

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 450/2025/HC-ST

Ngày 28 - 8 - 2025

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực thu hồi và bồi thường

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Xuân Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Chánh
Bà Lê Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đại Dương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 68/2024/TLST- HC ngày 19/03/2024 về việc “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 220/2024/QĐST-HC ngày 07-10-2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 14537/2025/TB-TA ngày 18-8-2025 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Lê Thị T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 14 Đường V, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; Địa chỉ: 687/5 Đường C, Khu phố 2, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố V;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V;

Cùng địa chỉ: Số 89 Đường K, Phường 1, Thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V. Địa chỉ: Số 89 Đường K, phường V,

Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Bà Hoàng Thị Thanh N, ông Lương Anh T – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường V (bà N có mặt, ông T vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1 Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ: Số 01 Phạm Văn Đồng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 86 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Trương Mai L, sinh năm 1932; Địa chỉ: Số 493/11 đường T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 31/3/2022, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) Thành phố V ban hành Thông báo số 2786/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng công trình Khu công viên Ao cá Phường 2, Thành phố V.

Ngày 11/5/2022, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố V lập Biên bản kiểm đếm, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất công trình Khu công viên Ao cá Phường 2, Thành phố V của bà Lê Thị T. Diện tích đất thu hồi 147m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ thu hồi đất; trên đất thu hồi giải tỏa toàn bộ nhà, vật kiến trúc theo Biên bản kiểm kê đã lập.

Ngày 27/06/2023 UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 3266/QĐ-UBND về việc thu hồi 147m² đất do ông (bà) Lê Thị T đang sử dụng tại Phường 2 để xây dựng Khu công viên Ao cá, Phường 2, Thành phố V (viết tắt là *Quyết định 3266*) và Quyết định số 3310/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T (viết tắt là *Quyết định 3310*).

Bà T đã làm đơn khiếu nại Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V, yêu cầu cụ thể gồm:

1. Bồi thường 100% diện tích đất thu hồi theo giá đất ở.
2. Bồi thường tái định cư
3. Tái định cư đất.

Ngày 08/11/2023, Chủ tịch UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 7129/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T, địa chỉ số 14, đường Đường V, phường 2, Thành phố V, tỉnh BR-VT (lần đầu) (viết tắt là *Quyết định 7129*) là bác toàn bộ yêu cầu khiếu nại lần đầu của bà T và giữ nguyên nội dung đền bù theo Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/6/2023.

Không đồng ý với các quyết định hành chính nêu trên, bà Lê Thị T khởi kiện tại Tòa án.

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:

Bà T là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng phần diện tích 147m² thuộc thửa đất số 112 tọa lạc tại số 05 đường Đường V, Thành phố V, tỉnh BR-VT có nguồn gốc đất là do cha bà T là ông Lê Văn B khai phá và có đăng ký và UBND lâm thời phường Thắng Tam ký ngày 25/05/1976. Ông B đã cho bà T sử dụng để xây nhà từ trước năm 1991, có đóng thuế hằng năm và sinh sống ổn định từ đó đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 27/06/2023 UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 3310/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T. Nội dung của quyết định đồng ý chỉ trả bồi thường cho bà T như sau:

Tổng diện tích đất thu hồi là: 147m² trong thuộc thửa đất số 112 tọa lạc tại số 05 đường Đường V, phường 2, Thành phố V, tỉnh BR-VT. Diện tích đất thu hồi được bồi thường là 135m² đất và 12m² không được bồi thường. Đối với phần diện tích nhà xây dựng không được bồi thường.

Bà T không đồng ý đối với phần diện tích đất 135m² đất bồi thường theo giá đất nông nghiệp; 12m² đất và công trình nhà trên đất không được bồi thường mà UBND thành phố V đã đưa ra, bởi lẽ:

Thứ nhất, phần diện tích 147m² thuộc thửa đất số 112 tọa lạc tại số 05 đường Đường V, Thành phố V, tỉnh BR-VT có nguồn gốc đất là do cha bà T là ông Lê Văn B khai phá và có đăng ký và UBND lâm thời phường Thắng Tam ký ngày 25/05/1976. Sau đó đã cho bà T sử dụng để xây nhà, có đóng thuế hằng năm là đất ở và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Thứ hai, tại Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V ghi rằng phần diện tích đất 12m² không đủ điều kiện bồi thường theo khoản 2, Điều 82 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, khoản 2, Điều 82 Luật đất đai 2013 quy định: "Nhà nước không bồi thường về đất trong trường hợp đất được nhà nước giao để quản lý" nhưng phần diện tích đất này nguồn gốc là do ông B cha bà T khai phá, việc đóng thuế hằng năm được nhà nước công nhận. Khi nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để làm đường giao thông thì phải bồi thường cho gia đình bà T theo đúng quy định tại Điều 77 Luật Đất đai 2013.

Thứ ba, tại Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V bồi thường phần diện tích 135m² là đất nông nghiệp, bà T không đồng ý bởi lẽ phần diện tích này vì bà T đã sử dụng ổn định từ năm 1991. Khi tiến hành thu hồi, cần xác định lại phần diện tích đất ở cho gia đình bà T theo đúng quy định tại Điều 103 Luật đất đai năm 2013.

Thứ tư, việc bà T xây dựng trên đất 01 căn nhà cấp 04 là 56m² và 01 căn nhà tạm là 37m² đã bị xử lý vi phạm hành chính nhưng phía chính quyền không

có biện pháp ngăn chặn, không buộc bà T tháo dỡ và cũng không có văn bản nào đảm bảo việc thu hồi sẽ không được đền bù phần diện tích này. Vì vậy, khi UBND thành phố V tại Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V không bồi thường cho bà T là không hợp lệ.

Bà T đã làm đơn khiếu nại yêu cầu UBND thành phố V để khiếu nại Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V, cụ thể:

1. Bồi thường 100% diện tích đất thu hồi theo giá đất ở.
2. Bồi thường tái định cư
4. Tái định cư đất.

Ngày 08/11/2023, Chủ tịch UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 7129/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T, bác toàn bộ yêu cầu khiếu nại lần đầu của bà T và giữ nguyên nội dung đền bù theo Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND thành phố V.

Ngày 12/12/2023, bà Lê Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết:

1. Huỷ Quyết định số 7129/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T, địa chỉ số 14 đường Đường V, phường 2, Thành phố V, tỉnh BR-VT (lần đầu).
2. Huỷ một phần Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T, đối với phần 12m² diện tích đất thu hồi không bồi thường và phần bồi thường diện tích 135m² đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp.

Ngày 04/3/2024, bà Lê Thị T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Buộc UBND thành phố V “Bồi thường cho bà T phần diện tích 135m² theo giá đất ở” và “bồi thường thêm cho bà T 12m² theo giá đất ở”.

- Ý kiến của người bị kiện UBND thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường V), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Giữ nguyên quan điểm tại Văn bản số 4844/UBND-NNMT ngày 15-5-2024 của UBND thành phố V.

Theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009 của Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 4309/QĐ-UBND; tại số thứ tự số 3 thì đất có nguồn gốc của ông Lê Văn B đứng tên đơn xin đăng ký đất ao hồ được UBND CM phường T xác nhận ngày 25/5/1976. Tại Biên bản kiểm kê ngày 04/7/1995 không ghi nhận diện tích nhà; ghi nhận diện tích đất 435m² (trước thời điểm UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch Ao cá năm 1997) trong đó đã chuyển nhượng cho hộ ông Vũ Đình T 300m². Như vậy diện tích còn lại của bà T là 135m². Theo biên lai thuế đất ngày 17/3/2005 thể hiện diện tích 180m²

Qua rà soát hồ sơ thu hồi, bồi thường, thể hiện diện tích 147,0m² đất thu hồi có nguồn gốc như sau:

+ Phần diện tích 34,4m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009. Do đó đủ điều kiện bồi thường 34,4m² đất nông nghiệp theo Điều 75, Điều 77 Luật Đất đai năm 2013.

+ Phần diện tích 112,6m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gồm:

Diện tích 100,6m² đất thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009; thuộc một phần diện tích 180m² đóng thuế đất. Do đó đủ điều kiện bồi thường 100,6m² đất nông nghiệp theo Điều 75, Điều 77 Luật Đất đai năm 2013.

- Diện tích 12,0m² đất không thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009. Do đó không đủ điều kiện bồi thường 12,0m² theo khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai 2013.

- UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 3266/QĐ-UBND và Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 về thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Quyết định số 7953/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Lê Thị T, địa chỉ thu hồi: 05 đường Đường V, Phường 2, Thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu công viên Ao cá Phường 2, Thành phố V với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 2.008.247.240 đồng. Gồm các nội dung:

- + Diện tích đất thu hồi: 147,0 m²; thuộc thửa 112 tờ BĐTHD.
- + Diện tích đất bồi thường: 135,0 m² đất nông nghiệp.
- + Diện tích đất không bồi thường: 12,0 m²
- + Bồi thường hoa màu theo biên bản kiểm đếm thực tế
- + Hỗ trợ 1 phần nhà, vật kiến trúc xây dựng năm 2002 trên phần đất được bồi thường và không bị xử lý vi phạm hành chính.
- + Giao 01 lô đất ở, bồi thường chi phí di chuyển trong Tỉnh và hỗ trợ tiền thuê nhà 06 tháng.

Sau khi bà T khiếu nại, Chủ tịch UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 7129/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 giải quyết khiếu nại lần đầu với nội dung bác đơn toàn bộ đơn khiếu nại.

Như vậy, công tác thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Lê Thị T đã được UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V thực hiện theo quy định. Do đó, UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Lê Thị T; giữ nguyên các Quyết định của UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V đã ban hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) và bà Trương Mai L không có ý kiến đối với nội dung vụ án và không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện .
- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn kiện của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng hành chính, tuy nhiên vụ án vẫn chậm đưa ra xét xử theo thời hạn luật định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với yêu cầu:

Hủy một phần Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T đối với phần bồi thường diện tích 12m² đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với các yêu cầu:

- Hủy mục A, C của Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V.

- Hủy mục C của 7953/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND thành phố V .

- Hủy Quyết định số 7129/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân phường V phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về bồi thường diện tích 135m² đất thu hồi của bà Lê Thị T loại đất ở theo đúng quy định của pháp luật.

- Hủy một phần Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 100,6m² đất nhà nước thu hồi của bà T thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 53 và một phần thửa 34, tờ bản đồ số 53, phường 2, Thành phố V đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H.

Về án phí: người bị kiện phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm

tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Theo Thông báo thụ lý số 68/2024/TLST-HC ngày 19 tháng 3 năm 2024 và quá trình tố tụng, Tòa án xác định người bị kiện trong vụ án là Ủy ban nhân dân thành phố V; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng nay Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, người kế thừa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025, Nghị quyết số 202/NQ-UBTVQH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 6 Điều 17 và khoản 6 Điều 23 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương.

Người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Chủ tịch UBND thành phố Hồ Chí Minh và bà L vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 157, 158 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định.

Trên diện tích đất bà T khởi kiện có một phần diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25-11-1993. Năm 1999 ông Huỳnh Minh H chết (theo Giấy chứng tử số 85, quyển số 01 do UBND phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 12/12/1999). Theo Giấy nhường quyền hưởng thừa kế quyền sử dụng đất được lập ngày 23/8/2000 do UBND phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận 03 (ba) con ông Hiền là ông Huỳnh Minh C, ông Huỳnh Minh T và ông Huỳnh Minh K đã đồng ý nhường quyền hưởng thừa kế quyền sử dụng đất tạm giao nói trên cho vợ ông H là bà Trương Mai L. Do đó, Tòa án xác định bà Trương Mai L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên do thực tế bà L không quản lý, sử dụng và cũng không có đơn tranh chấp đối với diện tích này nên việc bà L không trình bày ý kiến đối với nội dung vụ án, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Quyết định số 3310; Quyết định số 7953 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Lê Thị T về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Quyết định số 7129/QĐ-UBND ngày 08-11-2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V là quyết định hành chính về việc giải quyết khiếu nại trong lĩnh vực đất đai.

Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25-11-1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tạm giao đất cho ông Huỳnh Minh H là quyết định hành chính có liên quan đến quyết định phê duyệt phương án bồi thường cho bà T. Quyết định số 7953/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 liên quan đến việc phê duyệt bồi thường bổ sung cho bà T. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 1888/QĐ-UBT và Quyết định số 7953/QĐ-UBND theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Luật Tổ tụng Hành chính.

Bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3310, Quyết định số 7129 nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 06/02/2024, bà Lê Thị T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính.

[4] Về tính hợp pháp và có căn cứ của các Quyết định:

[4.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền:

Quyết định số 3310 và Quyết định số 7953 được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

Quyết định số 7129 được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Khiếu nại.

[4.2] Về nội dung:

[4.2.1] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 3310 để bồi thường cho bà Lê Thị T diện tích 147m² theo giá đất ở:

- Về hồ sơ địa chính đối với diện tích đất thu hồi:

Theo hồ sơ địa chính phường 2 được phê duyệt năm 1992 thì toàn bộ diện tích này thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 09, diện tích 31.008m²; loại đất “Ao” không có tên người sử dụng đất.

Theo bản đồ 2002 được phê duyệt trong đó có:

+ Diện tích 2,2 m² thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 53, tên người sử dụng đất CDK

+ Diện tích 4,8m² thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 53, loại đất “T”, tên người sử dụng đất CDK;

+ Diện tích 29,6m² thuộc một phần thửa 228, tờ bản đồ số 53, loại đất “T”, diện tích 29,1m² tên người sử dụng đất CDK;

+ Diện tích 12,4m² thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 53, loại đất “T”,

diện tích 11,6m² tên người sử dụng đất CDK và diện tích 98,0m² thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ số 53, tên người sử dụng là “Hò” (Hò Bàu Sen), diện tích 23.670,7m², loại đất “Ao, Hò”; thuộc một phần diện tích được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H tại Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993.

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Diện tích đất này được ông Lê Văn B khai phá năm 1972, ngày 24/05/1976 ông Lê Văn B có đơn xin đăng ký đất ao hồ đứng, diện tích 1.800m² (30m x 60m), đơn được Ủy ban nhân dân cách mạng phường Thắng Tam xác nhận ngày 25/5/1976. Phần nhà đất này ông B và vợ là bà Nguyệt sử dụng, sau đó có sang nhượng cho ông Vũ Đình T một phần, phần còn lại chia cho các con trong đó có bà Lê Thị T.

Tại Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009 về việc thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất tại khu vực Ao cá xác định: Biên bản kiểm tra đo đạc ngày 04/7/1995 của Đoàn liên ngành Xây dựng - Địa chính, thể hiện phần đất ông B sử dụng có diện tích 30m x 14,5m = 435m²; Biên bản kiểm kê ngày 08/12/1995 của Đoàn kiểm tra liên ngành theo Quyết định số 612/QĐ-UBT ngày 16/10/1995 của UBND Tỉnh, ghi nhận diện tích đất 407m².

- Về yêu cầu bồi thường 147m² theo giá đất ở:

Toàn bộ diện tích 147,0m² đất thu hồi của bà Lê Thị T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó được xác định gồm:

+ Phần diện tích 34,4m² thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009; không thuộc một phần diện tích 24.637m² được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993;

+ Diện tích 100,6m² đất thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009; thuộc một phần diện tích 180m² đóng thuế đất, thuộc một phần diện tích 24.637m² được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993;

+ Diện tích 12,0m² đất không thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009, thuộc một phần diện tích 24.637m² được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993;

Quyết định số 1888/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Minh H, nội dung phục hồi quyền sử dụng 1.296m² đất tọa lạc tại góc đường Phan Chu Trinh Đường V cho ông Huỳnh Minh H sử dụng. Số diện tích còn lại 24.637m² tạm giao cho ông H để nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên, ông H không chấp nhận việc tạm giao đất của UBND tỉnh. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính tại UBND phường 2 không có thửa đất số 476 tờ bản đồ số 9 đã tạm giao cho gia đình ông H. Đồng thời trên thực tế UBND tỉnh chưa tiến hành việc giao đất này

cho ông H, gia đình ông H chưa nhận và không sử dụng diện tích đất được tạm giao theo Quyết định 1888 từ năm 1993 đến nay. Do đó có cơ sở để xác định phần diện tích đất thu hồi của bà T không có giấy tờ sử dụng đất hợp pháp nằm trong Quyết định số 1888/QĐ-UBND là đất do nhà nước quản lý.

Bà Lê Thị T cho rằng trên diện tích đất thu hồi có căn nhà cấp 4 (56m²) và nhà 01 căn nhà tạm 37m² xây dựng năm 1991 có sửa chữa lại năm 2007 đã bị UBND Phường 2 xử lý vi phạm hành chính; các công trình khác xây dựng trước năm 2002 (theo bản đồ địa chính năm 2002 có thể hiện ranh nhà), có các biên lai đóng thuế nhà đất nên đủ điều kiện để được bồi thường đất ở. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại Đơn xin đăng ký đất ao hồ đứng tên ông Lê Văn B, diện tích 1.800m² (30m x 60m) lập ngày 24/05/1976 được Ủy ban nhân dân cách mạng phường Thăng Tam xác nhận có nội dung *“hiện đang trồng sen và rau muống”*;

Theo Biên bản vi phạm hành chính số 53/BB-VPHC được UBND Phường 2 lập ngày 23/5/2007 có nội dung: *“năm 1991 bà Lê Thị T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và 01 nhà tạm, UBND phường 2 đã xử lý vi phạm hành chính theo QĐ ngày 11 tháng 12 năm 1991”*,

Theo Biên bản kiểm tra ngày 16/5/2007 của UBND phường 2 có nội dung: *“đất do ông Lê Văn B khai phá và cho con gái Lê Thị Nguyệt sử dụng từ năm 1990 và dựng lại nhà cấp 4 vào năm 1994...khi dựng nhà cấp 4 đã bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính”*.

Căn cứ Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ quy định:

1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó...

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;...”

Căn cứ vào các tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện: Việc xây dựng nhà của bà T có bị lập Biên bản vi phạm hành chính số 53/BB-VPHC lập ngày 23/5/2007 nhưng UBND Phường 2 không ban hành Quyết định xử phạt hành chính, vì vậy việc xây dựng của bà T đương nhiên được coi là chưa bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 2 và Điều 7 Luật xử lý vi phạm hành chính. Như vậy, có căn cứ xác định bà Lê Thị T đã xây dựng nhà và ở trên đất trước ngày 15/10/1993, trước thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao đất cho ông Huỳnh Minh H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993, trước thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu công viên ao cá phường 2 vào năm 1997.

Diện tích 135m² nhà nước thu hồi của bà T để làm Khu công viên Ao cá phường 2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được gia đình bà T (trước đây cha mẹ bà T là ông Lê Văn B – bà Huỳnh Thị N) sử dụng và làm nhà ở ổn định, liên tục từ năm 1991 đến nay. Quá trình sử dụng đất có thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất thể hiện tại các Biên lai thu thuế nhà, đất số 005098 ngày 02/10/2002, truy thu từ năm 1993 đến 2002 (người nộp tiền là bà Huỳnh Thị N – mẹ bà T) và các biên lai thuế hàng năm sau này. Căn cứ theo quy định của pháp luật thì diện tích đất 135 m² của gia đình bà T đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó”.

Diện tích đất sử dụng của bà T là 135m² (nhỏ hơn hạn mức đất công nhận đất ở của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Do đó bà T có căn cứ để xác định đủ điều kiện được bồi thường đất ở khi nhà nước thu hồi đất đối với diện tích 135m² theo điều 75, điều 79 Luật đất đai 2013; theo điểm a khoản 1 điều 20 nghị định 43/2014/NĐ-CP.

UBND thành phố V xem xét, bồi thường phần diện tích đất 34,4m² và 100,6m² cho bà T theo giá đất nông nghiệp là chưa đúng quy định pháp luật.

Vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3310 để xác định lại bồi thường loại đất ở đối với 135m² là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời cũng cần hủy

một phần Quyết định số 7953/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 do có liên quan đến quyết định 3310.

Đối với diện tích thu hồi 12m² không thuộc một phần diện tích 135m²/435m² đất theo Báo cáo số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009, thuộc một phần diện tích 24.637m² được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993 như đã phân tích ở trên không đủ điều kiện bồi thường, vì vậy không chấp nhận yêu cầu này của bà T.

[4.2.2] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 7129/QĐ-UBND ngày 08-11-2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại:

Quyết định 7129 là quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu đối với Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27-6-2023 của UBND thành phố V do có khiếu nại của bà T. Như đã phân tích ở trên, UBND thành phố V xem xét, bồi thường phần diện tích đất 34,4m² và 100,6m² cho bà T theo giá đất nông nghiệp là chưa đúng quy định pháp luật, Quyết định số 7129 có nội dung bác khiếu nại, giữ nguyên Quyết định số 3310 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T nên cần phải hủy Quyết định số 7129.

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 7129 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V là có cơ sở chấp nhận.

[4.2.3] Như đã phân tích nhận định ở trên thì có căn cứ để xác định bà T đủ điều kiện được bồi thường đất ở khi nhà nước thu hồi đất đối với diện tích 135m² (thửa 112 tờ bản đồ thu hồi đất) đã sử dụng trước thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao đất cho ông Huỳnh Minh H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Do đó, cần hủy một phần Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 100,6m² đất nhà nước thu hồi của bà T thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 53 và một phần thửa 34, tờ bản đồ số 53, phường 2, Thành phố V đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H như đã phân tích tại mục [4.2.1] nêu trên.

[5] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm a và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính;

- Căn cứ Điều 75, khoản 2 Điều 79, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 ; điểm a khoản 1 Điều 20, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với yêu cầu:

Hủy một phần Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T đối với phần bồi thường diện tích 12m² đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với các yêu cầu:

- Hủy mục A, C của Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Lê Thị T đối với phần bồi thường diện tích 135m² đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp và bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc.

- Hủy mục C của Quyết định số 7953/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Lê Thị T đối với phần bồi thường diện tích 135m² đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp và bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc trên đất.

- Hủy Quyết định số 7129/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Lê Thị T;

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc bồi thường diện tích 135m² đất thu hồi của bà Lê Thị T theo đúng quy định của pháp luật.

- Hủy một phần Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 100,6m² đất nhà nước thu hồi của bà Lê Thị T thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 53 và một phần thửa 34, tờ bản đồ số 53, phường 2, Thành phố V đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H.

3. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Lê Thị T được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000265 ngày 04/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V phải nộp án phí sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn tính từ

ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Lưu: Tòa HC, VT (35).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Xuân Hưng