

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **54/2025/HC-ST**
Ngày: 22 - 5 - 2025
V/v kiện hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Dụng và bà Cù Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Vương Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 272/2024/TLST-HC ngày 11/12/2024 về việc “*Kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2025/QĐXXST-HC ngày 10/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2025/QĐST-HC ngày 08/5/2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1993; địa chỉ: 2 T, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1988; địa chỉ: 2 T, tổ dân phố D, phường T, Tp B, tỉnh Đăk Lăk (theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2025) (*Có mặt*).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: A L, Tp B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại T1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố B (*Có đơn xin vắng mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Phạm Văn N, chức vụ: Trưởng phòng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đăk Lăk (*Vắng mặt*).

+ Ông Phan Hải S, chức vụ: Phó trưởng phòng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đăk Lăk (*Có mặt*).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đ; địa chỉ: F C, TP B, tỉnh Đăk Lăk (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

- Về nguồn gốc và căn nhà đang sử dụng:

Ngày 16/02/2016, bà Huỳnh Thị Ngọc L có nhận chuyển nhượng của ông Trần Chí C diện tích đất 60m² bằng giấy viết tay (nguồn gốc đất trước đây là do ông Trần Văn K nhận khoán với Công ty TNHH MTV C2). Sau đó bà L có xây dựng nhà cấp 4, diện tích 49,6m² và sinh sống ổn định trên khu đất cho đến nay.

Đến năm 2024, Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk triển khai công tác thu hồi đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng đã kiểm kê đầy đủ tài sản và xác minh về nguồn gốc sử dụng đất, sau đó UBND thành phố B phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại đường 30 tháng 4, tổ dân phố D, phường T, thành phố B (đợt 4) tại Quyết định số 4514/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 (chi tiết tại trang 12 đến 15).

Tại trang 2, mục số 8 của Quyết định số 4514/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 có ghi: “8. Hỗ trợ tái định cư: Phạm vi thu hồi đất không có trường hợp nào đủ điều kiện để giao đất tái định cư”.

Sau khi xem xét, thấy rằng UBND thành phố B không phê duyệt hỗ trợ tái định cư cho bà Huỳnh Thị Ngọc L là có thiếu sót. Căn cứ quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì chính sách hỗ trợ tái định cư như sau:

- Khoản 2 Điều 79 Luật đất đai năm 2013: “*Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất*”.

- Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “*Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định*”.

- Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đ về Hỗ trợ tái định cư: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (kể cả trường hợp xây dựng gắn liền đất nông nghiệp, đất nhận khoán, đất nhận liên kết, đất lấn, chiếm của các công ty nông, lâm nghiệp, đất nhận chuyển nhượng không đúng quy định...) nếu tại thời điểm thông báo thu hồi đất không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được xem xét giao 01 (một) thửa đất ở làm nhà ở có thu tiền*

sử dụng đất. Thửa đất giao tại nơi tái định cư là thửa đất có diện tích nhỏ nhất trong khu tái định cư”.

Căn cứ các quy định trên thì bà Huỳnh Thị Ngọc L đáp ứng tất cả các điều kiện để được hỗ trợ tái định cư nhưng qua các buổi làm việc, Trung tâm P cho rằng bà L có đăng ký địa chỉ thường trú tại số nhà C đường H, phường T, thành phố B nên không đủ cơ sở giao đất tái định cư. Thực tế, bà L chỉ nhập khẩu nhờ tại địa chỉ này để thuận tiện cho việc học tập, còn nhà, đất không đứng tên bà L.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Toà án: Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định giao 01 thửa đất cho bà L theo hình thức hỗ trợ tái định cư có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện UBND thành phố B trình bày:***

- Về nguồn gốc đất: Diện tích đất bà Huỳnh Thị Ngọc L đang sử dụng thuộc một phần của Hợp đồng số 66Đ1/HĐKT ngày 01/8/2000, diện tích 2.575m² được Công ty TNHH MTV C2 ký Hợp đồng giao khoán sản xuất cà phê với ông Trần Văn K tại thửa đất số 52c tờ bản đồ 06, phường T (ký lại tại Hợp đồng số 116Đ1/2013/HĐ ngày 20/02/2013, thời hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2038). Ngày 17/3/2013, ông Trần Văn K chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng cho ông Lê Ngọc H bằng giấy viết tay. Ngày 17/4/2013, ông Lê Ngọc H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích cho ông Trần Chí C và bà Nguyễn Thị N1 bằng giấy viết tay. Ngày 23/11/2013, ông Trần Chí C và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị T2 phần diện tích của bà Nguyễn Thị N1 sử dụng là 2.000m² bằng giấy viết tay; phần đất còn lại do ông Trần Chí C sử dụng. Ngày 16/02/2016, ông Trần Chí C chuyển nhượng tài sản xây dựng trên diện tích đất 60m² cho bà Huỳnh Thị Ngọc L bằng giấy mua bán viết tay. Như vậy, trong diện tích đất thu hồi là 209,5m² thì ông C sử dụng 149,5m², bà Huỳnh Thị Ngọc L sử dụng 60m².

- Về tài sản trên đất: Trên đất có nhà cấp 4 diện tích 49,6m².

- Về tình trạng đăng ký hộ khẩu thường trú: Theo kết quả xác minh thông tin về cư trú của bà Huỳnh Thị Ngọc L thì tại thời điểm ngày 04/01/2017 đến nay, bà L đăng ký thường trú tại số nhà C H, buôn K, phường T, thành phố B.

Đối chiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 05/2024/QĐ-UBND ngày 23/01/2024 của UBND tỉnh Đ (sửa đổi, bổ sung Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đ) thì bà Huỳnh Thị Ngọc L không đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc UBND thành phố B phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L tại Quyết định số 4514/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung khởi kiện của bà L là không có cơ sở để xem xét, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất Đăk Lăk:* Thống nhất với ý kiến trình bày của UBND thành phố B. Đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc L.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc L về việc buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định giao 01 thửa đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc L theo hình thức hỗ trợ tái định cư có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đăk Lăk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 30/7/2024, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 4514/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại đường 30 tháng 4, tổ dân phố D, phường T, thành phố B (đất nhận khoán với Công ty TNHH MTV C2 – Đợt 4) trong đó có hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L (sau đây gọi tắt là Quyết định số 4514). Theo quyết định này thì hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L không được hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Đến ngày 15/11/2024 bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định giao 01 thửa đất cho bà L theo hình thức hỗ trợ tái định cư có thu tiền sử dụng đất là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Đối với người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định điểm b khoản 2 Điều 157 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc L, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất:

Hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước giao cho Công ty TNHH MTV C2 quản lý. Công ty TNHH MTV C2 ký hợp đồng kinh tế liên kết sản xuất cà phê với ông Trần Văn K theo Hợp đồng số 116Đ1/2013/HĐ ngày 20/02/2013 với diện tích 2.575m² thời hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2038. Ngày 17/3/2013, ông Trần Văn K chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng cho ông Lê Ngọc H. Ngày 17/4/2013, ông Lê Ngọc H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích cho ông Trần Chí C và bà Nguyễn Thị N1. Đến ngày 23/11/2013, ông Trần Chí C và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2 phần diện tích của bà Nguyễn Thị N1 sử dụng là 2000m²; phần còn lại do ông Trần Chí C sử dụng. Ngày 16/02/2016, ông Trần Chí C chuyển nhượng lại diện tích 60m² đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc L, diện tích ông C sử dụng là 149,5m². Tất cả các giao dịch trên đều được thực hiện bằng giấy mua bán viết tay, không được Công ty TNHH MTV C2 ký xác nhận.

[2.2] Về thời điểm tạo lập tài sản trên đất:

Bà L cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông C năm 2016 bà đã xây nhà ở trên đất, khi xây dựng không bị xử phạt vi phạm hành chính, cũng không nhận được thông báo về việc thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc về việc đối thoại, giải quyết kiến nghị liên quan đến dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ ngày 28/6/2024 (BL 51) có sự tham gia của người đại diện của bà Huỳnh Thị Ngọc L đã thống nhất nội dung phần diện tích đất và nhà ở mà hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L bị thu hồi thuộc diện tích đất của Công ty TNHH MTV C2 và thời điểm tạo lập nhà ở, tài sản trên diện tích đất bị thu hồi là sau năm 2017 (sau khi có quyết định thu hồi đất của nhà nước); đồng thời ông Phạm Văn L1 – nguyên là Công chức địa chính, xây dựng phường T đã xác định tài sản của bà L xây dựng khoảng năm 2021 vì năm 2019 giáp bên phần đất ông C có 09 căn nhà tại khu vực này bị cưỡng chế xây dựng, Cơ quan điều tra có flycam chụp lại nên khẳng định thời điểm tạo lập của bà L là sau thời điểm có quyết định thu hồi đất, không tạo lập trước năm 2017.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất:

Theo bà L trình bày, từ sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà đã sinh sống ổn định trên đất, còn địa chỉ C H, phường T, thành phố B thì bà chỉ nhập khẩu nhờ để thuận tiện cho việc học tập tại thành phố B, còn quyền sử dụng đất này không phải của bà L, ngoài diện tích đất thu hồi, bà không còn nhà ở, đất ở nào khác. Tuy nhiên, đối chiếu quy định về điều kiện đăng ký thường trú tại Điều 20 Luật cư trú năm 2020 thì chỗ ở hợp pháp của bà L được xác định là tại địa chỉ C H, phường T, thành phố B. Việc bà L yêu cầu áp dụng quy định tại Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đ là không thỏa mãn vì tại thời điểm thu hồi đất, bà L không sử dụng đất, không thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở, đã có chỗ ở khác và nhà ở được tạo lập sau thời điểm thu hồi đất. Do đó, hộ bà L không đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư.

[2.4] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc L.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 340, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng khoản 1 Điều 75, khoản 1 Điều 79 Luật đất đai 2013; Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc L về việc: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định giao 01 thửa đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc L theo hình thức hỗ trợ tái định cư có thu tiền sử dụng đất theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0014204 ngày 05/12/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Hồng