

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Bản án số 178/2023/HC-ST

Ngày 23 - 11 - 2023

V/v “*Khởi kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Thái

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Yên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 185/2023/TLST-HC ngày 06/7/2023 về việc “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 220/2023/QĐXXST-HC ngày 12/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2023/QĐST-HC ngày 19/10/2023 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số H đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số D V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Người bị kiện:

+ Ủy ban nhân dân thành phố V;

Địa chỉ: Số H L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V;

Địa chỉ: Số H L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Hoàng Vũ T1 – Chủ tịch UBND thành phố V (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Hoàng Thị Thanh N – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nguồn gốc đất do bà Hồ Thị Đ khai phá trước năm 1960 đến năm 1970 thì bà Nguyễn Thị S đến khu đất của bà Hồ Thị Đ (do có quan hệ quen biết) xin canh tác trên phần đất của bà Đ phía sau nhà và được bà Đ đồng ý cho canh tác với diện tích 2058m². Đến năm 1975, bà S có xây dựng một căn nhà cấp 4 khoảng gần 30m² sử dụng vào mục đích để ở và trông coi vườn được bà Đ đồng ý cho xây dựng.

Năm 1976 chồng bà S là ông Trịnh Minh C có kê khai đăng ký biển số nhà 7E.Ô5 Phường P (Nay là Phường A) tại đường Q (nay là đường C) tỉnh Đồng Nai (nay là Thành Phố V) được Ban quản lý nhà cửa thành phố V xác nhận ngày 20/9/1976. Đến năm 1978 có bản kê khai nhà cửa đứng tên Trịnh Minh C được phường P xác nhận ngày 2/1/1978.

Do hoàn cảnh gia đình, năm 1982 bà S và chồng là ông Trịnh Minh C không thể tiếp tục chung sống nên quyết định mỗi người một ngả, chỉ còn bà S1 và 3 đứa con nhỏ.

Đến năm 1983 bà S có đăng ký bản kê khai nhà cửa đứng tên khai là Nguyễn Thị S được UBND phường P xác nhận ngày 1/7/1983.

Gia đình bà S sử dụng ổn định, có hộ khẩu thường trú từ năm 1976 tại địa chỉ trên, đến năm 1995 ông Nguyễn Văn H (con ruột của bà Hồ Thị Đ) có tranh chấp đất đai, đòi lại nhà đất tại Bản án số 35/DSST ngày 29/9/1995 của TAND thành phố Vũng Tàu, tại phần quyết định ghi nhận sự tự nguyện của ông H cho bà Nguyễn Thị S phần đất phía sau diện tích 147m x 14m tương ứng 2058m².

Năm 1996 bà S có bán cho bà Trần Thị Liên H1 phần diện tích 700m².

Đến năm 2017, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 18/5/2017 về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S, địa chỉ G tổ G P, Phường A, Tp . do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trường trung học cơ sở P, TP . (diện tích thu hồi 1.256,1m² trong đó có phần diện tích 700m² của bà Trần Thị Liên H1).

Cuối năm 2019, bà S có bán cho ông Nguyễn Thanh T2 một phần diện tích 440m², diện tích còn lại khoảng 361m². Hiện trạng sử dụng có căn nhà cấp 4 mà bà S và các con đang sử dụng.

Đến năm 2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 09/1/2023 về việc thu hồi 334,10m² đất do ông (bà) Nguyễn Thị S

đang sử dụng tại phường A để xây dựng công trình Đường Q, phường A, thành phố V.

Cùng ngày UBND thành phố V ban hành Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 8 Đường C, Phường A, Tp . do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Q tại Phường A, thành phố V.

Tiếp đó ngày 10/5/2023, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 2182/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Bà S không đồng ý với Quyết định số 206/QĐ-UBND của UBND thành phố V ngày 09/01/2023 vì:

Thứ nhất: Tại mục A/ Bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất: Đất nông nghiệp diện tích 334,1m² là không đúng với sử dụng thực tế và theo giấy tờ nhà đất kèm theo.

Bởi vì gia đình bà S sử dụng đất có giấy bản kê khai đăng ký nhà cửa được UBND phường P ký ngày 02/01/1978 và bản kê khai nhà cửa được UBND phường P ký ngày 01/7/1983. Đây là giấy tờ thuộc Điều g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 được hướng dẫn cụ thể tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017 NĐ-CP, theo đó thì:

đ) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở.

Căn cứ điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014 quy định như sau:

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Đ1 c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

Căn cứ điểm a Điều 2 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh B thì:

“2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích công nhận như sau:

a) Các phường thuộc thành phố V: diện tích đất ở được xác định bằng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định này”

Do đó, trường hợp của bà S đủ điều kiện bồi thường đối với diện tích 334,1m² là đất ở.

Thứ hai: Tại mục G tái định cư: Không. Là không phù hợp với quy định:

Hiện tại bà S không có nhà ở nào khác trên toàn địa bàn thành phố V ngoài căn nhà đất đã bị nhà nước thu hồi, làm Đường A, Phường A.

Do diện tích 334,1m² của bà S bị thu hồi được xác định toàn bộ là đất ở theo quy định của luật đất đai.

Căn cứ vào Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; khoản 1, 2 Điều 5 Quyết định 52/2014 ngày 31/10/2014 của UBND tỉnh B thì:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai khi nhà nước thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở (dưới 40m²) mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư theo nguyên tắc tổng diện tích đất ở hoặc nhà ở tái định cư được bồi thường không lớn hơn diện tích đất ở thu hồi”

Như vậy: Trường hợp của bà S đủ điều kiện được bồi thường bằng đất ở đối với diện tích 334,1m².

Bà S không đồng ý với Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất như sau:

Thứ nhất: Việc UBND thành phố V thực hiện công tác bồi thường theo Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố V, quyết định bồi thường chưa đúng với thực tế sử dụng đất của bà S là đất ở đã nêu ở trên.

Thứ hai: Hiện bà S và các con không còn chỗ ở nào khác, đồng thời UBND thành phố V không thực hiện bồi thường về đất tại khu tái định cư cho nên bà S không còn chỗ ở. Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất là chưa phù hợp.

Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 71 Luật Đất đai 2013 Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thì:

“5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của

pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất”.

Do đó Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất là chưa đúng với quy định của pháp luật.

Do đó bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Huỷ một phần Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố V, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 8 Đường C, Phường A, Tp . do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Q tại Phường A, thành phố V tại mục A, G.

- Huỷ Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ UBND thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích 334,1m², tại phần thửa số 55, tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ THĐ) tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất ở (khi thu hồi đất thực hiện dự án Đường Q tại Phường A, thành phố V) để bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S theo đúng quy định pháp luật.

- Buộc UBND thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ bồi thường đất ở hoặc nhà ở tái định cư đối với diện tích 334,1m² đất ở bị thu hồi tại phần thửa số 55, tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ THĐ) tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (khi thu hồi đất thực hiện dự án đường Đường quy hoạch A4 tại Phường A, thành phố V) cho bà Nguyễn Thị S đúng theo quy định pháp luật.

2. Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện là bà Hoàng Thị Thanh N trình bày:

a. Về nội dung buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích 334,1m² thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ thu hồi đất) tọa lạc tại Phường A, thành phố V là đất ở:

- Về nguồn gốc đối với diện tích 334,1m² thu hồi:

Tại Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lưu Thị Hồng L, theo đó, tại mục [5] phần nhận định Tòa án (trang A1) có nêu:

“Nguồn gốc nhà đất tại Số B, Tổ G, Quốc lộ E, P, Phường A, thành phố V (trước giải phóng M là số 15/2 sau đổi lại là 3E) và diện tích đất lô 2E đều do bà Hồ Thị Đ khai phá trước năm 1969. Bà Đ cho gia đình bà Nguyễn Thị S ở nhờ và canh tác một phần đất phía sau. Năm 1972, bà Đ lập di chúc để lại cho con nuôi là ông Nguyễn Văn H toàn bộ diện tích đất này. Ông H cho ông H2 vào ở nhờ nhà trên đất. Năm 1995, ông H khởi kiện đòi ông H2 và bà S trả lại đất. Theo Sơ đồ vị trí do Phòng Địa chính thành phố V lập ngày 14/8/1995 mà Bản án dân sự sơ thẩm số 35/DSST ngày 29/9/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu

tuyên buộc ông H2 phải trả lại cho ông H Diện tích đất 5.222m^2 đất và công nhận sự tự nguyện của ông H là ông H cho bà S diện tích đất $147\text{m} \times 14\text{m} = 2.058\text{m}^2$.”

Tại mục [6] (trang 12) có nêu: Theo bà S thì đất thuộc quyền sử dụng của bà S ở tọa độ 9, 10, 16, 16A, 18,19, 20, 21, 41, 40, 39, 36, 31, 32, 9 tại Sơ đồ vị trí tổng thể do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập ngày 28/5/2019 là có căn cứ vì: Diện tích đất này bà S sử dụng từ trước năm 1972 để làm nhà ở và canh tác đất cho đến khi bà S chuyển nhượng cho ông T3, ông Đ2, bà O, bà H1 có ranh giới rõ ràng. Đường H do bà L tự mở từ đường 30/4 chạy dọc theo lô đất 2E của bà L và chạy dọc tiếp theo ranh đất bà S.

Tại mục [8] (trang 15) có nêu: Như vậy, đủ cơ sở kết luận diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S theo Sơ đồ chi tiết do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 08/8/2019 gồm các lô sau: Lô đất C3- diện tích $164,9\text{m}^2$; C2- diện tích $212,0\text{m}^2$; lô C1- diện tích $28,7\text{m}^2$; lô C- diện tích $99,9\text{m}^2$; lô P2- diện tích $17,0\text{m}^2$; lô N2 - diện tích $44,2\text{m}^2$; lô H2 - diện tích $21,1\text{m}^2$; lô G2- diện tích $20,2\text{m}^2$; lô E4 - diện tích $19,6\text{m}^2$; lô E2 - diện tích $37,6\text{m}^2$; lô E1 - diện tích $74,1\text{m}^2$; lô E5 - diện tích $35,8\text{m}^2$; lô G1 - diện tích $35,3\text{m}^2$; lô H1 - diện tích $35,3\text{m}^2$; lô N1 - diện tích $68,5\text{m}^2$; lô M - diện tích $11,3\text{m}^2$; lô P - diện tích $3,1\text{m}^2$; lô P1- diện tích $3,1\text{m}^2$; lô D - diện tích $174,1\text{m}^2$; lô D1 - diện tích $62,4\text{m}^2$; Lô D2 - diện tích $399,7\text{m}^2$; Lô D3 - diện tích $492,1\text{m}^2$; Tổng diện tích $2.058,40\text{m}^2$.

Diện tích $334,1\text{m}^2$ thu hồi được xác định thuộc một phần các lô đất C, C1, D, D1 nêu trên: $28,7\text{m}^2 + 99,9\text{m}^2 + 174,1\text{m}^2 + 62,4\text{m}^2 = 334,1\text{m}^2$

Phần diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Quá trình bồi thường đối với phần diện tích $334,1\text{m}^2$:

Tại thời điểm UBND thành phố ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND, Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 về việc thu hồi diện tích $334,10\text{m}^2$ và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 866/25 đường C, Phường A, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Q tại Phường A, thành phố V thì bà Nguyễn Thị S chỉ cung cấp các Bản án trên; ngoài ra không có giấy tờ nào khác.

Ngày 13/01/2023, bà S đã nhận tiền bồi thường theo Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố V, với số tiền 1.074.628.950 đồng.

- Ý kiến của các đơn vị có liên quan về giấy tờ bà S cung cấp tại Tòa:

+ *Phòng Quản lý đô thị thành phố*: có Văn bản số 2325/QLĐT-VP ngày 30/8/2023 về sao lục Bản kê khai nhà cửa đứng tên ông Trịnh Minh C; bà Nguyễn Thị S thuộc Dự án Đường Q, Phường A, thành phố V (kèm theo 02 bản kê khai nhà cửa) gồm:

Bản kê khai nhà cửa do UBND phường P cấp ngày 02/1/1978 cho ông Trịnh Minh C (chồng bà S) tại địa chỉ 7E Khu E, hẻm Q, Quận V, tỉnh Đồng Nai, với diện tích đất khu nhà: 1.250m^2 ; diện tích xây dựng 24m^2 .

Bản kê khai nhà cửa do UBND phường P cấp ngày 14/8/1983 cho bà Nguyễn Thị S tại địa chỉ G Tổ G P, P, Đặc khu V - C, với diện tích đất khu nhà: 1.220m², diện tích xây dựng 24m².

+ UBND Phường 11: có Văn bản số 2338/UBND-ĐC ngày 16/10/2023 về việc phúc đáp Văn bản 3955/TNMT-BT ngày 25/8/2023 của phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố V liên quan đến đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị S, theo đó có ý kiến như sau:

“+ Bà Nguyễn Thị S có ở và đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ G Tổ G P, Phường A (số cũ 7E Tổ 7 P, P, Đ Vũng Tàu C) từ năm 1976 đến ngày 30/10/2016 (theo xác nhận của Công an thành phố V ngày 03/11/2017. Sau khi bà S bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án xây dựng Trường THCS P, bà S chuyển về ở tại địa chỉ 8 đường C, Phường A, thành phố V từ cuối năm 2016.

+ Diện tích 334,10m² thửa 117 tờ BĐTHĐ thuộc dự án Đường Q tại Phường A, thành phố V thuộc diện tích thửa đất ông Nguyễn Văn H kê khai năm 1993; ông Trịnh Minh C cùng vợ là Nguyễn Thị S sử dụng thửa đất này từ năm 1976, trên đất có nhà hình thành từ năm 1976 (căn cứ Bản kê khai nhà cửa do UBND phường P cấp ngày 02/1/1978 cho ông Trịnh Minh C tại địa chỉ G Khu E, Vũng Tàu, Đồng Nai và Bản kê khai nhà cửa do UBND phường P cấp ngày 14/8/1983 cho bà Nguyễn Thị S tại địa chỉ 7E Tổ 7 QL15 khóm P, P, Đặc khu V - C).

+ Hồ sơ địa chính năm 1993 đối với diện tích 334,10m² thu hồi: thuộc một phần thửa 55 tờ bản đồ 37 do ông Nguyễn Văn H kê khai sử dụng.”

- Quan điểm giải quyết của UBND thành phố V về diện tích 334,1m² đất thu hồi buộc phải xác định lại là đất ở:

Diện tích đất mà bà S được quyền sử dụng là 2.058,40m² thuộc một phần thửa 55 tờ bản đồ 37 do ông Nguyễn Văn H kê khai sử dụng tại Sổ mục kê Phường A, với diện tích sử dụng là 7.500m² loại đất ‘Điền’.

Trong đó:

+ 1.256,10m² đất đã được UBND thành phố V thu hồi, bồi thường tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 cho bà Nguyễn Thị S khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở P, thành phố V (đã bồi thường theo giá đất nông nghiệp).

+ 334,1m² đất được UBND thành phố V thu hồi, bồi thường tại Quyết định số 199/QĐ-UBND và Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố về việc thu hồi diện tích 334,10m² và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 866/25 đường C, Phường A, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Q tại Phường A, thành phố V;

+ 459,20m² đất nằm ngoài ranh thu hồi 02 dự án dự án Trường Trung học cơ sở P, thành phố V và Đường Q tại Phường A, thành phố V.

Như vậy, đối chiếu với giấy tờ mà bà S cung cấp (đã được đối chiếu lưu trữ tại phòng Quản lý đô thị), ý kiến của U tại Văn bản số 2338/UBND-ĐC ngày 16/10/2023 và xác nhận Công an thành phố V ngày 03/11/2017, xác nhận hộ khẩu thường trú bà Nguyễn Thị S tại số nhà G, tổ G P, phường P (sau đó đổi thành 7E/5 tổ G P, Phường A, thành phố V) ở từ năm 1976 đến ngày 30/01/2016, cho thấy:

Diện tích nhà và đất vườn mà UBND phường P cấp ngày 02/1/1978 cho ông Trịnh Minh C (chồng bà S) tại địa chỉ 7E Khu E, hẻm Q, quận V, tỉnh Đồng Nai tại Bản kê khai nhà cửa, với diện tích đất khu nhà: 1.250m²/2.058,40m² mà bà S được quyền sử dụng tại thời điểm hiện nay thì khuôn viên diện tích đất gắn liền nhà ở mà hộ bà S sử dụng từ năm 1976 đến nay là thuộc vị trí diện tích 1.256,10m² đất mà Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án T cơ sở Phường A, thành phố V (UBND thành phố V thu hồi, bồi thường tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 18/01/2017).

Diện tích 334,1m² đất thu hồi không gắn liền với khuôn viên vị trí, diện tích 1.250m² đất mà ông C (sau là bà S) kê khai trước năm 1980. Từ năm 2016 cho đến nay, bà S không ở tại diện tích đất này mà chuyển về địa chỉ 8 đường C, Phường A, thành phố V.

Đồng thời tại biên bản họp xét phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của U ngày 22/11/2022, trên phần diện tích 334,10m² thu hồi có nhà tạm do ông Trịnh Minh N1 xây dựng sau ngày 01/7/2006.

Do đó, không có căn cứ pháp luật để xác định lại đất ở đối với 334,1m² đất thu hồi theo điểm đ, khoản 16, Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, khoản 1, khoản 2, Điều 103 – Luật Đất đai 2013 cho trường hợp công nhận trong trường hợp thửa đất có vườn, ao.

b. Về nội dung buộc UBND thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ công vụ bồi thường đất ở hoặc nhà ở tái định cư đối với diện tích 334,10m²:

Từ nội dung không có căn cứ pháp luật để xác định lại đất ở đối với diện tích 334,1m² đất thu hồi do đó không có căn cứ để thực hiện việc bồi thường đất ở hoặc nhà ở tái định cư đối với diện tích 334,10m² thu hồi.

Tuy nhiên đối với nội dung này, UBND thành phố V có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 74 Luật đất đai 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, quy định:

“1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.”

Căn cứ quy định nêu trên, thì UBND thành phố V có quyền lựa chọn việc bồi thường bằng đất ở theo khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP khi thu hồi đất ở, với trường hợp UBND thành phố V đã có quỹ đất ở, nhà ở tái định cư để bồi thường bằng đất ở, nhà ở. Tuy nhiên tại địa bàn thành phố V, không có đủ quỹ đất ở, nhà ở để bồi thường bằng đất ở, do đó UBND thành phố V chỉ bồi thường bằng tiền theo giá đất ở cụ thể được UBND tỉnh B phê duyệt tại thời điểm thu hồi đất.

c. Về nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất:

Trên cơ sở Quyết định số 199/QĐ-UBND, Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố về việc thu hồi diện tích 334,10m² và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 866/25 đường C, Phường A, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Q tại Phường A, thành phố V.

Ngày 13/01/2023, bà Nguyễn Thị S đã nhận đủ số tiền 1.074.628.950 đồng cho theo Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố. Như vậy bà S đã nhận tiền bồi thường theo Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định nhưng bà S chưa bàn giao mặt bằng cho Nhà nước.

Ngày 10/02/2023, UBND thành phố V ban hành Thông báo số 286/TB-UBND về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị S giải tỏa và bàn giao mặt bằng, thời hạn trước ngày 28/2/2023. Tuy nhiên, đến ngày 01/3/2023, bà Nguyễn Thị S vẫn chưa thực hiện.

Ngày 28/02/2023 và ngày 04/3/2023, U phối hợp cùng các ban ngành liên quan tổ chức vận động, thuyết phục các hộ gia đình, cá nhân (trong đó có bà Nguyễn Thị S) bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án nêu trên, nhưng bà Nguyễn Thị S vẫn chưa bàn giao mặt bằng.

- Căn cứ khoản 3 điểm d Điều 69 Luật Đất đai năm 2023, quy định:

“d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật này.”

Ngày 10/5/2023, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 2182/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị S là đúng quy định.

Tại thời điểm hiện nay, bà S đã nhận tiền bồi thường, do đó UBND thành phố V kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thu hồi hủy bỏ Quyết định số 13/2023/QĐ-BPKCTT ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để UBND thành phố V thực hiện xây dựng Dự án đúng tiến độ.

Từ những căn cứ nêu trên, UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh bác nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: 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.

Xét các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S thì thấy:

1. Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 206/QĐ-UBND tại Mục A và Mục G của UBND thành phố V, bồi thường toàn bộ diện tích 334,1m² thu hồi là đất ở:

Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S như đã nêu ở trên thì thấy toàn bộ diện tích 334,1m² đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại phường A thành phố V nhà nước thu hồi của bà S chưa được cấp giấy CNQSD đất nhưng thuộc đất có các giấy tờ về đất quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 và khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, được quy định cụ thể tại khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “5. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.”

Thuộc trường hợp đất vườn ao được quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013; điểm b, khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và điểm a khoản 2 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh B-VT.

Khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 quy định :

“2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1,2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

Điểm a khoản 2 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh B-VT quy định:

“ 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích công nhận như sau:

a) Các phường thuộc thành phố V: diện tích đất ở được xác định bằng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định này”.

Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định:

“5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.”

Toàn bộ diện tích đất bà S được quyền sử dụng theo bản án số 35/DSST ngày 29/9/1995 của TAND thành phố Vũng Tàu chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa được xác định đất ở theo quy định, nay nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại là 334,1 m² thì phải được xác định là đất ở khi bồi thường. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của UBND thành phố V tại Văn bản số 8797/UBND-TNMT ngày 08/11/2023 cho rằng phần diện tích nhà và đất vườn mà UBND phường P cấp cho ông Trịnh Minh C (chồng bà S) năm 1978 là 1.256,1m² nhà nước đã thu hồi làm trường Trung học cơ sở phường 11, bà S đã được bồi thường; diện tích 334,1m² đất thu hồi của bà S không gắn liền với khuôn viên vị trí, diện tích 1.250m² bà S kê khai trước năm 1980; từ năm 2016 cho đến nay bà S không ở tại diện tích đất này mà chuyển về 866/25 đường C phường A...nên không có căn cứ để xác định lại 334,1m² là đất ở theo quy định tại điểm đ khoản 6 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Điều 103 Luật đất đai năm 2013, là không có căn cứ.

Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S hủy Mục A và Mục G của Quyết định số 206/QĐ-UBND của UBND thành phố V là có cơ sở chấp nhận.

2. Yêu cầu về hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V:

Điểm a khoản 5 Điều 71 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất”.

Điều 85 Luật đất đai 2013 quy định lập và thực hiện dự án tái định cư:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư”.

Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất của bà Nguyễn Thị S nhưng chưa thực hiện bố trí tái định cư ổn định chỗ ở cho bà S là trái với các quy định của pháp luật nêu trên. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà S về hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử:

- Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193, Luật Tổ tụng hành chính; Khoản 2 Điều 74, Điều 79, Điều 71, Điều 85, điểm g khoản 1 Điều 100 và khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 18, điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và điểm a khoản 2 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh B-VT; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về:

+ Hủy một phần Quyết định số 206/QĐ-UBND tại Mục A và Mục G của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà Nguyễn Thị S.

+ Hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V.

+ Buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích 334,1m² đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại phường A thành phố V là đất ở khi thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S theo đúng quy định.

- Án phí hành chính sơ thẩm UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V phải chịu là 300.000 đồng.

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 tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 158 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quyết định 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 866/25 đường C, Phường A, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Q tại Phường A, thành phố V và Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất được xác định là đối tượng khởi kiện trong vụ án.

Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, cụ thể là lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ tái định cư do nhà nước thu hồi”.

Các quyết định bị khiếu kiện do UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V ban hành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 09/01/2023 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 206/QĐ-UBND và ngày 10/5/2023, Chủ tịch UBND thành phố V ban quyết định 2182/QĐ-UBND. Đến ngày 27/6/2023, bà Nguyễn Thị S nộp đơn khởi kiện các quyết định trên thể hiện tại Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 172/GXN-TA ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên có căn cứ để xác định đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị S nộp trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét tính hợp pháp của Quyết định 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S thì thấy:

[4.1] Nội dung của Quyết định 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V:

Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 1.074.628.950 đồng; trong đó:

A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Đất nông nghiệp vị trí 5, đường C, đường loại 2, diện tích thu hồi 334,10 m², đơn giá 3.216.000 đồng; thành tiền: 1.074.465.600 đồng;

B/ Bồi thường hoa màu cây trái 163.350 đồng;

.....

G/ Tái định cư: Không.

[4.2] Xét tính có căn cứ để UBND thành phố V xác định diện tích đất 334,10 m² là đất nông nghiệp thì thấy:

Thứ nhất, về nguồn gốc đất:

Theo xác nhận của bà Nguyễn Thị S và của UBND thành phố V thì: Diện tích đất 334,10 m² thửa số 117 tờ bản đồ thu hồi đất thuộc dự án Đường Q tại Phường A, thành phố V được bà Nguyễn Thị S và chồng là ông Trịnh Minh C sử dụng từ trước năm 1976. Trên đất có căn nhà hình thành từ năm 1976.

Năm 1982, bà S và chồng là ông Trịnh Minh C không sống được với nhau nên đã ly hôn, ông C chuyển đi nơi khác sống, còn bà S ở trong căn nhà này để nuôi 03 đứa con nhỏ.

Năm 1983, bà S đã đi đăng ký kê khai lại nhà cửa và được UBND Phường P xác nhận ngày 01/7/1983 chứng thực bản kê khai nhà cửa đứng tên khai là Nguyễn Thị S.

Đến năm 1995 ông Nguyễn Văn H (con ruột của bà Hồ Thị Đ) có tranh chấp đất đai, đòi lại nhà đất tại bản án số 35/DSST ngày 29/9/1995 tại phần quyết định ghi nhận sự tự nguyện của ông H giao cho chị Nguyễn Thị S phần đất phía sau diện tích 147m x 14m tương ứng 2.058m².

Đến năm 2017, Ủy ban hành quyết định thu hồi đất số 291/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, cho bà Nguyễn Thị S, địa chỉ G tổ G P, Phường A, Tp . do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trường trung học cơ sở P, TP . (diện tích thu hồi 1.256,1m²).

Như vậy, có căn cứ để xác định diện tích đất thu hồi 334,1 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị S.

Thứ hai, xác định loại đất để bồi thường đối với diện tích đất 334,1 m²:

Theo xác nhận của người khởi kiện và người bị kiện thì diện tích đất 334,1 m² nằm trong khuôn viên của diện tích đất 2.058,4 m²; trên đất có căn nhà được xây dựng trước năm 1976.

Chứng cứ thể hiện:

Năm 1976, chồng bà S là ông Trịnh Minh C có kê khai đăng ký biên số nhà 7E.Ô5 Phường P (Nay là Phường A) tại đường Q (nay là đường C) tỉnh Đồng Nai (nay là Thành Phố V), thể hiện tại chứng cứ là Mẫu kê khai biên số nhà (B) được Ban Q xác nhận ngày 20/9/1976.

Năm 1978, ông Trịnh Minh C lập bản kê khai nhà cửa được UBND phường P xác nhận ngày 2/1/1978.

Đến năm 1983, bà Nguyễn Thị S lập bản kê khai nhà cửa được UBND phường P ký ngày 1/7/1983.

Theo xác nhận của Công an thành phố V thể hiện: Bà Nguyễn Thị S có ở và đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ G Tổ G P, Phường A (số cũ 7E Tổ 7 P, P, Đ Vũng Tàu C) từ năm 1976 đến ngày 30/10/2016.

Theo điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

..... g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ”.

Theo Nghị định 01/2017 NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai thì tại điểm 16 Điều 2 sửa đổi Điểm c, bổ sung điểm đ vào khoản 2 Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP về các giấy khác về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 như sau:

“.....

đ) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở”.

Tại điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định như sau:

“b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Đ1 c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất,

được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở”.

Tại điểm a khoản 2 Điều 2 của Quyết định 51/2014/QĐ ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh B quy định:

“2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích công nhận như sau:

a) Các phường thuộc thành phố V: diện tích đất ở được xác định bằng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định này”.

Đồng thời tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V xác nhận: Trường hợp có giấy tờ chứng minh nhà trên đất được hình thành từ trước năm 1980; thì diện tích đất ở được xác định tại thành phố V là 750 m².

Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay, gia đình bà Nguyễn Thị S chưa được nhà nước bồi thường diện tích đất ở trong tổng diện tích đất 2.058 m². Do đó, có căn cứ để xác định diện tích đất thu hồi 334,1 m² của bà S đủ điều kiện bồi thường là đất ở.

Việc UBND thành phố V cho rằng: Diện tích nhà và đất vườn mà UBND phường P cấp ngày 02/1/1978 cho ông Trịnh Minh C (chồng bà S) tại địa chỉ 7E Khu E, hẻm Q, huyện V, tỉnh Đồng Nai tại Bản kê khai nhà cửa, với diện tích đất khu nhà: 1.250m²/2.058,40m² mà bà S được quyền sử dụng tại thời điểm hiện nay thì khuôn viên diện tích đất gắn liền nhà ở mà hộ bà S sử dụng từ năm 1976 đến nay là thuộc vị trí diện tích 1.256,10m² đất mà Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án T cơ sở Phường A, thành phố V (UBND thành phố V thu hồi, bồi thường tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 18/01/2017). Tuy nhiên, khi thu hồi diện tích đất 1.256,10 m², UBND thành phố V bồi thường đất nông nghiệp, không bồi thường đất ở cho bà S.

Đồng thời, UBND thành phố V cho rằng: căn nhà bà S đăng ký kê khai nằm trên diện tích đất đã thu hồi năm 2017, không nằm trên phần đất thu hồi hiện nay, nên không có cơ sở để được bồi thường đất ở là không phù hợp. Bởi lẽ, diện tích đất còn lại 334,1 m² bị thu hồi năm 2023 và diện tích đất 1.256,10m² đất mà Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở P là cùng một vị trí, cùng một thửa, không có ngăn cách về tứ cận, về khoảng cách, được phân định là do nhà nước thu hồi trước và thu hồi sau. Nên việc xác định đất ở phải căn cứ vào yếu tố có nhà ở trước năm 1980 trên cùng một thửa đất, thửa đất đó chưa được xác định là diện tích đất ở theo hạn mức của UBND tỉnh B thì nay cơ quan nhà nước thu hồi đất phải có trách nhiệm xác định lại đất ở và đề bồi thường đất ở cho bà S.

Mặt khác, khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà S, UBND thành phố V cần phải căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai bồi thường về đất khi thu hồi đất ở và bố trí tái định cư.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Quyết định 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S; trong đó đã xác định diện tích đất 334,10 m² là đất nông nghiệp để xác định giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ tính tiền bồi thường là không phù hợp với quy định của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị S. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, hủy Quyết định 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V và buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích 334,1m², thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ THĐ) tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất ở và thực hiện nhiệm vụ bồi thường đất ở hoặc nhà ở tái định cư đối với diện tích 334,1m² đất ở bị thu hồi thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ THĐ) tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (khi thu hồi đất thực hiện dự án đường Đường quy hoạch A4 tại Phường A, thành phố V) cho bà Nguyễn Thị S đúng theo quy định pháp luật.

[5] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất:

Điểm a khoản 5 Điều 71 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất”.

Điều 85 Luật đất đai 2013 quy định lập và thực hiện dự án tái định cư:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư”.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục [4] của bản án, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất của bà Nguyễn Thị S nhưng chưa bồi thường diện tích đất 334,1 m² là đất ở, chưa bố trí tái định cư ổn định chỗ ở cho bà S là trái với các quy định của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử có

cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà S về hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V.

[6] Biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V, nên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2023/QĐ-BPKCTT ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị hủy bỏ, không còn giá trị pháp lý.

[7] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận, nên UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 71, khoản 2 Điều 74, Điều 79, Điều 85, điểm g khoản 1 và khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 18, điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh B; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S;

- Hủy một phần Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố V, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Thị S, địa chỉ 8 Đường C, Phường A, Tp . do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Q tại Phường A, thành phố V tại mục A, G.

- Hủy Quyết định số 2182/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích 334,1m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ THĐ) tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất ở và thực hiện nhiệm vụ bồi thường đất ở, tái định cư đối với diện tích 334,1m² đất ở bị thu hồi tại phần thửa số 55, tờ bản đồ số 37 (tương ứng thửa 117 tờ bản đồ THĐ) tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị S đúng theo quy định pháp luật.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2023/QĐ-BPKCTT ngày 27-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không còn giá trị pháp lý.

3. Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

4. Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Xuân Long