

Bản án số: 535/2025/HC-PT

Ngày: 05 - 5 - 2025

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 50/2025/TLPT-HC ngày 06 tháng 02 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 107/2024/HC-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2907/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố V (xin xét xử vắng mặt);

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V (xin xét xử vắng mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Khổng Thị Thu H, viên chức Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Văn T, sinh năm sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện bà Nguyễn Thị N; Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 26/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9043/QĐ-UBND về việc thu hồi 199m² đất do ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V (viết tắt là Quyết định số 9043/QĐ-UBND).

Cùng ngày 26/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9062/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V (viết tắt là Quyết định số 9062/QĐ-UBND). Trong đó:

- Tại mục A phần 1 Điều 1 của Quyết định về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Đất thu hồi thuộc vị trí 4, đường loại 2 (đường C), trong đó đất ở 80m² đơn giá 18.844.000 đồng/m², thành tiền 1.507.520.000 đồng; đất nông nghiệp 119m² đơn giá 5.424.000 đồng/m², thành tiền 645.456.000 đồng. Tiền bồi thường về đất là 2.152.976.000 đồng.

- Tại mục B phần 1 Điều 1 của Quyết định về bồi thường hoa màu, cây trái: Bồi thường đu đủ, măng cầu, mít, bưởi (loại C), chuối và một số loại rau là 6.658.000 đồng.

- Tại mục C phần 1 Điều 1 của Quyết định về bồi thường nhà, vật kiến trúc: Không.

- Tại mục D phần 1 Điều 1 của Quyết định về hỗ trợ giá nhà, vật kiến trúc: Hàng rào lưới B40, có 08 cọc bê tông không được hỗ trợ do xây dựng năm 2012.

- Tại mục E, F và G phần 1 Điều 1 của Quyết định về các khoản hỗ trợ, tái định cư và đất ở: Không.

Trên cơ sở đơn kiến nghị và ý kiến của bà N tại các cuộc họp đề nghị được giao đất, Ủy ban nhân dân thành phố V đã ban hành Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N, theo đó: Diện tích 80m² đất ở thu hồi được bồi thường bằng đất ở. Số tiền bồi thường 80m² đất ở là 1.507.520.000 đồng theo Quyết định số 9062/QĐ-UBND sẽ được thay thế bằng hình thức giao 01 lô đất ở (viết tắt là Quyết định số 4450/QĐ-UBND).

Ngày 07/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 4507/QĐ-UBND về việc giao cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N 01 lô đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị (bồi thường bằng đất ở),

theo đó: Ông T, bà N được giao lô đất số 07 khu 1A diện tích 85,1m² (viết tắt là Quyết định số 4507/QĐ-UBND).

Ngày 26/3/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 2434/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N (viết tắt là Quyết định số 2434/QĐ-UBND).

Bà N1 không đồng ý với quyết định cưỡng chế thu hồi đất đã làm đơn khiếu nại.

Ngày 26/6/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 4948/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định cưỡng chế thu hồi đất đã bác đơn của bà N1.

Bà N khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 9043/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường.

- Hủy Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất.

- Hủy Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giao 01 lô đất ở.

- Hủy Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

Tại tòa, bà N1 thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy một phần Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, cụ thể: Hủy mục A phần 1 Điều 1 về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất; hủy mục B phần 1 Điều 1 về bồi thường hoa màu, cây trái; hủy mục C phần 1 Điều 1 về bồi thường nhà, vật kiến trúc; hủy mục E phần 1 Điều 1 về các khoản hỗ trợ khác và hủy mục G phần 1 Điều 1 về phần đất ở.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V xác định đất thu hồi thuộc vị trí C đường C và khảo sát lại giá đất theo giá thị trường thực tế tại địa phương để bồi thường về đất cho ông T, bà N1 theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cây trồng trên đất theo giá cây loại A và bồi thường vật kiến trúc trên đất cho ông T, bà N1 theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; giao 02 lô đất ở cho ông T, bà N1

theo quy định pháp luật.

Những yêu cầu khởi kiện còn lại thì bà N1 giữ nguyên.

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

Ngày 26/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9043/QĐ-UBND và Quyết định số 9062/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N để thực hiện dự án Trường mầm non R. Tuy nhiên, việc thu hồi đất không đúng trình tự, thủ tục, không thông báo cho các hộ dân biết và không thực hiện đầy đủ các bước khi thu hồi đất. Việc thu hồi đất trái quy định của pháp luật nên việc cưỡng chế thu hồi đất cũng trái quy định của pháp luật.

Cũng trong ngày 26/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9062/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N: Diện tích đất thu hồi 199 m² thuộc vị trí 4, đường loại 2 (đường C), trong đó đất ở 80m² đơn giá 18.844.000 đồng/m², đất nông nghiệp 119m² đơn giá 5.424.000 đồng/m² là quá thấp so với giá thị trường thực tế tại địa phương.

Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà N theo Quyết định số 8145/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt giá đất cụ thể. Tuy nhiên, giá đất tại Quyết định số 8145/QĐ-UBND là quá thấp, không phù hợp với giá đất chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất ở khu vực phường R. Bà N1 đề nghị khảo sát lại giá đất cho sát với giá thị trường để làm căn cứ bồi thường về đất. Chứng cứ bà N1 đưa ra là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C xác nhận ngày 13/12/2023 đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 15, diện tích 47,4m² (40m² đất ở và 7,4m² đất nông nghiệp), giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng.

Về vị trí đất bồi thường: Tại vị trí thửa đất của bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có độ rộng hẻm là 5m nên đất của bà N1 thuộc vị trí 3 đường 30/4 chứ không phải vị trí 4 đường 30/4 như Ủy ban nhân dân thành phố V đã bồi thường.

Về cây trồng trên đất: Bà N trồng đu đủ, chuối, măng cầu, mít, bưởi và các loại rau trên đất. Theo sản lượng thu hoạch được hàng năm thì đu đủ, măng cầu, mít, bưởi phải là cây loại A chứ không phải là cây loại C như Ủy ban nhân dân thành phố V đã bồi thường.

Về vật kiến trúc trên đất: Bà N làm hàng rào để bảo vệ đất và cây trồng. Việc làm hàng rào thì không cần phải xin giấy phép xây dựng và khi bà N1 làm hàng rào cũng không bị cơ quan nào lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính nên đủ điều kiện được bồi thường.

Về các khoản hỗ trợ khác: Diện tích đất thu hồi 199m² trong đó có 119m² đất nông nghiệp. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường R thì ông T, bà

N1 đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất thu hồi. Do đó, ông T và bà N1 đủ điều kiện được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định.

Về giao đất ở: Bà N chỉ có một thửa đất duy nhất tại phường R đã bị thu hồi. Bà N1 có 02 người con, có khó khăn về chỗ ở nên đủ điều kiện được giao 02 lô đất ở.

Về bồi thường bằng đất ở: B bị thu hồi 80m² đất ở, bà N1 đồng ý bồi thường bằng đất ở nếu diện tích, vị trí, khu vực đất bồi thường tương đồng với đất bị thu hồi. Đất của bà N1 bị thu hồi ở phường R, gần ủy ban, gần trường học, gần chợ nhưng Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường bằng đất ở tại Phường A cho bà N1 là không phù hợp.

Bà N khởi kiện yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất để thực hiện lại việc thu hồi và bồi thường theo quy định của pháp luật. Trường hợp không có cơ sở hủy quyết định thu hồi đất thì bà N1 yêu cầu hủy quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường và các quyết định có liên quan như đã nêu trên.

Ý kiến của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V:

Theo Văn bản số 7747/UBND-PTQĐ ngày 16/7/2024, Văn bản số 8285/UBND-PTQĐ ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V và trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại phiên tòa:

- Về giá đất bồi thường:

Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại Điều 16 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: Trước khi Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố V (theo Quyết định số 4342A/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V) thẩm định, họp thông qua và trình Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thì Ủy ban nhân dân thành phố đã tiến hành thực hiện trình tự, thủ tục gồm:

Ngày 25/10/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V tổ chức cuộc họp lấy ý kiến của các hộ dân về giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V.

Văn bản số 320/2023/CV-VLAND ngày 14/11/2023 của Công ty TNHH T3, kèm theo là các hợp đồng chuyển nhượng thành công, được cơ quan nhà nước xác nhận, gửi đến Ủy ban nhân dân phường R để niêm yết công khai, gửi đến đại diện người có đất thu hồi và gửi đến người có đất thu hồi.

Ngày 15/11/2023, Ủy ban nhân dân phường R có Thông báo số 3044/TB-UBND về việc lấy ý kiến liên quan đến hồ sơ tư vấn xác định giá đất cụ thể khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V.

Ngày 17/11/2023, Ủy ban nhân dân phường R có Văn bản số 3085/UBND về việc báo cáo kết quả triển khai việc lấy ý kiến các hộ dân liên quan đến hồ sơ

tư vấn xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R có nội dung: “Đến nay, đã hết thời gian lấy ý kiến, tuy nhiên Ủy ban nhân dân phường R không nhận ý kiến của các hộ dân có đất thu hồi liên quan đến hồ sơ tư vấn xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, phường R, thành phố V”.

Trên cơ sở ý kiến của các hộ dân tại Biên bản họp ngày 25/10/2023, Thông báo số 3044/TB-UBND ngày 15/11/2023 và Văn bản số 3085/UBND ngày 17/11/2023 của Ủy ban nhân dân phường R, Chứng thư thẩm định giá số 5421/2023/VLAND-HCM ngày 24/11/2023 của Công ty thẩm định giá Đất Việt, ngày 27/11/2023, Phòng T4 có Tờ trình số 5779/TTr-TNMT về việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường phần diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố V.

Ngày 05/12/2023, Hội đồng thẩm định giá cụ thể thành phố V có Văn bản số 166/HĐTĐGDCT thông qua Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường phần diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, trình Ủy ban nhân dân thành phố V phê duyệt.

Ngày 08/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 8415/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường phần diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V.

Liên quan đến nội dung yêu cầu tính giá đất bồi thường theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C xác nhận ngày 13/12/2023 thuộc thửa 397, tờ bản đồ số 15, với diện tích 47,4m² tại phường R (40m² đất ở và 7,4m² đất nông nghiệp), có giá chuyển nhượng được ghi nhận là 2,4 tỷ đồng:

Căn khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 về nguyên tắc xác định giá đất, căn cứ khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/01/2021 của Bộ trưởng Bộ T5 về phương pháp so sánh trực tiếp khi xác định giá đất cụ thể: Thửa đất mà các hộ dân cung cấp có diện tích chuyển nhượng nhỏ chỉ có 47,4m² (40m² đất ở và 7,4m² đất nông nghiệp) không có đặc điểm tương tự với thửa đất thu hồi (các thửa đất thu hồi đều có diện tích từ 80m² đất trở lên); đồng thời theo quy định phải có tối thiểu 03 thửa đất cùng đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá, có cùng mục đích sử dụng đất.

Do đó, giá đất giao dịch mà các hộ dân (trong đó có bà N1) cung cấp tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2023 (sau thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố V phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 8415/QĐ-UBND ngày 08/12/2023), chỉ mang tính tham khảo, không mang tính phổ biến trên thị trường, không có cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố V xem xét theo quy định như đã nêu ở trên.

- Về vị trí đất:

Tại sơ đồ vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 001726 của ông T - bà N1 (thửa đất số 269, tờ bản đồ số 16) độ rộng hẻm là 5m. Tuy nhiên, trên toàn tuyến hẻm D đường C có đoạn có độ rộng 3,5m tại thửa 167, tờ bản đồ số 16. Như vậy, tuyến hẻm D đường C có chiều rộng được xác định từ 1,5m và nhỏ hơn 4m.

Theo hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thể hiện: Thửa 167, tờ bản đồ địa chính số A, phường R hiện nay được hình thành từ một phần thửa 105, tờ bản đồ địa chính số 08 cũ của Phường A do hộ bà Trần Thị H1 đứng tên. Năm 1998, khi bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 116m² (thửa đất ngang 5m, 01 cạnh chiều dài 23m và 01 cạnh chiều dài 23,5m) thì hẻm 484 là đường đất rộng 1,5m (theo sơ đồ vị trí đất được Sở Địa chính xác nhận năm 1998). Đến năm 2002, bà H1 có đơn xin chỉnh lý giảm diện tích đất từ 116m² xuống còn 105m², chiều dài của thửa đất giảm trừ 02m (từ 23m dài giảm xuống còn 21m dài) để hẻm được mở rộng thêm 02m (bà H1 tự hiến đất mở rộng đường) và được Sở Địa chính xác nhận ngày 06/5/2002 với nội dung: *“Đã chỉnh lý diện tích đất tại thửa số 105, tờ bản đồ số 8, Phường A là 105m² đất nông nghiệp. Nguyên nhân chênh lệch giảm là do sai số trong đo đạc”* kèm theo Sơ đồ vị trí được Trung tâm đo đạc bản đồ Tỉnh đo năm 2000 và được Phòng Địa chính xác nhận năm 2004.

Như vậy, tại thời điểm này, hẻm có độ rộng khoảng 3,5m (trước đây hẻm rộng khoảng 1,5m và đến năm 2002 được mở rộng thêm 02m), không thể là 4,5m. Việc ghi trên sơ đồ là hẻm rộng 4,5m là do sai sót khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đất thu hồi của ông T1 được xác định là vị trí 4, đường loại 2 - đường C (khoảng cách từ đất thu hồi của bà N1 đi ra đường C là 160m).

- Về tài sản trên đất: Hiện trạng trên đất thu hồi không có nhà ở, chỉ có vật kiến trúc là hàng rào lưới B40 do bà N1 xây dựng năm 2012 nên không đủ điều kiện hỗ trợ theo điểm c khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Về các khoản hỗ trợ: Ông T và bà N1 trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp tại phường R (nơi thu hồi đất). Tuy nhiên, tại Văn bản số 697/XN-BHXX ngày 01/11/2023 của Bảo hiểm xã hội thành phố V đã xác nhận: *“Bà Nguyễn Thị N hiện thuộc đối tượng hưu viên chức tại Phường G, thành phố V; Ông Đinh Văn T hiện đang tham gia Bảo hiểm xã hội bắt buộc tại Bảo hiểm xã hội thành phố V; không có tên trong danh sách chi trả lương hưu và trợ cấp Bảo hiểm xã hội hàng tháng tại Bảo hiểm xã hội thành phố V”*. Do đó, ông T và bà N không thuộc trường hợp được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

- Về bồi thường bằng đất ở: Trong quá trình thực hiện Dự án; Ủy ban nhân dân thành phố V luôn lắng nghe các ý kiến của các hộ dân trong vùng Dự án với

tinh thần cầu thị, nhằm giải quyết quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi nhưng đảm bảo đúng theo quy định pháp luật. Cụ thể, Sau khi nhận được Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, bà N có đơn kiến nghị và có ý kiến đề nghị giao đất tại các cuộc họp. Đến nay, bà N vẫn chưa nhận tiền và chưa đồng ý bàn giao mặt bằng. Ủy ban nhân dân thành phố V đã thực hiện điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 với nội dung: “*Bồi thường bằng đất ở (đối với diện tích 80,0m² đất ở thu hồi) theo hình thức giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư*” theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Ngày 07/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 4507/QĐ-UBND về việc giao cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N 01 lô đất ở (Khu A, lô S) với diện tích 85,1m² đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (bồi thường bằng đất ở).

- Về việc giao đất ở: Trường hợp của ông T, bà N không phải di chuyển chỗ ở, được bồi thường bằng đất ở nên không xem xét giao đất ở.

- Về việc cưỡng chế thu hồi đất: Ngày 26/3/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 2434/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N đang sử dụng để thực hiện dự án Trường Mầm non R.

Ngày 15/4/2024, Ủy ban nhân dân phường R có Báo cáo số 928/BC-UBND về việc vận động 12 hộ dân đã có Quyết định cưỡng chế thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố V đồng ý bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Trường Mầm non R. Theo Báo cáo số 524/BC-UBND ngày 04/03/2024 của Ủy ban nhân dân phường R về việc vận động các hộ dân bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Trường Mầm non R, thể hiện: Ngày 23/02/2024 và ngày 29/02/2024, Ủy ban nhân dân phường R chủ trì, phối hợp với Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam phường R, Bí thư Chi bộ và T2 khu phố, cùng đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố V đã tiến hành vận động các hộ dân nhận tiền và bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án. Tuy nhiên tại thời điểm vận động, bà N không đồng ý bàn giao mặt cho Chủ đầu tư để thực hiện dự án. Do vậy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V cưỡng chế thu hồi đất là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông T là chồng bà N. Ông T thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông T hiện nay đang làm công nhân, có đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc và có lương hàng tháng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 107/2024/HC-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N:

- Hủy một phần mục A phần 1 Điều 1 về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp và hủy phần bồi thường nhà, vật kiến trúc tại mục C phần 1 Điều 1 của Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V xác định lại vị trí đất thu hồi của ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường vật kiến trúc trên đất cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc:

- Hủy Quyết định số 9043/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi 199m² đất do ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V.

- Hủy Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N

- Hủy Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị N đối với quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy phần bồi thường hoa màu, cây trái tại mục B phần 1 Điều 1; hủy phần các khoản hỗ trợ khác tại mục E phần 1 Điều 1 và hủy phần đất ở tại mục G phần 1 Điều 1 của Quyết định 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V.

- Hủy Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9062/QĐ- UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N.

- Hủy Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giao cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N 01 lô đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V khảo sát lại giá đất theo giá thị trường thực tế tại địa phương để bồi thường về đất cho ông (bà) Đinh Văn T -

Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cây trồng trên đất theo giá cây loại A cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; giao 02 lô đất ở cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2024 và ngày 24/9/2024, người khởi kiện bà Nguyễn Thị N và người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Nguyễn Thị N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện và nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện xin xét xử vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T nêu các chứng cứ đã trình bày trong quá trình khởi kiện tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện phát biểu: Về vị trí đất bị thu hồi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vị trí đất là vị trí 3 là không đúng, phần đất của bà Nguyễn Thị N vị trí 4 đường C. Đối với vật kiến trúc trên đất, bà N chỉ xây hàng rào trụ bê tông trên đất, nếu xây dựng năm 2012 thì sẽ được hỗ trợ vật kiến trúc trên phần đất bị thu hồi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và người bị kiện là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi diện tích 199m² do ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị N đang quản lý, sử dụng để thực hiện Dự án trường mầm non R, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân thành phố V đã ban hành các quyết định sau:

- Quyết định số 9043/QĐ-UBND và Quyết định 9062/QĐ-UBND cùng ngày 26/12/2023 về việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất;

- Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc giao 01 lô đất ở;

- Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất. Bà N1 có khiếu nại. Ngày 26/6/2024 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 4948/QĐ-UBND bác khiếu nại của bà N1.

Bà N1 cho rằng việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố V ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy tất cả các quyết định trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 có bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Hủy một phần Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, cụ thể: Hủy mục A phần 1 Điều 1 về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất; hủy mục B phần 1 Điều 1 về bồi thường hoa màu, cây trái; hủy mục C phần 1 Điều 1 về bồi thường nhà, vật kiến trúc; hủy mục E phần 1 Điều 1 về các khoản hỗ trợ khác và hủy mục G phần 1 Điều 1 về phần đất ở.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V xác định đất thu hồi thuộc vị trí C đường C và khảo sát lại giá đất theo giá thị trường thực tế tại địa phương để bồi thường về đất cho ông T, bà N1 theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cây trồng trên đất theo giá cây loại A và bồi thường vật kiến trúc trên đất cho ông T, bà N1 theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; giao 02 lô đất ở cho ông T, bà N1 theo quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Ngày 13/3/2017, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Thông báo số 1198/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R. Ngày 04/10/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Thông báo số 1492/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo thu hồi đất số 1198/TB-UBND.

Ngày 01/3/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 363/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố V, trong đó có dự án trường Mầm non R, thành phố V.

Ngày 07/7/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1613/QĐ-UBND về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể cho UBND cấp huyện theo Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính Phủ.

Ngày 08/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 8415/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R tại Phường R, thành phố V.

Căn cứ vào các quyết định trên thì Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9043/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 thu hồi đất của ông T, bà N1 để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo khoản 3 Điều 62, khoản 2 Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Do ông T, bà N1 không chấp hành quyết định thu hồi đất nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V đã ban hành Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất là phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm xét xử vụ án, quyết định cưỡng chế thu hồi đất đã được thi hành xong, gia đình bà N1 cũng đã được giao đất theo Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V tại khu tái định cư đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 và 4948/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 là đúng quy định pháp luật.

[3.3] Đối với Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023:

[3.3.1] Theo sơ đồ vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA001726 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông T, bà N1 (thửa đất số 269, tờ bản đồ số 16) thể hiện độ rộng hẻm tự mở là 5,0m, đây là độ rộng của hẻm tại vị trí mặt tiền của thửa đất do ông T, bà N1 đang sử dụng, không phải là độ rộng đều của toàn tuyến hẻm. Toàn tuyến hẻm D đường C, tại điểm thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 (từ thửa đất của ông T, bà N1 đi ra Đường C là phải đi qua điểm này) có độ rộng 3,5m, cụ thể được thể hiện như sau:

- Trên Bản đồ địa chính năm 1994, Bản đồ địa chính năm 2004 và Bản đồ địa chính năm 2015 đang được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thể hiện tại vị trí thửa 167, tờ bản đồ địa chính số A, phường R, thành phố V có độ rộng hẻm là nhỏ hơn 4,0m.

- Theo hồ sơ sao lục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thửa 167 (cũ 105), tờ bản đồ địa chính số 16 (cũ 08), phường R hiện nay được hình thành từ một phần thửa 105, tờ bản đồ địa chính số 08 cũ của Phường A do hộ bà Trần Thị H1 đứng tên.

Theo Sơ đồ vị trí đất được Sở Địa chính xác nhận năm 1998, khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1998) với diện tích 116m² (thửa đất ngang 5m, 1 cạnh chiều dài 23m, 1 cạnh chiều dài 23,5m) thì hẻm 484 là đường đất rộng 1,5m. Ông Nguyễn Thế M (địa chỉ 4 đường C, là Bí thư Chi bộ 8, phường R) và bà Nguyễn Thị V (chủ nhà tại địa chỉ 4 đường C (thửa 167, tờ bản đồ địa chính số 16)) xác nhận trước năm 2004, hẻm D Đường C là hẻm đất với độ rộng chừng khoảng 2m. Tổng chiều dài của thửa đất (23m) và độ rộng của hẻm (1,5m) là 24,5m. Năm 2002, bà H1 có đơn xin chỉnh lý giảm diện tích thửa đất từ 116m² xuống còn 105m², chiều dài của thửa đất từ đó cũng giảm trừ 02m (từ 23m dài giảm xuống còn 21m dài) để bù vào hẻm được mở rộng thêm 02m.

Vậy, tại thời điểm năm 2004, hẻm có độ rộng khoảng 3,5m do trước đây hẻm rộng khoảng 1,5m và đến năm 2002 được mở rộng thêm 02m (1,5m + 2,0m 3,5m) và kích thước tổng thể con hẻm là 24,5m (chiều dài thửa đất còn 21m và chiều rộng hẻm là 3,5m). Do đó, việc Sơ đồ vị trí đất do Phòng Địa chính thành phố V xác nhận ngày 11/10/2004 thể hiện hẻm rộng 4,5m là sai sót về mặt kỹ thuật khi lập sơ đồ.

- Hiện nay, thực tế của hẻm D đường C tại vị trí nhà số D đường C (thửa 167, tờ bản đồ địa chính số A) là hẻm có độ rộng khoảng 5,4m và chiều dài của căn nhà số D là 19m dài (so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21m dài). Theo Bản đồ địa chính thì hình thể thửa đất số 167 là dài hơn thửa đất số 144 kế bên và nhô hơn ra về phía hẻm. Tuy nhiên, tại thực địa hiện nay là 02 thửa đất này sử dụng bằng nhau. Vậy, nhà số D đường C (thửa 167, tờ bản đồ địa chính số 16) đã tự lùi thêm 2m (sau khi đã trừ 2m vào năm 2002) để cho thẳng và rộng đường hẻm nhưng phần 2m tự lùi vừa nêu vẫn là thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà số D.

- Theo Bản đồ địa chính thể hiện thửa 167, tờ bản đồ địa chính số 16 có diện tích là 103,0m² với độ rộng hẻm là 3,5m, nếu đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang cấp là 105,0m² là thửa đất đang thiếu 2,0m², nếu lấy đủ diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (105,0m²) thì độ rộng hẻm phải nhỏ hơn 3,5m để bù đủ 2,0m² vào thửa đất.

Căn cứ quy định tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, thì Ủy ban nhân dân thành phố V việc xác định hẻm D đường C tại vị trí nhà số D (thửa 167) có độ rộng dưới 4,0m là đúng quy định pháp luật. Khoảng cách từ đất thu hồi của bà N1 đi ra đường C là 160m nên đất thu hồi của bà N1 được xác định thuộc vị trí D đường C.

[3.3.2] Về giá đất bồi thường:

Sau khi hoàn tất việc đo đạc, lập bản đồ thu hồi đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 đã chọn đơn vị tư vấn độc lập để khảo sát giá đất cụ thể là Công ty TNHT3 thẩm định giá Đất Việt. Trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá

số 5421/2023/VLAND-HCM ngày 24/11/2023 và theo đề nghị của Phòng T4, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã trình Ủy ban nhân dân thành phố V ký phê duyệt giá đất cụ thể đối với dự án Trường Mầm non R tại Quyết định số 8415/QĐ-UBND ngày 08/12/2023.

Ngày 26/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9062/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường cho ông T, bà N1. Giá đất bồi thường cho ông T, bà N1 theo giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân thành phố V phê duyệt tại Quyết định số 8415/QĐ-UBND là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74, điểm c khoản 1 Điều 112, khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

Bà N khởi kiện yêu cầu khảo sát lại giá đất theo giá thị trường và cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C xác nhận ngày 13/12/2023 đối với thửa 397, tờ bản đồ số 15, diện tích 47,4m² (40m² đất ở và 7,4m² đất nông nghiệp), giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng để chứng minh. Tuy nhiên, Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 15 diện tích nhỏ, chỉ có 47,4m² đất, không có đặc điểm tương tự với thửa đất thu hồi của bà N1 là 199m² (80m² đất ở và 119m² đất nông nghiệp). Ngoài ra, phải có tối thiểu 03 thửa đất tương tự với thửa đất thu hồi, có cùng mục đích sử dụng đất để so sánh, nên giá chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 13/12/2023 chỉ mang tính tham khảo. Mặt khác, giá đất cụ thể tại Quyết định số 8415/QĐ-UBND được xác định dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai, dựa trên cơ sở kết quả tư vấn xác định giá đất của đơn vị độc lập, phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà N1 về nội dung này là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.3.3] Về cây trồng trên đất:

Theo biên bản kiểm kê ngày 22/9/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V, trên đất thu hồi có đủ 11 cây, măng cầu 02 cây, mít 02 cây và bưởi 01 cây đều là cây loại C, biên bản kiểm kê có bà N1 tham gia và ký tên xác nhận. Bà N1 cho rằng các loại cây nói trên là cây loại A nhưng không cung cấp được chứng cứ để minh, nên yêu cầu khởi kiện về việc hủy phần bồi thường về cây trồng là không được chấp nhận.

[3.3.4] Về tài sản trên đất:

Trên phần đất thu hồi có Hàng rào lưới B40, có 08 cọc bê tông. Bà N xây dựng hàng rào để bảo vệ đất và cây trồng, không phải là công trình phục vụ sinh hoạt, quá trình xây dựng cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính nên đủ điều kiện bồi thường về vật kiến trúc trên đất theo khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai 2013.

[3.3.5] Các khoản hỗ trợ:

Ngày 05/10/2023, Ủy ban nhân dân phường G nơi ông T, bà N1 đăng ký thường trú có Văn bản số 950/UBND về việc phúc đáp Văn bản số 3527/PTQĐ-NV2 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V với nội dung: “*Ông Đình*

Văn T và bà Nguyễn Thị N trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp tại phường R (nơi thu hồi đất)."

Ngày 01/11/2023, Bảo hiểm xã hội thành phố V có Văn bản số 697/XN-BHXXH về việc xác nhận đối tượng hưởng lương hưu, trợ cấp Bảo hiểm xã hội hàng tháng đã xác nhận: *"Bà Nguyễn Thị N hiện thuộc đối tượng hưu viên chức tại Phường G, thành phố V. Ông Đinh Văn T hiện đang tham gia Bảo hiểm xã hội bắt buộc tại Bảo hiểm xã hội thành phố V; không có tên trong danh sách chi trả lương hưu và trợ cấp Bảo hiểm xã hội hàng tháng tại Bảo hiểm xã hội thành phố V."*

Ông T xác nhận đang làm công nhân, có hợp đồng lao động, được hưởng lương hàng tháng và có tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc. Bà N1 thuộc đối tượng hưu viên chức. Căn cứ khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013, Điều 16, Điều 17 Quyết định 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì ông T, bà N1 không thuộc trường hợp được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

[3.3.6] Về việc giao đất 02 lô đất ở:

Ông T, bà N1 bị thu hồi 199m² đất (80m² đất ở và 119m² đất nông nghiệp). Diện tích 80m² đất ở thu hồi đã được bồi thường bằng đất ở theo Quyết định 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 và Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V với diện tích là 85,1m² và gia đình bà N1 không ở trên diện tích đất bị thu hồi. Căn cứ Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 26 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì trường hợp của ông T, bà N1 không đủ điều kiện được giao đất ở.

[3.4] Đối với Quyết định 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 và Quyết định 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024:

Diện tích đất ông T, bà N1 bị thu hồi là 199m² (80m² đất ở và 119m² đất nông nghiệp). Tại Quyết định 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V đã bồi thường bằng tiền cho ông T, bà N1 khi thu hồi đất. Sau khi nhận được Quyết định 9062/QĐ-UBND, bà N1 có đơn kiến nghị và có ý kiến tại các cuộc họp đề nghị được giao đất ở và không đồng ý nhận tiền. Ủy ban nhân dân thành phố V đã thực hiện điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 với nội dung: *"Bồi thường bằng đất ở đối với diện tích 80m² đất ở thu hồi theo hình thức giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư"*.

Ngày 07/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 4507/QĐ-UBND về việc giao cho ông T, bà N1 01 lô đất ở với diện tích 85,1m² đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (bồi thường bằng đất ở).

Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố V thực hiện việc bồi thường bằng đất cho ông T, bà N1 đúng với quy định tại khoản 2 Điều 74, điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Bà N yêu cầu hủy Quyết định 4450/QĐ-UBND và Quyết định 4507/QĐ-UBND là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và người bị kiện:

Theo nội dung nhận định nêu trên thì Ủy ban nhân dân thành phố V đã thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi phần diện tích 199m² đất của ông T, bà N1 là đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc hủy một phần quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 là không có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện; chấp nhận kháng cáo của người bị kiện; sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[6] Án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu; Ủy ban nhân dân thành phố V và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V không phải chịu.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính,

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V;

Sửa một phần bản án hành chính sơ thẩm số 107/2024/HC-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng khoản 2 Điều 62, khoản 2 Điều 66; Điều 69; khoản 2, khoản 3 Điều 71; khoản 2 Điều 74; điểm a khoản 1 Điều 79; khoản 2 Điều 83; khoản 2 Điều 89; điểm c khoản 1 Điều 112; khoản 3, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 6; Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 16; Điều 17; khoản 1 Điều 26 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; khoản 3 Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND

ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc:

- Hủy Quyết định số 9043/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi 199m² đất do ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V.

- Hủy Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N

- Hủy Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị N đối với quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy phần bồi thường hoa màu, cây trái tại mục B phần 1 Điều 1; hủy phần các khoản hỗ trợ khác tại mục E phần 1 Điều 1 và hủy phần đất ở tại mục G phần 1 Điều 1 của Quyết định 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường mầm non R, phường R, thành phố V.

- Hủy Quyết định số 4450/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9062/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V đối với ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N.

- Hủy Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giao cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N 01 lô đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V khảo sát lại giá đất theo giá thị trường thực tế tại địa phương để bồi thường về đất cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cây trồng trên đất theo giá cây loại A cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; giao 02 lô đất ở cho ông (bà) Đinh Văn T - Nguyễn Thị N theo quy định pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000409 ngày 22/3/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân thành phố V, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V không phải chịu.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu số 0000677 ngày 23/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân thành phố V không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí Ủy ban nhân dân thành phố V đã nộp theo biên lai thu số 0002120 ngày 25/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- NKK (1);
- NBK (2);
- Lưu (5) 13b (Án NThuy).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Duyên