TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/HC–ST
Ngày 28 tháng 02 năm 2025
V/v *"khiếu kiện quyết định hành chính đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất; giải quyết khiếu nại kiến nghị về đất đai"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ninh Thị Kiều Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Yến – Ông Trương Thành Quang

– Thư ký phiên tòa: Bà Hà Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 29/2024/TLST–HC ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính đối với trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại kiến nghị về đất đai",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 57/2024/QĐXXST–HC ngày 20 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST–HC ngày 08 tháng 01 năm 2025 và Thông báo dời thời gian xét xử phiên tòa hành chính số 01/TB– TA ngày 07 tháng 02 năm 2025 giữa:

– Người khởi kiện: Bà Bùi Thị Diệu M – sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố F, phường V, thành phố P- T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan H, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: số E đường Đ, phường P, thành phố P- T (có mặt).

– Người bị kiện: Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P- T.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P– T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoài N – Phó Chủ tịch UBND thành phố P – T (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Thái L, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố P - T (có mặt).

– Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm: 1955. Địa chỉ: 1 N, phường T, thành phố P- T (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Khu phố C phường T, thành phố P- T (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Khu phố F phường M, thành phố P- T (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Khu phố F phường M, thành phố P- T (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Khu phố D phường M, thành phố P- T (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân phường M (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện – ông Phan H – trình bày:

Nguyên vào ngày 10/12/2003 bà Bùi Thị Diệu M có mua 496m² (31m x16m) đất của gia đình ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969, CMND số 264191005, cư ngụ tại thôn M, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (được cha ruột là cụ Nguyễn Văn T1 để lại diện tích đất có Giấy QSDĐ số C652975 thuộc thửa đất 154, loại đất màu được cấp năm 1993). Địa chỉ thửa đất tại xã M, nay thuộc khu phố F, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Tứ cận phần đất bà M nhận chuyển nhượng: Đông giáp thành đá chẻ; Tây giáp đất Nguyễn Thị H2; Nam giáp đất Lê Tiến D1; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T. Việc nhận chuyển nhượng được hai bên làm giấy tay theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003, trong đó có phần ký bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn S, cùng các người làm chứng là Bùi Văn

H3 và Nguyễn Bá N1 với số tiền là 95.000.000 đồng, hình thức thanh toán bằng tiền mặt một lần.

Sau đó gia đình bà M làm rẫy, trồng cây hàng năm kiếm sống, làm hàng rào xung quanh, sử dung ổn định từ đó cho đến nay không ai tranh chấp, không lấn chiếm. Vào năm 2015, UBND thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận thông báo quy hoạch phần đất trên để thực hiện dự án khu đô thị B - N, các cơ quan chức năng và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Thuận xuống kiểm kê đo đạc, niêm yết tại địa phương quy chủ thửa đất trên cho hộ gia đình bà M. Nhưng đến ngày 31/12/2020, UBND thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 2076/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của U – T về việc thu hồi đất và Quyết định số 2078/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của U – T về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (Đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đối với thửa đất số 23a, tờ bản đồ địa chính số H, phường M. Bà M chỉ được bồi thường về hoa màu và các vật kiến trúc cụ thể là số tiền 61.533.378 đồng, ngoài ra không được hưởng quyền lợi nào khác, UBND thành phố đã quy chủ phần đất trên cho các người thừa kế của cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 (cha mẹ ông Nguyễn Văn S).

Bà M làm nông nên ít hiểu biết pháp luật cộng với gia đình sinh sống và canh tác lâu dài trên mảnh đất đã mua nhà ông S (đã được các anh chị em và ông S thừa nhận chủ sở hữu) nên không biết việc phải chuyển đổi giấy tờ sở hữu. Nếu không có việc thu hồi đất trên thì cuộc sống gia đình vẫn sẽ ở và canh tác trên mảnh đất trên và vẫn có thể làm ra quyền sở hữu cho bà M và vẫn trồng cây sinh sống hằng ngày, cuộc sống không bị ảnh hưởng. Sau khi bị nhà nước thu hồi, bà M không còn đất để trồng trọt, đã ảnh nghiêm trọng đến cuộc sống của gia đình bà; đồng thời vì UBND thành phố không quy chủ cho bà M nên bà M không được một sự hỗ trợ nào khác, ngay cả tiền bồi thường tài sản trên đất là 61.533.378 đồng hiện nay bà M vẫn chưa được nhận. Số tiền trên quá ít không đủ cho bà M có thể mua miếng đất nào khác để tiếp tục trồng trọt hoa màu mua bán kiếm sống hàng ngày. Hiện nay cuộc sống càng gặp khó khăn hơn.

Theo quy định, năm 2016 UBND thành phố P – T có ban hành Văn bản số 1976 ngày 09/9/2016 "*về việc chủ trương chấp thuận hướng xử lý các trương hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay không có xác nhận hoặc công chứng của cơ quan chức năng, khi thực hiện thu hồi đất đối với các dự án trên địa bàn* thành phố P - T"; Báo cáo số 892/BC–TNMT ngày 09/09/2016 của Phòng T3 về việc báo cáo giải quyết vướng mắc và xử lý các trường hợp chuyển nhượng bằng giấy viết tay khi thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố P - T; Văn bản số 2408/STNMT–ĐĐ ngày 15/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N "*V/v có ý kiến về các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, nhận tặng cho*

QSD đất bằng giấy tờ viết tay không có công chứng, chứng thực" Và Công văn số 280/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ của Bộ T4, ngày 20/02/2020 v/v xác định người được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, khi nhà nước thu hồi đất. Hướng dẫn phúc đáp công văn số 1574/STNMT–TTr ngày 24/04/2019 của tỉnh Ninh Thuận, đất của bà M mua bằng giấy viết tay ngày 10/12/2003 sử dụng ổn định, liên tục, không ai tranh chấp cho đến ngày thực hiện dự án, như vậy phải được quy chủ bồi thường khi thực hiện dự án.

Nếu không có thực hiện dự án thì đất này đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ và thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Hiện tại phần tiền bồi thường đất quy chủ về cho gia đình ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T theo Quyết định số 2078/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P, gia đình ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T không lên nhận mà nói là của các hộ gia đình mua giấy tay trên thửa đất đó trong đó có hộ gia đình bà M.

Từ khi có quyết định thu hồi, bồi thường, bà M làm đơn nhiều lần kiến nghị, khiếu nại về việc quy chủ bồi thường nhưng không được cơ quan chức năng giải quyết mà ra Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 trả lời do Hội đồng tư vấn đất đai phường M thống nhất không quy chủ đất cho gia đình bà M. Như thế vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật đất đai làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của gia đình bà M.

Ngày 06/12/2023, bà M tiếp tục có làm đơn khiếu nại gởi đến UBND thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận về việc không quy chủ đất cho bà M theo đúng quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn chỉ đạo của UBND tỉnh N nhưng UBND thành phố không giải quyết mà chỉ trả lời bằng văn bản số 477/UBND– Ttra ngày 27/01/2024. Ngoài hai Văn bản số 477/UBND–TTr ngày 28/01/2024 và Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 của UBND thành phố P– T, tỉnh Ninh Thuận thì bà M không có văn bản nào khác về việc giải quyết khiếu nại của bà M.

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc thu hồi đất do hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu đô thị B - N (Khu K) cụ thể hủy một phần đối với diện tích thu hồi là 496m^2 đề nghị quy chủ cho bà Bùi Thị Diệu M đối với diện tích 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 08 tại phường M.

+ Hủy một phần Quyết định số 2078/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước

thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K) cụ thể hủy một phần đối với diện tích bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 496m^2 đề nghị quy chủ cho bà Bùi Thị Diệu M đối với diện tích 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 08 tại phường M.

+ Hủy một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố P – T về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Bùi Thị Diệu M.

+ Buộc UBND thành phố P – T quy chủ phần đất thu hồi của hộ bà M là 496m^2 đất thuộc một phần thửa số 23a, tờ bản đồ số 8 tại phường M để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

UBND thành phố P – T *đã có Văn bản trình bày ý kiến ngày 29 tháng 11 năm 2024 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Tại phiên tòa, ông* Phạm Thái L*, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của* UBND thành phố P – T*, trình bày:*

Về nguồn gốc sử dụng đất: Ngày 11/11/1993, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan R – T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn T1 thửa đất số 154, diện tích 5.232m² đất ĐM, thửa đất số 189, diện tích 5.792m² đất ĐM, tờ bản đồ số 02, thửa đất số 21, tờ phụ lục 1, diện tích 280m² (đất Tn 200m² + 80m² đất V), xã M. Ngày 30/7/1997 và 29/10/1997, thửa đất số 154 cụ T1 đã chuyển nhượng với tổng diện tích 3.650m² (3.150 + 500), diện tích còn lại 1.582 m².

Ngày 25/11/2020, các ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C đã thống nhất cho ông Nguyễn Văn S được hưởng toàn bộ di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số C652975 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan R – Tháp Chàm cấp ngày 11/11/1993 đối với thửa đất số 154, diện tích 1.582m², tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng: ĐM.

Ngày 10/12/2003, ông Nguyễn Văn S làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Diệu M diện tích 496m² (31 x 16) với số tiền 95 triệu đồng, chỉ làm giấy viết tay, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực.

Theo khoản 10 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 29/6/2001 quy định: "2. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh";

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003 quy định Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, như sau: "2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; 3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật";

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: "Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất";

Căn cứ khoản 1 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ–CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định Hợp đồng về quyền sử dụng đất: "Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; văn bản thừa kế quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự";

Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật";

Đối chiếu với quy định trên, việc ông Nguyễn Văn S lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Diệu M khi chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hoặc xác nhận là không phù hợp với quy định.

1. Về nội dung đề nghị hủy một phần Quyết định số 2076/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (khu K)

Theo biên bản xác nhận nguồn gốc đất ngày 06/11/2020 của Ủy ban nhân dân phường M xác nhận: "Thửa đất thu hồi 23a, tờ bản đồ số 8, diện tích thu hồi 3.448,2m², loại đất (BHK) trồng cây hàng năm khác tương ứng một phần thửa đất số 154, tờ BĐĐC số 02 (xã M), loại đất ĐM, diện tích 1.582,0m² trong GCNQSDĐ của cụ Nguyễn Văn T1 được UBND thị xã P – T (nay là UBND thành phố) cấp ngày 11/11/1993 (diện tích tăng ở cạnh hướng Tây so với thửa đất). Hiện trạng trên đất: trồng hoa màu, vật kiến trúc, nhà ở. Hội đồng tư vấn đất đai phường M thống nhất: diện tích 1.582,0m² và phần diện tích tăng cạnh hướng Tây so với thửa đất là do gia đình cụ Nguyễn Văn T1 khai hoang đất trống liền kề nghĩa địa từ sau ngày 15/10/1993 (tức là trước năm 1998) sử dụng đến nay. Quy chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Văn T1 đã chết (đồng thừa kế hoặc đại diện thừa kế tài sản cụ Nguyễn Văn T1 theo pháp luật). Thửa đất số 23b, tờ bản đồ số 8, diện tích 505,7m², loại đất NTD có nguồn gốc đất do gia đình cụ Nguyễn Văn T1 (đã chết) khai phá đất nghĩa địa

liền kề sử dụng sản xuất nông nghiệp sau năm 1998 tức là trước năm 2002. Hiện trạng sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm; thửa đất thu hồi hết. Quy chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Văn T1 đã chết (đồng thừa kế hoặc đại diện thừa kế tài sản cụ Nguyễn Văn T1 theo pháp luật)".

Căn cứ khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền thu hồi đất, như sau: "UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam";

Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, như sau: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có 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 Luật này mà chưa được cấp...";

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện, như sau: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này";

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền đổi, chuyển nhượng, như sau: "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."

Căn cứ mục 2 văn bản số 3408/STNMT–ĐĐ ngày 15/8/2017 của Sở T về việc có ý kiến về các trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất bằng giấy tờ viết tay không có công chứng, chứng thực, như sau: "Việc hộ gia đình, cá nhân tự ý tách 01 thửa đất ra thành nhiều thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho bằng giấy tờ viết tay không có công chứng, chứng thực trước ngày 01/7/2014 mà không hình thành ranh giới thửa đất của người đang sử dụng đất ngoài thực địa thì không đo đạc, quy chủ sử dụng đất".

Đối chiếu với quy định trên, tại thời điểm thu hồi đất, ông Nguyễn Văn S chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Diệu M theo quy định của pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số

2076/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 thu hồi 3.953,9m² đất bằng trồng cây hàng năm khác do hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M (thuộc thửa đất số 23a; 23b, tờ bản đồ địa chính số 8) là phù hợp với quy định.

2. Về nội dung đề nghị hủy một phần Quyết định số 2078/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (khu K).

Ngày 31/12/2020, Ủy ban nhân dân thành phố P – T ban hành Quyết định số 2076/QĐ–UBND về việc thu hồi 3.953,9m² đất bằng trồng cây hàng năm khác do hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M (thuộc thửa đất số 23a; 23b, tờ bản đồ địa chính số 8).

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ–UBND ngày 11/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc sửa đổi Điều 1 Quyết định số 85/QĐ–UBND ngày 07/4/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án khu đô thị B - N (khu K), phường M, thành phố P - T quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất trồng cây hàng năm bằng 1,5 tương ứng với giá đất cụ thể là 180.000 đồng/m².

Ngoài việc được bồi thường về đất, hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) còn được hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 03 lần giá đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 15 Điều 1 Quyết định số 15/2018/QĐ– UBND ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận ban hành kèm theo Quyết định số 64/2016/QĐ–UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N;

Đối chiếu với quy định trên, tại Quyết định số 2078/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố đã bồi thường, hỗ trợ về đất cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) với tổng số tiền 890.676.000 đồng. Trong đó, bồi thường về đất (thuộc thửa đất số 23a, tờ BĐĐC số 8): 620.676.000 đồng (theo cách tính: 3448,2m² x 180.000

đồng); Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: 270.000.000 đồng (theo cách tính: 750m² x 3 x 120.000 đồng) là phù hợp với quy định.

3. Về nội dung đề nghị hủy Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố P – T về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Đ

Căn cứ Công văn số 2443/VPUB–TCD ngày 12/6/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển đơn (ghi ngày 29/5/2023) kiến nghị, phản ánh của bà Nguyễn Thị Đ và bà Bùi Thị Diệu M. Căn cứ khoản 1 Điều 20 Thông tư số 05/2021/TT–TTCP ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ quy định xử lý đơn kiến nghị, phản ánh như sau: "Đơn kiến nghị, phản ánh về những nội dung thuộc trách nhiệm quản lý của cơ quan, tổ chức, đơn vị mình thì người xử lý đơn báo cáo, đề xuất người đứng đầu giải quyết, trả lời theo quy định của pháp luật";

Trên cơ sở quy định trên, việc UBND thành phố ban hành văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 về việc trả lời đơn cho Nguyễn Thị Đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Kết luận: Từ những cơ sở nêu trên, việc bà Bùi Thị Diệu M yêu cầu hủy quyết định thu hồi, quyết định bồi thường, văn bản trả lời và buộc Ủy ban nhân dân thành phố Q phần đất thu hồi 496m² đất thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 8, phường M cho hộ bà Bùi Thị Diệu M là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Bùi Thị Diệu M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 02/01/2025

Diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ địa chính số 08 phường M của bà Nguyễn Thị H2 có nguồn gốc do cha ông là cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấty sô C 652927 năm 1993.

Năm 1997 cụ T1 chết, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị H4 và các anh chị em trong gia đình, trong đó có ông, thống nhất để phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số C652927 cho ông Nguyễn Văn S được toàn quyền sử dụng. Ông và các anh chị em trong gia đình không tranh chấp. Sau này các anh chị em cũng đã lập văn bản kê khai di sản tại cơ quan nhà nước từ chối nhận phần đất này mà để lại cho ông Nguyễn Văn S như thống nhất trước đây.

Ông biết là ông S đã chuyển nhượng phần đất trong giấy chứng nhận này cho nhiều người vào năm 2003, 2004; mẹ ông và các anh chị em trong gia đình đều biết, trong đó có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Diệu M.

Việc UBND thành phố P– T quy chủ diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 23a tờ bản đồ địa chính số H phường M cho những người thừa kế của cụ H4, cụ T1 là không đúng. Vì thửa đất này ông S đã chuyển nhượng cho bà M và bà M đã sử dụng ổn định từ năm 2003 đến khi Nhà nước thu hồi đất.

Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1*, bà* Nguyễn Thị H1*, bà* Nguyễn Thị D*, ông* Nguyễn Văn S, UBND phường M*:*

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đưa bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S, UBND phường M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo dời thời gian xét xử vụ án hành chính để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến trình bày bằng văn bản gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Diệu M.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo các quy định của Luật tố tụng hành chính. Đương sự người bị kiện đã thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình theo quy định; còn bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S, UBND phường M không tham gia tố tụng và không có ý kiến trình bày xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình đối với các yêu cầu của người khởi kiện.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 điều 193 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện hợp pháp của người bị kiện là UBND thành phố P – T, Chủ tịch UBND thành phố P – T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn S, UBND phường M đã được Tòa án tống đạt hợp Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo dời thời gian xét xử phiên tòa hành chính nhưng vắng mặt; riêng ông Nguyễn Văn T có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

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

Bà Bùi Thị Diệu M yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T; hủy một phần Quyết định số

2078/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; hủy một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố P – T về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Bùi Thị Diệu M.

Văn bản số 3137/UBND– TNMT của Chủ tịch UBND thành phố P– T có một phần nội dung giải quyết kiến nghị khiếu nại của bà Bùi Thị Diệu M về yêu cầu quy chủ đất. Văn bản này do người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước ban hành để quyết định về một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính nhà nước được áp dụng một lần đối với một đối tượng cụ thể, căn cứ khoản 8 Điều 2 Luật Khiếu nại 2011, đây là một quyết định hành chính. Như vậy Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020, Quyết định số 2078/UBND–NC ngày 31/12/2020, Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 là các quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính về việc *"khiếu kiện quyết định hành chính đối với trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất; giải quyết khiếu nại kiến nghị về đất đai"* thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Bà Bùi Thị Diệu M khởi kiện ngày 04/4/2024 là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Các yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

- Hủy một phần Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc thu hồi đất do hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu đô thị B - N (Khu K) cụ thể hủy một phần đối với diện tích thu hồi là 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 08 tại phường M.

- Hủy một phần Quyết định số 2078/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K) cụ thể hủy một phần đối với diện tích bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 496m^2.

- Hủy một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố P – T về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Bùi Thị Diệu M.

- Buộc UBND thành phố P – T quy chủ thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ bà Diệu M diện tích 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a tờ bản đồ số 8 phường M, thành phố P - T.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Diệu M về việc hủy một phần Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020 và hủy một phần Quyết định số 2078/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T đối với diện tích 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 08 tại phường Mỹ Bình.

Dự án Khu đô thị Biển Bình Sơn – Ninh Chữ (K2) thuộc dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế– xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật đất đai năm 2013 *"Thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: 3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: d) dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới,; chỉnh trang đô thị..."* . Hội đồng nhân dân tỉnh N đã ban hành Nghị quyết số 34/NQ– HĐND ngày 16/12/2019 phê duyệt các công trình, dự án phải thu hồi đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh, trong đó có dự án Khu đô thị B- N (Khu K) nằm trong nhóm khu đô thị mới.

Căn cứ Điều 63 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế– xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ trên đây: *"1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại 61 và điều 62 của Luật này"; "2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"; "3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án"*. UBND tỉnh N đã ban hành Quyết định số 506/QĐ– UBND ngày 31/12/2019 về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của UBND thành phố P– T trong đó có dự án Khu đô thị B- N (Khu K).

Căn cứ khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền thu hồi đất như sau: "*UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân , cộng đồng dân cư; b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam",* UBND thành phố P – T ban hành Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020 về việc thu hồi đất do hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu đô thị B - N (Khu K) và ban hành Quyết định số 2078/UBND–NC ngày 31/12/2020 về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K) là đúng thẩm quyền.

[4.1] Về xác định người sử dụng đất và người được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

Tại Điều 1 Quyết định số 2076/QĐ–UBND và Điều 1 Quyết định 2078/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi toàn bộ thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 8 phường M diện tích 3448,2m^2 (trong đó có 496m^2 đất bà M nhận chuyển nhượng vào năm 2003) cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K).

Xét về nguồn gốc đất:

Ngày 10/12/2003, ông Nguyễn Văn S làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Diệu M diện tích 496m² (31 x 16) với số tiền 95 triệu đồng, chỉ làm giấy viết tay, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực. Phần đất này nằm trong thửa đất số 154, diện tích 5.232m² đất ĐM đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan R – T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn T1 vào ngày 11/11/1993. Ngày 25/11/2020, các ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C đã thống nhất cho ông Nguyễn Văn S được hưởng toàn bộ di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số C652975 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phan R – Tháp Chàm cấp ngày 11/11/1993 đối với thửa đất số 154, diện tích 1.582m², tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng: ĐM.

Bà M đã giao tiền đủ và đã nhận đất, có ranh rào canh tác sử dụng ổn định từ năm 2003 đến ngày có quyết định thu hồi diện tích đất này, không có tranh chấp với bên chuyển nhượng đất. Tài sản trên đất đã được UBND thành phố P– T ban hành Quyết định số 2080/QĐ– UBND ngày 31 tháng 12 năm 2020 bồi thường cho hộ bà Bùi Thị Diệu M gồm có: rào thép gai trụ bê tông, mương xây gạch láng vữa xi măng, nha đam đang thu hoạch, đu đủ và mít tố nữ mới trồng. Những người được hưởng di sản thừa kế là bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị D có "Đơn từ chối nhận tài sản" (Ủy ban nhân dân phường M xác nhận ngày 05/01/2022) đối với phần đất mà cha mẹ là ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H4 chết để lại đã phân chia, không có ý kiến tranh chấp gì đối với thửa đất mà ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng cho bà M (BL 11). Trong vụ án này ông Nguyễn Văn T thừa nhận việc ông Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng quyền sử dụng 496m² đất thuộc thửa 23a tờ bản đồ số 8 phường M cho bà Bùi Thị Diệu M, và ông không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Diệu M.

Theo biên bản xác nhận nguồn gốc đất ngày 06/11/2020 của Ủy ban nhân dân phường M xác nhận: "Thửa đất thu hồi 23a, tờ bản đồ số 8, diện tích thu hồi 3.448,2m², loại đất (BHK) trồng cây hàng năm khác tương ứng một phần thửa đất

số 154, tờ BĐĐC số 02 (xã M), loại đất ĐM, diện tích 1.582,0m² trong GCNQSDĐ của cụ Nguyễn Văn T1 được Ủy ban nhân dân thị xã P – T (nay là UBND thành phố) cấp ngày 11/11/1993 (diện tích tăng ở cạnh hướng Tây so với thửa đất)".

Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất:

"*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế – xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp 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.*

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."

Tại Điều 82 Nghị định số 43/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:

"1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được bắt buộc người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận

chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định…".

Theo khoản 1 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *"1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".*

Căn cứ về việc ban hành quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 ban hành kèm theo Quyết định số 02/2010/QĐ–UBND ngày 06/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh N và khoản 1 Điều 5 Quyết định số 85/2014/QĐ–UBND8/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh N quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp đối với địa bàn thành phố P - T như sau: *"a) Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 300m^2 trở lên và cạnh ngắn nhất của thửa đất tối thiểu phải là 7m".*

Tại mục 1 Văn bản số 1976/UBND–TNMT ngày 09/9/2016 của UBND thành phố P – T về việc chủ trương chấp thuận hướng xử lý trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay không có xác nhận hoặc công chứng của cơ quan chức năng khi thực hiện thu hồi đất đối với các dự án trên địa bàn thành phố P T hướng dẫn thực hiện thu hồi đất và quy chủ đối đất thu hồi để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất hướng xử lý: "*Đối với các trường hợp thực chuyển nhượng sử dụng ổn định, có ranh rào ổn định từ thời điểm chuyển nhượng đến nay (thời điểm chuyển nhượng phải trước thời điểm có thông báo thu hồi đất và trước ngày 01/7/2014) thì lập biên bản thỏa thuận cam kết giữa hai bên chuyển nhượng tại UBND phường (xã) nơi có đất bị thu hồi".* Đề xuất xử lý nội dung này là phù hợp các quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện việc thu hồi đất đối với trường hợp của bà Bùi Thị Diệu M, UBND thành phố P – T không thực hiện đúng với tinh thần Văn bản chỉ đạo này.

Căn cứ theo các quy định pháp luật viện dẫn trên, trường hợp của bà Bùi Thị Diệu M nhận chuyển nhượng 496m^2 đất trồng cây hàng năm khác trước ngày 01/7/2014, có hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định, có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, khi UBND thành phố P – T thu hồi đất thì bà M phải được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật mới bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất hợp pháp.

[4.2] Mặt khác, theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

"1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện về hình thức mà có tranh chấp thì giải quyết như sau: "*b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".*

Căn cứ quy định và hướng dẫn trên, trường hợp nếu có xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 496m^2 giữa bà M với bên chuyển nhượng thì Tòa án sẽ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết và thực hiện. UBND thành phố P – T trình bày rằng việc Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M với ông Nguyễn Văn S làm giấy tay chưa bảo đảm về hình thức nên không thừa nhận quyền sử dụng đất của bà M để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là không đúng.

[4.3] Hơn nữa, theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc giải quyết quyết tranh chấp về thừa kế là thuộc thẩm quyền của Tòa án, nhưng UBND thành phố P – T cho rằng diện tích đất 496m^2 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T1 chết để lại chưa phân chia nên xác định hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn S với bà Bùi Thị Diệu M không có hiệu lực là không đúng thẩm quyền.

[4.4] Căn cứ các quy định nêu trên, có đủ cơ sở xác định diện tích 496m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 8 phường M do bà Bùi Thị Diệu M đang sử dụng có đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 1

Điều 75, Điều 83, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Việc UBND thành phố P – T không quy chủ 496m^2 đất của hộ bà Bùi Thị Diệu M đang sử dụng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo đúng quy định pháp luật đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Diệu M về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2076/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc thu hồi đất do hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu đô thị B - N (Khu K), cụ thể hủy một phần đối với diện tích thu hồi là 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 08 tại phường M và hủy một phần Quyết định số 2078/UBND–NC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố P – T về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho hộ ông bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K) đối với diện tích bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 496m^2 thuộc thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 08 tại phường M. Buộc UBND thành phố P – T quy chủ thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định của pháp luật cho hộ bà Diệu M diện tích 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a tờ bản đồ số 8 phường M, thành phố P - T.

[5] Xét yêu cầu hủy một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố P – T về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Bùi Thị Diệu M.

Căn cứ Công văn số 2443/VPUB–TCD ngày 12/6/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển đơn (ghi ngày 29/5/2023) kiến nghị, phản ánh của bà Nguyễn Thị Đ và bà Bùi Thị Diệu M. Chủ tịch UBND thành phố ban hành Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 về việc trả lời đơn cho Nguyễn Thị Đ có nội dung: việc UBND thành phố ban hành quyết định bồi thường hỗ trợ cho hộ ông bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn T2 là đúng theo quy định của pháp luật, do đó việc bà Nguyễn Thị Đ đề nghị quy chủ cho bà là không có cơ sở xem xét. Ngày 27 tháng 01 năm 2024, UBND thành phố P– T ban hành văn bản số 477/UBND– Ttra về việc thông tin kết quả xử lý đơn của bà Nguyễn Thị Đ và bà Bùi Thị Diệu M, có nội dung: Khiếu nại của bà M theo đơn đã được UBND thành phố P– T trả lời tại Công văn số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023. Tại phiên tòa, ông Phạm Thái L thừa nhận Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 ghi là về việc trả lời đơn cho Nguyễn Thị Đ nhưng nội dung văn bản này bao gồm giải quyết đơn kiến nghị của bà Đ và bà M; việc UBND thành phố ban hành quyết định bồi thường hỗ trợ cho hộ ông bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn

Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn T2 là đúng theo quy định của pháp luật, không chấp nhận quy chủ cho bà M khi Nhà nước thu hồi đất.

Như đã phân tích trên, bà M đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ đối với 496m^2 đất thuộc một phần thửa số 23a, tờ bản đồ số 08 phường M khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, UBND thành phố P – T không quy chủ cho bà khi tiến hành thu hồi, bồi thường hỗ trợ theo quy định của pháp luật là thiếu sót. Vì vậy, Chủ tịch UBND thành phố P – T ban hành một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19 tháng 7 năm 2023 có nội dung: việc UBND thành phố ban hành quyết định bồi thường hỗ trợ cho hộ ông bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn T2 là không phù hợp quy định pháp luật. HĐXX xét thấy nên hủy một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19/7/2023 đối với phần trả lời đơn kiến nghị của bà Bùi Thị Diệu M.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp hoàn toàn với nhận định nêu trên, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên UBND thành phố P – T, Chủ tịch UBND thành phố P – T mỗi người phải chịu án phí hành chính sơ thẩm số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật Tố tụng hành chính, Luật Đất đai năm 2013, Luật Khiếu nại năm 2011, Nghị định số 47/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ , tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 43/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 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; Nghị định số 124/2020/NĐ– CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật khiếu nại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy Ban T quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Diệu M về việc:

– Hủy một phần Quyết định số 2076/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) đang sử dụng tại phường M để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K) đối với phần thu hồi diện tích 496m^2 thuộc thửa đất số 23a tờ bản đồ số 8 phường M.

– Hủy một phần Quyết định số 2078/QĐ–UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn S (đại diện thừa kế theo pháp luật do cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị H4 đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị B - N (Khu K) đối với phần bồi thường, hỗ trợ và tái định cư diện tích 496m^2 thuộc thửa đất số 23a tờ bản đồ số 8 phường M.

– Buộc Ủy ban nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận thực hiện nhiệm vụ, công vụ quy chủ thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho hộ bà Bùi Thị Diệu M đối với diện tích 496m^2 thuộc một phần thửa đất số 23a tờ bản đồ số 8, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo đúng quy định pháp luật.

– Hủy một phần Văn bản số 3137/UBND–TNMT ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Chủ tịch UBND thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận đối với phần trả lời đơn kiến nghị của bà Bùi Thị Diệu M.

2. Về án phí:

– Ủy ban nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn)* án phí hành chính sơ thẩm.

– Chủ tịch Ủy ban nhân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn)* án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Diệu M 300.000 đồng tạm ứng án phí (theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000144 ngày 02 tháng 10 năm 2024 do ông Lâm Hoàng K nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 02 năm 2025); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

***Nơi nhận*:**
– VKSND tỉnh Ninh Thuận;
– Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
– Các đương sự;
– Phòng KTNV – THA;
– Tổ Hành chính – Tư pháp;
– Lưu: hồ sơ vụ án, tập bản án.

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

Ninh Thị Kiều Hạnh