

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 522/2018/HC-PT
Ngày: 04 - 10 - 2018
V/v khiếu kiện: Quyết định hành
chính về quản lý 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 Đinh Ngọc Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành.

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân - 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: Ông Nguyễn Đức Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 403/2018/TLPT-HC ngày 14 tháng 8 năm 2018 về khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2018/HC- ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 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: 1376/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Đỗ Ngọc M, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Tổ 6, thôn S, xã S, huyện C, tỉnh B, đều có mặt;

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Địa chỉ: Số 01 đường P, phường P1, thành phố B1, tỉnh B.

2. Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 70 đường T, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn D- Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số 70 đường T, thị trấn N, huyện C, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K, người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 16/6/2014, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh B (BR-VT) có Công văn số 4033/UBND-VP về việc thỏa thuận địa điểm để khảo sát, nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng công trình chợ S, huyện C, tỉnh BR-VT.

Ngày 10/11/2014, UBND huyện C có Thông báo số 529/TB-UBND về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình của ông Đỗ Ngọc M và Thông báo số 538/TB-UBND về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị K để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 21/11/2014, UBND huyện C có Công văn số 3047/UBND-VP về việc phổ biến chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 16/3/2015, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện C lập Biên bản kiểm kê số 23/BBKK (ông Đỗ Ngọc M) và Biên bản kiểm kê số 24/BBKK (bà Nguyễn Thị K) kiểm kê hiện trạng đất đai, nhà, vật kiến trúc và cây trồng phục vụ cho việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 28/5/2015, UBND huyện C có Quyết định số 1877/QĐ-UBND về việc chỉ định thuê đơn vị tư vấn và phê duyệt kinh phí thực hiện khảo sát và thẩm định giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 24/8/2015, Công ty Thẩm định giá Đ có Chứng thư thẩm định giá số 2631/2015/VLAND-HCM; ngày 07/9/2015, UBND huyện C có Tờ trình số 84/TTr-UBND về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể tính bồi thường đối với công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 30/11/2015, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định số 2913/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 22/4/2016, UBND huyện C có Quyết định số 2439/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 22/4/2016, UBND huyện C có Quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc thu hồi 4.309,4m² đất của ông Đỗ Ngọc M và Quyết định số 2420/QĐ-

UBND về việc thu hồi 510,8m² đất của bà Nguyễn Thị K tại xã S để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 16/5/2016, UBND huyện C có Quyết định số 2756/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Đỗ Ngọc M và Quyết định số 2757/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Nguyễn Thị K do thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 12/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1507/STNMT-CCQLĐĐ về việc hướng dẫn xác định khu vực, vị trí cụ thể của từng thửa đất và việc áp giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Chợ S, huyện C.

Ngày 31/5/2017, UBND huyện C có Quyết định số 1753/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ bổ sung do xác định lại khu vực, vị trí đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Chợ S tại xã S, huyện C.

Ngày 05/6/2017, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1791/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh kinh phí bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà K và Quyết định số 1792/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung cho ông M do xác định lại khu vực, vị trí đất.

Không đồng ý, ông M bà K khiếu nại.

Ngày 09/9/2016 UBND huyện C ban hành Quyết định số 5740/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông M và ngày 23/8/2016 UBND huyện C ban hành Quyết định số 5741/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà K, theo đó các Quyết định có nội dung bác đơn khiếu nại của ông M, bà K.

- Ông M bà K tiếp tục khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh BR-VT. Ngày 20/10/2017, Chủ tịch UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định số 2983/QĐ-UBND giải quyết đơn của ông M; Ngày 07/9/2017 Chủ tịch UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định số 2558/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà K; hai Quyết định có nội dung bác đơn khiếu nại của ông M, bà K.

Không đồng ý ông M bà K khởi kiện tại Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án những người khởi kiện trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K được UBND cấp giấy CNQSD đất năm 2010 là đất trồng lúa, không làm nhà ở trên đất.

- Cơ sở để xác định đất thu hồi nằm trong khu dân cư:

Theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân nhiệm kỳ 2004-2009 đã xác định đất tính từ lộ giới đường liên xã S- Nghĩa Thành từ 0 - 250m là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư.

Theo đó đất của ông M bà K nằm ở trung tâm của thôn G, cách tỉnh lộ C1 cách chợ khoảng 100m, cách đường liên xã S- Nghĩa Thành 100m, gần trường

cấp 2 N1 và Trường Mẫu giáo H, xung quanh đất đều có người dân ở nên phải được xác định là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư mới đúng.

- Cơ sở yêu cầu được bồi thường theo giá đất thị trường:

Theo ông M, bà K trình bày giá thị trường đất nông nghiệp tại thời điểm năm 2016 là 450.000đồng/m², đây là giá giao dịch trên thị trường. Bằng chứng là trường hợp của ông Lê Đăng M1 địa chỉ tại đường số 5 thôn G, xã S, huyện C sát ranh đất của ông Đ1 có bán cho bà Trương Thị Hoài N2 diện tích 12m×45m với số tiền 240.000.000đồng (444.000đồng/m²) tại thời điểm ngày 30/01/2008. Nếu so sánh thời điểm năm 2016 thì giá đất thị trường cao hơn rất nhiều. Do vậy, việc UBND huyện C bồi thường giá đất nông nghiệp 70.000/m² là quá thiệt thòi cho ông bà .

Nay ông M, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Hủy Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Điều 1 Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 05/6/2017, Điều 1 Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND huyện C; Quyết định số 5740/QĐ-UBND ngày 23/8/2016, Quyết định số 5741/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 của Chủ tịch UBND huyện C và hủy Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 và Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

Xác định diện tích đất thu hồi thuộc khu dân cư; buộc UBND huyện C bồi thường theo giá thị trường là 450.000đ/m² đất nông nghiệp.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án những người bị kiện trình bày:

1. Đối với yêu cầu xác định đất thuộc khu dân cư: Diện tích 4.309,4m² (đất nông nghiệp) của ông M thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ địa chính số 36 xã S (tương ứng thửa đất thu hồi số 31, 39, 40, 46, 47, 48, 45, 50, tờ bản đồ thu hồi số 1) và diện tích 510,8m² (đất nông nghiệp); của bà K thuộc thửa đất số C/860, tờ bản đồ địa chính số 36 xã S (tương ứng thửa đất thu hồi số 76, 75, tờ bản đồ thu hồi số 1) đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông M bà K vào năm 2010 loại đất theo hiện trạng là đất lúa, được xác định như sau:

Đối với diện tích đất của ông M:

+ Diện tích 2.516,5m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 1- vị trí 3 (thuộc thửa 823 tương ứng với một phần thửa 31,39,40,46,48,45 tờ bản đồ thu hồi) do phần diện tích này nằm sau mét thứ 100 đến mét thứ 150 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào.

+ Diện tích 1.792,9m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 1- vị trí 4 (thuộc thửa 823, tương ứng một phần thửa 31,39,40,46,48,45,50 tờ bản đồ thu hồi), do phần này nằm sau mét thứ 150 đến mét thứ 200 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào.

Đối với diện tích đất của bà K:

+ Diện tích 339,2m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 1- vị trí 4 (thuộc thửa C/860 tương ứng với thửa 76 và một phần thửa 75 tờ bản đồ thu hồi) do phần diện tích này nằm sau mét thứ 150 đến mét thứ 200 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào.

+ Diện tích 171,6m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 2- vị trí 1 (thuộc thửa C/860, tương ứng một phần thửa 75 tờ bản đồ thu hồi), do phần này nằm sau mét thứ 200 đến mét thứ 250 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào.

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của UBND huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1172/2014 ngày 09/6/2014 thì diện tích 4.309,4m² (đất nông nghiệp) của ông M thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ địa chính số 36 xã S (tương ứng thửa đất thu hồi số 31, 39, 40, 46, 47, 48, 45, 50, tờ bản đồ thu hồi số 1) và diện tích 510,8m² (đất nông nghiệp) của bà K thuộc thửa đất số C/860, tờ bản đồ địa chính số 36 xã S (tương ứng thửa đất thu hồi số 76, 75, tờ bản đồ thu hồi số 1) được quy hoạch là đất chợ, không nằm trong quy hoạch khu dân cư (có kèm theo Trích lục bản đồ quy hoạch sử dụng đất của huyện C đến năm 2020 được phê duyệt tại Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh BR-VT, được lồng ghép với bản đồ thu hồi đất công trình chợ S và ranh đất theo bản đồ địa chính).

Đối chiếu với khoản 7 Điều 8 Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh BR-VT thì đất của ông H2 đã có quy hoạch nên được xác định theo quy hoạch đã được cơ quan xét duyệt.

- UBND huyện C còn căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để xác định giá đất nằm trong khu dân cư hay ngoài khu dân cư.

Do đó UBND huyện C bồi thường diện tích 4.309,4m² và diện tích 510,8m² theo giá đất nông nghiệp ngoài khu dân cư là đúng.

2. Về giá đất:

Ngày 28/5/2015, UBND huyện C có Quyết định số 1877/QĐ-UBND về việc chỉ định thuê đơn vị tư vấn và phê duyệt kinh phí thực hiện khảo sát và thẩm định giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C.

Ngày 24/8/2015, Công ty Thẩm định giá Đ có Chứng thư thẩm định giá số 2631/2015/VLAND-HCM (*Chứng thư thẩm định giá số 2631*); ngày 07/9/2015, UBND huyện C có Tờ trình số 84/TTr-UBND về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể tính bồi thường đối với công trình: Chợ S, huyện C.

Do đó, về khảo sát và thuê hội đồng tư vấn đã được Hội đồng thẩm định của tỉnh thông qua theo đúng trình tự, thủ tục.

Ngày 30/11/2015, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định số 2913/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S.

Cụ thể:

1. Đối với diện tích đất của ông M:

+ Diện tích 2.516,5m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 1- vị trí 3 (thuộc thửa 823 tương ứng với một phần thửa 31,39,40,46,48,45 tờ bản đồ thu hồi) do phần diện tích này nằm sau mét thứ 100 đến mét thứ 150 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào, giá đất 70.000đồng/m².

+ Diện tích 1.792,9m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 1- vị trí 4 (thuộc thửa 823, tương ứng một phần thửa 31,39,40,46,48,45,50 tờ bản đồ thu hồi), do phần này nằm sau mét thứ 150 đến mét thứ 200 tính từ đường liên xã S-Nghĩa Thành và đường H1 trở vào, giá đất 62.000đồng/m².

Đối với diện tích đất của bà K:

+ Diện tích 339,2 m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 1- vị trí 4 (thuộc thửa C/860 tương ứng với thửa 76 và một phần thửa 75 tờ bản đồ thu hồi) do phần diện tích này nằm sau mét thứ 150 đến mét thứ 200 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào, giá đất 62.000đồng/m².

+ Diện tích 171,6 m² đất nông nghiệp được xác định thuộc khu vực 2- vị trí 1 (thuộc thửa C/860, tương ứng một phần thửa 75 tờ bản đồ thu hồi), do phần này nằm sau mét thứ 200 đến mét thứ 250 tính từ đường liên xã S- Nghĩa Thành và đường H1 trở vào, giá đất 56.000đồng/m².

UBND huyện C căn cứ Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá đất cụ thể đối với dự án công trình Chợ S để tính toán giá bồi thường cho ông M bà K là đúng.

Về trình tự thủ tục tiến hành khảo sát giá đất cụ thể đã được thực hiện đúng quy trình tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 07/3/2015 của UBND tỉnh BR-VT về việc ban hành Quy định xác định giá cụ thể để tính thu tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch UBND huyện C, Chủ tịch UBND tỉnh BR-VT giữ nguyên các Quyết định bị kiện; Không chấp nhận yêu cầu xác định diện tích đất ông M bà K nằm trong khu dân cư, không áp dụng theo giá đất nông nghiệp 450.000đồng/m², đề nghị Tòa án bác toàn bộ khởi kiện của ông M bà Kiều.

Tại Bản án hành chính số 15/2018/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018,

Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K yêu cầu hủy các Quyết định: Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Điều 1 Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 05/6/2017, Điều 1 Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C; Quyết định số 5740/QĐ-UBND ngày 23/8/2016, Quyết định số 5741/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 của Chủ tịch UBND huyện C; Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 và Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường đất trong khu dân cư và phải áp theo giá thị trường 450.000đồng/m² đối với đất nông nghiệp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/6/2018 ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K vẫn giữ nguyên ý kiến kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung nêu trên. Đất bị thu hồi nằm trong trung tâm khu G, đất phải được xác định trong khu dân cư vì cùng tờ bản đồ mà có hai giá khác nhau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C trình bày quan điểm:

Về yêu cầu của ông M và bà K xác định đất thu hồi trong khu dân cư: Tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, giá đất được quy định đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp giáp ranh dân cư và đất nông nghiệp còn lại. Ngày 30/11/2015, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định số 2913/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C, có quy định đất nông nghiệp tiếp giáp mặt đường, đất nằm trong khu dân cư, có nhà ở và ngoài khu dân cư. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện C được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 thì diện tích đất bị thu hồi của ông M và bà K không nằm trong quy hoạch khu dân cư. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và bà K là đất lúa. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện C không có cơ sở áp dụng đất trong khu dân cư.

Về yêu cầu bồi thường đất bị thu hồi với giá đất 450.000 đồng/m²: UBND huyện C thuê đơn vị tư vấn giá đất theo giá thị trường, quyết định về giá đất do UBND tỉnh BR-VT phê duyệt tại Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày

30/11/2015 phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Chợ S.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng cáo của ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K:* Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm: Hiện trạng thực tế không có cư dân ở, đất của ông M và bà K là đất lúa. Căn cứ theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện C được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 thì diện tích đất bị thu hồi của ông M và bà K không nằm trong quy hoạch khu dân cư. Do đó, yêu cầu của ông M và bà K xác định đất trong khu dân cư là không có cơ sở. Ngày 30/11/2015 UBND tỉnh BR-VT có Quyết định số 2913/QĐ-UBND phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Chợ S. Giá bồi thường đã thực hiện đúng quy định pháp luật nên ông M và bà K yêu cầu bồi thường theo giá đất nông nghiệp 450.000 đồng/m² là không có cơ sở. Án sơ thẩm xử bác yêu cầu của ông M và bà K là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M và bà K, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:* Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 05/6/2017, Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND huyện C; Quyết định số 5740/QĐ-UBND ngày 23/8/2016, Quyết định số 5741/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 của Chủ tịch UBND huyện C, Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 và Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B; yêu cầu bồi

thường đất trong khu dân cư và phải áp theo giá thị trường là các quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai, là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính.

Ngày 15/11/2017, ông M và bà K có đơn khởi kiện, thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính vẫn còn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính; Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông M và bà K, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và bà K.

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền: Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 05/6/2017, Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND huyện C; Quyết định số 5740/QĐ-UBND ngày 23/8/2016, Quyết định số 5741/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 của Chủ tịch UBND huyện C, Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 và Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Điều 22, Điều 66, Điều 69, Điều 204 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 1 Điều 18, Khoản 2 Điều 21, khoản 1 Điều 31 và khoản 1 Điều 40 Luật khiếu nại năm 2011.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Ông M bà K yêu cầu xác định diện tích đất bị thu hồi nằm trong khu dân cư và phải áp dụng theo giá thị trường đối với đất nông nghiệp 450.000đồng/m², là không có căn cứ:

Căn cứ theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện C được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 09/6/2014, thì toàn bộ diện tích 4.309,4m² (đất nông nghiệp) của ông M thuộc thửa đất số 823, tờ bản đồ địa chính số 36 xã S (tương ứng thửa đất thu hồi số 31, 39, 40, 46, 47, 48, 45, 50, tờ bản đồ thu hồi số 1) và diện tích 510,8m² (đất nông nghiệp) của bà K thuộc thửa đất số C/860, tờ bản đồ địa chính số 36 xã S (tương ứng thửa đất thu hồi số 76, 75, tờ bản đồ thu hồi số 1) được quy hoạch là đất chợ, không nằm trong quy hoạch khu dân cư.

Diện tích đất này đã được UBND huyện C tính toán bồi thường hỗ trợ đất nông nghiệp ngoài khu dân cư theo đúng quy định tại Quyết định số 2756, Quyết định số 2757, Quyết định số 1791 và Quyết định số 1792. Do vậy, ông M bà K yêu cầu bồi thường, hỗ trợ diện tích đất này theo giá trị đất nằm trong khu dân cư là không có cơ sở.

Ông M bà K cho rằng đất gần khu dân cư, nên bản đồ quy hoạch sử dụng đất không đưa đất ông M bà K trong khu dân cư là không chính xác, không phù

hợp thực tế. Qui định khu dân cư phải căn cứ Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 được UBND tỉnh phê duyệt; quan điểm của ông M bà K không có căn cứ pháp luật nên không được Tòa chấp nhận.

[2.2.2] Đơn kháng cáo của ông M bà K trình bày vào thời điểm ban hành quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, Chứng thư thẩm định giá hết hiệu lực. Quan điểm này là không đúng vì Chứng thư thẩm định giá số 2631 ban hành ngày 24/8/2015 thì ngày 07/9/2015 UBND huyện C có Tờ trình số 84/TTr-UBND đề nghị thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể tính bồi thường đối với công trình: Chợ S và đến ngày 30/11/2015 UBND tỉnh BR-VT có Quyết định số 2913/QĐ-UBND phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Chợ S; đây là căn cứ để ban hành giá đất tính bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, không tính đến thời hạn ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ đất.

[2.2.3] Đơn kháng cáo của ông M bà K trình bày Công ty Thẩm định giá Đ thực hiện việc định giá không đúng quy định, không thực hiện đầy đủ các phương pháp thẩm định, UBND huyện C thuê đơn vị tư vấn giá đất là không đúng thẩm quyền theo qui định tại khoản 2 Điều 74 Luật đất đai.

Xét thấy UBND huyện C chỉ thuê đơn vị tư vấn giá đất, còn quyết định về giá đất do UBND tỉnh BR-VT phê duyệt tại Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 phê duyệt giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Chợ S là đúng pháp luật.

Việc thẩm định giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình: Chợ S, huyện C đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Công ty Thẩm định giá Đ có Chứng thư thẩm định giá số 2631/2015/VLAND-HCM (Chứng thư thẩm định giá số 2631).

Quan điểm Giá đất trong chứng thư thẩm định đưa ra là không có căn cứ vì trong Hồ sơ thẩm định không khảo sát giá ở tất cả các vị trí đất, không áp dụng toàn bộ các phương pháp định giá, lý do này không đúng vì pháp luật không qui định phải áp dụng tất cả các phương pháp định giá và phải khảo sát giá ở tất cả các vị trí đất. Việc phiếu khảo sát không có thẩm định viên ký, có người được khảo sát không ký biên bản; Tại quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường qui định người được điều tra ký hoặc không ký tên, nên phiếu khảo sát chỉ là cơ sở tham khảo chứ không quyết định trong Chứng thư thẩm định giá đất.

Như vậy Chứng thư thẩm định giá số 2631 ban hành là có căn cứ và giá đất đã được UBND tỉnh BR-VT phê duyệt tại Quyết định số 2913, do đó ngày 16/5/2016 UBND huyện C ban hành Quyết định số 2756/QĐ-UBND và Quyết

định số 2757/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất cho ông M, bà K.

Ngày 31/5/2017, UBND huyện C có Quyết định số 1753/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ bổ sung do xác định lại khu vực, vị trí đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Chợ S tại xã S, huyện C.

Ngày 05/6/2017, UBND huyện C có Quyết định số 1791 và Quyết định số 1792 về việc phê duyệt điều chỉnh kinh phí bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông M, bà K do xác định lại khu vực, vị trí đất.

Như vậy, các quyết định bồi thường, hỗ trợ và các quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên là đúng quy định pháp luật. Các cơ sở ông M bà K đưa ra yêu cầu xác định và phải bồi thường theo giá thị trường 450.000đồng/m² đối với đất nông nghiệp là không có cơ sở pháp luật.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K là có căn cứ. Ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, bà K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị.

[3] Về án phí: Người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu của người khởi kiện không được chấp nhận và án phí hành chính phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 112, 114, 115, 116 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 3 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính với Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 7 và 8 Quyết định 33/2015/QĐ-UBND ngày 07/8/2015 của UBND tỉnh B.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2018/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K yêu cầu hủy các Quyết định: Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 16/5/2016, Điều 1 Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 05/6/2017, Điều 1 Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C; Quyết định số 5740/QĐ-UBND ngày 23/8/2016, Quyết định số 5741/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 của Chủ tịch UBND huyện C; Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 và Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường đất trong khu dân cư và phải áp theo giá thị trường 450.000đồng/m² đối với đất nông nghiệp

Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K phải nộp án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu số 0007753 ngày 28/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K đã nộp xong án phí.

Về án phí hành chính phúc thẩm: ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K phải chịu, mỗi người 300.000 đồng nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm số tiền 300.000 đồng bà Nguyễn Thị K đã nộp theo Biên lai thu tiền số: TU/2017/0004009 ngày 03/8/2018 và số tiền 300.000 đồng ông Đỗ Ngọc M đã nộp theo Biên lai thu tiền số: TU/2017/0003219 ngày 04/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Đỗ Ngọc M và bà Nguyễn Thị K đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- NKK (2);
- NBK (2);
- Lưu (5) 15b (HQ)

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

Đinh Ngọc Thu Hương