

**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 86/2022/HC-PT

Ngày 21- 01- 2022

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong
lĩnh vực quản lý nhà nước về 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: Ông Nguyễn Văn Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh.

Ông Hoàng Minh Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc- Cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cáo tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở 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 653/2020/TLPT-HC ngày 25 tháng 11 năm 2020 về “*khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”.

Do bản án hành chính số 30/2020/HC- ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1012/2021/QĐPT-HC ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: - Ông Đinh Văn T, sinh năm: 1964

- Bà Lý Thị Phi P, sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ: Số A, khu vực B, phường C, quận D, thành phố Cần Thơ. (ông T, bà P có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T và bà P gồm:

- Bà Cao Thị Kim C, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: A đường B, phường C, quận D, thành phố Cần Thơ.

- Ông Hoàng Tuấn C, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: đường số A, khu dân cư B, khu vực C, phường D, quận E, thành phố Cần Thơ.

- Ông Ngô Hữu H, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: A, phường B, thành phố C, tỉnh Kiên Giang

- Ông Đinh Quốc P, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, khu vực B, phường C, quận D, thành phố Cần Thơ

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận A, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Trung T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 05/4/2021).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện gồm có:*

+ Ông Mai Huỳnh K, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 09/4/2021).

+ Ông Đoàn Quốc H, sinh năm: 1986; Địa chỉ: A đường B, phường C, quận D, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A (Vắng mặt, có đơn đề nghị xử vắng mặt ngày 05/4/2021).

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kỳ Việt C;

Địa chỉ: số A đường B, phường C, quận D, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện Đinh Văn T và Lý Thị Phi P và người đại diện trình bày:

Ông T, bà P được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01612 ngày 11/7/2000 cho hộ ông Đinh Văn T đứng tên, thuộc thửa số 308, diện tích 3.575 m², thửa số 227, diện tích 1.669 m², tờ bản đồ số 08, loại đất trồng lúa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03810, ngày 07/02/2007 cho ông Đinh Văn T và bà Lý Thị Phi P đứng tên, thuộc thửa số 371 và 701, tổng diện tích 3.493,41 m², tờ bản đồ số 51 và 52, loại đất trồng lúa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01026, ngày 30/5/2005 cho bà Lý Thị Phi P đứng tên, thuộc thửa số 373, diện tích 2.100 m², tờ bản đồ số 52, loại đất trồng lúa, trên đất có căn nhà tạm diện tích khoảng 15 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03451, ngày 30/5/2005 cho bà Lý Thị Phi P đứng tên, thuộc thửa số 675, diện tích 1.765,70 m², tờ bản đồ số 52, loại đất trồng lúa. Tất cả các thửa đất tọa lạc tại phường A, quận B thành phố Cần Thơ.

Ngày 26/12/2017, Ủy ban nhân dân (UBND) quận A ban hành Quyết định số 14238/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P, diện

tích đất thu hồi theo đo đạc thực tế 14.166,21 m² để giao cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát (sau đây viết tắt là công ty Hồng Phát) thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới A. Ông bà cho rằng, UBND quận N thu hồi đất nhưng áp giá đền bù thấp làm cho ông bà không đủ chi phí để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác. Khi triển khai dự án, gia đình ông bà chưa nhận được quyết định phê duyệt dự án của cấp có thẩm quyền, chưa có bản đồ quy hoạch tỷ lệ 1/500. Việc đo đạc, kiểm đếm hiện trạng thực tế các thửa đất thì gia đình ông bà không được tham gia. Trong thời gian ông bà đang khiếu nại thì UBND quận N thực hiện thủ tục cưỡng chế thu hồi đất. Ông bà chưa thấy Quyết định đấu thầu khu đất nhưng Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát lại trúng thầu và trình tự thủ tục phê duyệt, thu hồi đất không đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 09/4/2020, UBND quận N tiếp tục ban hành Quyết định số 2609/QĐ-UBND hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P là không đúng quy định của pháp luật. Ông T, bà P cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Quyết định số **14238/QĐ-UBND** ngày 26/12/2017 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P và Quyết định số **2609/QĐ-UBND** ngày 09/4/2020 của UBND quận N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P.

Ngày 08/7/2020, ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị hủy một phần Quyết định số **780/QĐ-UBND** ngày 29/01/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bồi sung về đất; **Quyết định số 298/QĐ-UBND** ngày 11/01/2019 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất, nhà, vật kiến trúc, hoa màu và kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; **Quyết định số 914/QĐ-UBND** ngày 02/02/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; và hủy toàn bộ **Quyết định số 840/QĐ-UBND** ngày 18/01/2019 của UBND quận N về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; **Quyết định số 455/QĐ-UBND** ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; **Quyết định số 456/QĐ-UBND** ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án hỗ trợ đối với ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P.

- *Tại các văn bản trình bày ý kiến ngày 07/7/2020 và ngày 14/8/2020, người bị kiện Ủy ban nhân dân quận N trình bày:*

+ Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 14238/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P:

Ngày 26/12/2017, UBND quận N ban hành Quyết định số 14238/QĐ-UBND

về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P để thực hiện dự án Khu đô thị mới A. Nội dung: thu hồi phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 14.166,21 m², trong đó có 13.280,9 m² loại đất trồng lúa và 885,3 m² loại đất thủy lợi chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 62 và Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013 thì dự án Khu đô thị mới A thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nên UBND quận N ban hành Quyết định số 14238/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P là đúng quy định của pháp luật.

+ Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND quận N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P:

Sau khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất vào ngày 16/01/2019, ông T, bà P vẫn không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và không giao nộp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đề nghị của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N có Tờ trình số 439/TTr-PTNMT ngày 30/3/2020 tham mưu UBND quận N ban hành quyết định hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P. Ngày 09/4/2020, UBND quận N ban hành Quyết định số 2609/QĐ-UBND hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị mới A. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và các khoản 1, 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì việc UBND quận N ban hành Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 là đúng quy định của pháp luật.

+ Đối với yêu cầu hủy một phần Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung về đất; Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 20/02/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất, nhà, vật kiến trúc, hoa màu và kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp và hủy toàn bộ Quyết định số 840/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND quận N về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P:

Căn cứ khoản 3 Điều 62 và Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013 thì dự án Khu đô thị mới A thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nên UBND quận N ban hành các quyết định nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

+ Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của

UBND quận N về việc thu hồi đất và Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án hỗ trợ đối với ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P:

Ngày 24/9/2019, Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ ban hành Công văn số 2941/UBND-KT về việc hỗ trợ đất thủy lợi thuộc dự án Khu đô thị mới A là 60% giá trị bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất. Ngày 15/01/2020, UBND quận N ban hành Quyết định số 455/QĐ-UBND thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P để xây dựng Khu đô thị mới A với diện tích đo đạc thực tế là 614,3 m² đất không được cấp giấy chứng nhận, thuộc thửa đất số 38a và 26a, tờ bản đồ số 52 và ban hành Quyết định số 456/QĐ-UBND phê duyệt phương án hỗ trợ về đất với số tiền là 159.226.560 đồng. Theo Bản đồ địa chính số 364 thì phần đất diện tích 614,3 m² đã san lấp là đất thủy lợi nên không đủ điều kiện bồi thường, sau khi UBND thành phố Cần Thơ thống nhất chủ trương hỗ trợ 60% giá trị bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất theo tinh thần Công văn số 2941/UBND-KT ngày 24/9/2019. Do đó, UBND quận N quyết định thu hồi đất và phê duyệt kinh phí hỗ trợ số tiền 159.226.560 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, UBND quận N đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát, có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị Xuân L trình bày:

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát là Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới A theo Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 của UBND thành phố Cần Thơ. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P đề nghị hủy các quyết định của UBND quận N là không có cơ sở. Do đó, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P.

Tại bản án hành chính số 30/2020/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ:

- Các Điều 62, 66, 69, 74, 75, 83, 84, 88 và 106 của Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P về việc yêu cầu hủy Quyết định số 14238/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số 840/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND quận N về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số 455/QĐ-UBND

ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung về đất; Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 11/01/2019 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất, nhà, vật kiến trúc, hoa màu và kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án hỗ trợ đối với ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P và Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND quận N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2020, ông T, bà P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, hủy các quyết định hành chính bị khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà P và người đại diện của ông T, bà P sửa đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm để giải quyết lại.

Trong phần tranh luận người đại diện của ông T, bà P trình bày: Việc thu hồi đất giao cho công ty Hồng Phát là không đúng, giá bồi thường 430.000đ/m² đất là không hợp lý trong khi công ty Hồng Phát bán với giá 40.000.000đ/m² đất, một số hộ cũng bị thu hồi đất trong dự án này được trả 1 nền đất/1.000m² đất lúa bị thu hồi trong khi công ty Hồng phát chỉ thương lượng trả cho gia đình ông T 2 nền đất/14.000m² đất lúa bị thu hồi. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Án sơ thẩm đã nhận định đầy đủ, diện tích đất thu hồi của dự án là 17,8 ha loại đất lúa, đề nghị bác kháng cáo.

Ông Chương trình bày: Công ty Hồng Phát làm thủ tục bồi thường theo quyết định của UBND thành phố, đất của hộ ông T là đất lúa nên không được tái định cư.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: Việc thu hồi đất hộ ông T là đúng trình tự, thủ tục, giá đất ở đây là đất lúa nên giá bồi thường là phù hợp, kháng cáo không có căn cứ nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, bác kháng cáo của ông T, bà P; giữ nguyên phần quyết định của 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Ông T, bà P khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số **14238/QĐ-UBND** ngày 26/12/2017 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà

Lý Thị Phi P; Quyết định số **840/QĐ-UBND** ngày 18/01/2019 của UBND quận N về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số **455/QĐ-UBND** ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số **780/QĐ-UBND** ngày 29/01/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung về đất; Quyết định số **914/QĐ-UBND** ngày 02/02/2018 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; Quyết định số **298/QĐ-UBND** ngày 11/01/2019 của UBND quận N về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất, nhà, vật kiến trúc, hoa màu và kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề do ảnh hưởng đất nông nghiệp; Quyết định số **456/QĐ-UBND** ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc phê duyệt phương án hỗ trợ đối với ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P và Quyết định số **2609/QĐ-UBND** ngày 09/4/2020 của UBND quận N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P.

Đây là các quyết định về thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất khi nhà nước thu hồi đất để giao cho doanh nghiệp là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát thực hiện dự án Khu đô thị mới A và quyết định hủy giấy chứng nhận QSD đất. Gia đình ông T bị thu hồi theo đo đạc thực tế 14.166,21m² đất để giao cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới A.

Ông T, bà P cho rằng ông bà chưa nhận được các văn bản về quy hoạch và chưa thấy Quyết định đấu thầu khu đất nhưng Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hồng Phát lại trúng thầu và trình tự thủ tục phê duyệt dự án, thu hồi đất, giá bồi thường, hỗ trợ không đúng quy định của pháp luật.

[2]- Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành, nội dung và tính có căn cứ pháp luật của các quyết định hành chính về thu hồi đất bị khởi kiện:

2.1- Các quyết định thu hồi đất bị khởi kiện gồm: Quyết định số 14238/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số 840/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND quận N về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P; Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND quận N về việc thu hồi đất của ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P để giao cho công ty Hồng Phát thực hiện dự án khu đô thị mới A.

Dự án khu đô thị mới A thuộc trường hợp thu hồi đất theo các quy định tại khoản 3 Điều 62, Điều 66, 69 Luật đất đai 2013. Do vậy, UBND quận N ban hành các quyết định thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân, trong đó có hộ ông T là đúng thẩm quyền.

Tuy nhiên, việc thu hồi đất phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện do pháp luật quy định trước khi thu hồi, cụ thể: Nhà nước quản lý chặt chẽ đối với diện tích đất trồng lúa để bảo đảm an ninh lương thực, hạn chế sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác, việc thu hồi đối với đất trồng lúa để sử dụng vào mục đích khác thì phải tuân theo các quy định của pháp luật về đất đai đối với loại đất lúa, cụ thể:

Tại Điều 58 luật đất đai năm 2013: Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Theo hồ sơ vụ án và tài liệu do UBND quận N cung cấp theo quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của TAND cấp cao tại TP.HCM, tại Mạnh trích đo địa chính số 606-2017 được Sở TNMT ký duyệt ngày 11/8/2017 thể hiện hiện trạng khu đất xin thu hồi thực hiện dự án khu đô thị mới A có diện tích 17,8ha, trong đó có sử dụng diện tích đất trồng lúa sấp xỉ 16,3ha, còn lại là các loại đất khác của dân. Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày diện tích 17,8ha đất dự án khu đô thị A là đất trồng lúa.

Theo quy định viện dẫn trên thì UBND quận N chỉ được thu hồi 17,8ha đất (trong đó có khoảng 16,3ha đất trồng lúa) để thực hiện dự án khu đô thị mới A khi có văn bản của Thủ tướng chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất lúa đối với dự án sử dụng từ 10ha đất lúa trở lên. Theo hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa hôm nay thì thấy UBND quận N không cung cấp được văn bản của Thủ tướng chính phủ chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất lúa để đầu tư dự án trên, cũng chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ cụ thể để xác định chính xác trong diện tích 17,8ha đất bị thu hồi có bao nhiêu diện tích là đất trồng lúa, chứng cứ này tòa cấp sơ thẩm không thu thập, Tòa cấp phúc thẩm đã ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ nhưng phía người bị kiện chỉ cung cấp Mạnh trích đo địa chính số 606-2017 được Sở TNMT ký duyệt ngày 11/8/2017, không có các giấy chứng nhận QSDĐ của người bị thu hồi đất cho dự án. Đây là thiếu sót quan trọng của cấp sơ thẩm trong việc thu thập chứng cứ quan trọng mà không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm nên phải hủy án để giải quyết lại, thu thập đầy đủ chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Nếu có căn cứ kết luận diện tích đất trồng lúa bị thu hồi làm dự án từ 10ha trở lên mà không có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì việc thu hồi đất của hộ ông Đinh VănT trong trường hợp này là trái pháp luật, phải hủy các quyết định thu hồi đất của hộ ông T, bà P.

2.2- Về các quyết định phê duyệt phương án bồi thường cho hộ ông T: Việc quyết định giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất trên cơ sở tham chiếu chứng thư thẩm định giá do đơn vị tư vấn thẩm định giá đất là công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ lập, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của thành

phố Cần Thơ xem xét trình UBND thành phố Cần Thơ quyết định giá đất cụ thể để làm căn cứ phê duyệt phương án bồi thường đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 16, 17 Nghị định 44/2014/NĐ-CP. Theo quy định thì Sở Tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật đấu thầu. Theo khoản 3 Điều 115 Luật đất đai 2013 quy định: “3. Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật này”. Tuy nhiên, người yêu cầu và ký hợp đồng với tổ chức tư vấn giá đất cụ thể cho dự án khu đô thị A lại chính là công ty Hồng Phát (là đơn vị chịu trách nhiệm chi trả tiền bồi thường khi thu hồi đất) mà không phải Sở Tài nguyên và môi trường là trái quy định tại Điều 16, 17 Nghị định 44/2014/NĐ-CP và Điều 34, 35 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014. Do đó, việc lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất trong trường hợp này là không khách quan theo quy định tại khoản 3 Điều 115 Luật đất đai. Như vậy, việc xây dựng giá đất cụ thể đối với dự án khu đô thị mới A không đúng pháp luật. Do đó, các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của hộ ông T là chưa đúng pháp luật, phải hủy. Tuy nhiên, giá đất bồi thường do UBND quận N phê duyệt để bồi thường cho hộ ông T là giá đất cụ thể do UBND thành phố Cần Thơ quyết định cho dự án này, do đó, việc xem xét tính hợp pháp của các quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường bị khởi kiện có liên quan đến các quyết định về giá đất cụ thể của UBND thành phố Cần Thơ đối với dự án khu đô thị A nên đồng thời phải xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính liên quan này. Cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính liên quan là các quyết định về giá đất cụ thể của UBND thành phố Cần Thơ đối với dự án khu đô thị A, không đưa UBND thành phố Cần Thơ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

Căn cứ vào nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chưa làm rõ, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ quan trọng và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên phải hủy toàn bộ án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3]- Về việc khởi kiện yêu cầu xem xét trình tự, thủ tục giao đất cho công ty Hồng Phát thực hiện dự án khu đô thị mới A: Quá trình giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần xem xét nội dung này trên cơ sở các quy định gồm: Điều 118, khoản 3 Điều 134 Luật đất đai, điểm a khoản 9 Điều 3, khoản 4 điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, khoản 3 Điều 1 Luật đấu thầu năm 2013 và các quy định pháp luật khác để xem xét trường hợp này có phải đấu thầu, đấu giá khi giao đất không, giải quyết theo đúng quy định.

[5]- Án phí: Ông T, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn T và bà Lý Thị Phi P; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 30/2020/HC- ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại.

Ông Đinh Văn T, bà Lý Thị Phi P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T, bà P theo các biên lai thu số 65 và 66 cùng ngày 07/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- Cục THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (UMTT);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng