

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 53/2019/HC-ST

Ngày 21-11-2019

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị Liên, bà Cù Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Ông Đào Anh Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số: 37/2019/TLST-HC ngày 23/5/2019, về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52a/2019/QĐXXST-HC ngày 18 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thanh H; trú tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Phạm Văn N - Văn phòng Luật sư B - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắc Lắc; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố B;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn K, Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2019 - Ông K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Hoàng Tiến M – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Quốc T1, bà Lê Thị Kim L1; trú tại: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Bà L1 ủy quyền cho ông T1 - Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2019, ông T1 có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q; trú tại: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Hoàng Lê M1; trú tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3.4. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh K1 – Chức vụ: Trưởng phòng KHKD - Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T3, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Xã T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Từ chối tham gia tố tụng).

3.6. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L2 – Trưởng bộ phận đăng ký thống kê thuộc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 150,6 m², tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 08/9/2010, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2728/QĐ-UBND về việc thu hồi 150,6 m² đất của tôi để quy hoạch phân lô R, khu dân cư đường Q1, phường T, thành phố B (Gọi tắt là Quyết định 2728). Ngày 21/8/2018, UBND thành phố B tiếp tục ban hành Quyết định số 5460/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thu hồi đất tại quyết định 2728 (Gọi tắt là Quyết định 5460). Theo nội dung của quyết định này cho rằng tôi đã lấn chiếm 50,6 m² đất. Cùng ngày 21/8/2018, UBND thành phố B ban hành Quyết định 5462/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình (Gọi tắt là Quyết định 5462); giải tỏa khu đất khu dân cư lô R thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B.

Tôi không đồng ý nội dung của các quyết định 5460 và 5462 bởi các lẽ sau:

- Thứ nhất: Tôi không hề lấn chiếm 50,6 m² đất của Nhà nước như nội dung của Quyết định 5460, bởi quá trình sử dụng đất của tôi là liên tục từ trước ngày 15/10/1993. Tôi đã làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ nhưng UBND thành phố

không giải quyết do một phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T2, bà Q và nhiều lý do khác.

- Thứ hai: Căn cứ vào Bản án số 19/2015/HCPT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì đất của tôi thuộc trường hợp được cấp GCNQSDĐ không phải đóng tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai lại kéo dài thời gian thực hiện bản án tới 04 năm mới ban hành Quyết định 5462 có nội dung trái ngược bản án và khấu trừ 560.000.000 đồng tiền sử dụng đất đối với gia đình tôi là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung về chi phí khấu trừ nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất của Quyết định 5462 là trái pháp luật.

- Thứ ba: Về việc xác định giá đất để bồi thường, theo Quyết định 5462 thì giá trị lô đất của gia đình tôi là 980.000.000 đồng, tôi cho rằng giá này là quá thấp so với giá trị thực tế. Vì lô đất có mặt tiền giáp đường Q1 và vị trí đối diện chợ T.

Theo giải thích của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B thì lô đất của gia đình tôi được xác định là lô thứ hai không có lối vào nên chỉ áp dụng tính 70% giá trị đất mặt tiền đường Q1 theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Phần đất phía trước gia đình tôi giáp mặt đường Q1 đã được sử dụng làm vỉa hè từ năm 1993 cho đến nay đã được hơn 25 năm. Mặt khác, từ năm 1988 bên cạnh lô đất tôi sử dụng có lối vào rộng 04m sử dụng cho khu tập thể giáo viên trường Đ. Do vậy, việc tính giá đất của tôi là lô thứ hai là tôi không đồng ý.

Ngày 09/5/2019, Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế số 3110/QĐ-UBND (Gọi tắt là Quyết định 3110) về việc cưỡng chế thu hồi đất của tôi.

Từ những căn cứ trên, tôi cho rằng UBND thành phố B ban hành các Quyết định số 5460, 5462, 3110 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các Quyết định số 5460, 5462, 3110 của UBND và Chủ tịch UBND thành phố B.

Ngày 11/7/2019, tôi khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26 diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q đã được đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng. Vì một phần diện tích đất tôi đang sử dụng thuộc khu vực giải tỏa, UBND thành phố chưa giải tỏa nhưng lại cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q là không đúng.

- Người đại diện theo ủy quyền cho UBND thành phố B và Chủ tịch UBND thành phố B ông Lưu Văn K trình bày:

Ngày 08/9/2010, UBND thành phố B, ban hành Quyết định số 2726/QĐ-UBND (Gọi tắt là Quyết định 2726) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Giải tỏa lô R, khu dân cư đường Q1, phường T và Quyết định số 2728/QĐ-UBND về việc thu hồi 150,6m²

đất của hộ bà Nguyễn Thị Thanh H sử dụng tại phường T để giải tỏa theo quy hoạch lô R, khu dân cư đường Q1, phường T.

Thực hiện Bản án số 19/2015-HCPT ngày 28/9/2015 của TAND tỉnh Đắk Lắk. Ngày 21/8/2018, UBND thành phố ban hành Quyết định 5460 về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định 2728 để thực hiện dự án trên; Quyết định 5461/QĐ-UBND về việc hủy một phần giá trị bồi thường hỗ trợ tại Quyết định số 2726 và Quyết định 5462/QĐ-UBND của UBND thành phố về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Giải tỏa lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, phường T, thành phố B.

Về nguồn gốc đất: Bà Nguyễn Thị Thanh H được trường Đ cấp đất với diện tích đất 100m² vào năm 1988, đến năm 1997 có nói thêm một phần diện tích đất là 50,6m². Diện tích 100m² đất của bà H được xác định là phần đất ở được bồi thường (Phần này được xác định là không có lỗi vào) theo Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk và Nhà nước thực hiện việc thu tiền sử dụng đất (Áp dụng đối với thửa đất không có đường vào và tiếp giáp thửa đất phía trước có chiều sâu nhỏ hơn 20m) được căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đơn giá đất ở bồi thường được căn cứ theo Quyết định số 3561/QĐ-UBND ngày 29/11/2016, của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: giải tỏa Lô R, khu dân cư đường Q1, phường T. Theo đó đơn giá bồi thường đất ở (đơn vị tính đồng/m²) là 20.000.000 x 1,1 lần = 22.000.000 đồng. Từ các căn cứ trên UBND thành phố B ban hành Quyết định số 5460/QĐ-UBND và Quyết định 5462/QĐ-UBND cùng ngày 21/8/2018 là đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi UBND thành phố B ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại Quyết định số 5462, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B đã ba lần gửi thông báo nhận tiền cho bà H, đã tổ chức vận động đối thoại nhưng bà H không chấp hành việc nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Ngày 09/5/2019, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 3110 về việc cưỡng chế thu hồi đất được căn cứ vào 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; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Căn cứ Điều 31 quy định kèm theo Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về cơ chế phối hợp của các cơ quan đơn vị trong việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với Quyết định 3110, UBND thành phố B chưa thực hiện việc cưỡng chế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số AD 574200 cấp cho hộ ông Nguyễn Đình T2:

- Thành phần hồ sơ và trình tự cấp GCNQSDĐ:

Ngày 01/3/2001, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 545/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở dọc đường Q1 và đường Y thành phố B.

Quá trình triển khai quy hoạch có một số hộ gia đình gồm: Ông N1, ông H1, ông S, ông T4 và ông T5 đã làm nhà ở tại khu vực quy hoạch khu dân cư đường Q1, phường T nhưng không trùng với từng lô đất đã quy hoạch đất ở. Do đó, không giải quyết việc hợp thức hoá việc cấp GCNQSDĐ. Đồng thời UBND tỉnh Đắk Lắk giao UBND thành phố B lập hội đồng bồi thường giải toả tiến hành xác định hiện trạng, định giá thành tiền để giải quyết bồi thường đối với bốn hộ nêu trên theo công văn số 1615/CV-UB ngày 08/7/2002 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giải quyết một số nội dung kiến nghị có liên quan đến đất làm nhà ở thành phố B.

Ngày 24/7/2002, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 1249/QĐ-UB về việc thành lập hội đồng đền bù thiệt hại 05 hộ đường Q1, phường T, thành phố B.

Ngày 17/12/2003, UBND thành phố B có công văn số 784/CV-UB về việc đề nghị UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định thu hồi đất của các hộ dân cư đường Q1 đối với các hộ ông N1, ông H1, ông S, ông T4 và ông T5.

Ngày 14/6/2004 UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 792/QĐ-UB về việc thu hồi 416,9m² đất của 04 hộ gia đình tại phường T để thực hiện quy hoạch đô thị đối với hộ ông N1, ông H1, ông S, ông T4.

Ngày 24/9/2002 Sở Địa chính (Nay là Sở tài nguyên và môi trường) có công văn số 1178/CV-DC về việc giải quyết ý kiến của một số hộ về đất ở. Theo nội dung văn bản đề xuất của UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho ông N1, ông H1, ông S, ông T4, ông Nguyễn Đình T2 mỗi hộ 01 lô đất có diện tích 100m² trên đường Q1 (Đoạn từ đường T6 đến T7) với giá là 2.500.000đ/m².

Ngày 24/8/2005 hộ ông Nguyễn Đình T2 lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số R24 (Thửa mới số 27) tờ bản đồ số 26, diện tích 100m², tọa lạc tại phường T, thành phố B. (Kèm theo bản di chúc của ông N1 lập vào ngày 20/9/2004, giấy chứng tử và các hồ sơ liên quan đến giao đất).

Ngày 10/01/2006, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AD 574200 cho hộ ông Nguyễn Đình T2 tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m², tọa lạc tại phường T, thành phố B.

Năm 2006, hộ ông Nguyễn Đình T2, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Kim L1, ông Nguyễn Quốc T1 và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận ngày 19/02/2009.

Vì vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T2 là đúng quy định của pháp luật. Ngày 19/02/2009 văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biên

động quyền sử dụng đất cho hộ bà L1, ông T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Lê M1 trình bày: Tôi đồng ý với ý kiến trình bày của vợ tôi là bà Nguyễn Thị Thanh H và không có ý kiến trình bày thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, ông Nguyễn Tấn L2 trình bày: Hộ ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AD 574200 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² đất ở, phường T, thành phố B.

Ngày 12/02/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông T2, bà Q cho bà Lê Thị Kim L1 và ông Nguyễn Quốc T1, hồ sơ gồm có: Phiếu xử lý hồ sơ; đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đơn đề nghị; tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; tờ khai thu thuế thu nhập cá nhân; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân; giấy ủy quyền; trang bổ sung GCNQSDĐ; GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn đình T2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 184 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xử lý hồ sơ. Căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) ký chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị Kim L1 và ông Nguyễn Quốc T1. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện ngân hàng NHN0&PTNT Việt Nam - Chi nhánh T3, tỉnh Đắk Lắk ông Huỳnh Minh K1 trình bày: Ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lê Thị Kim L1 đã vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh T3 theo hợp đồng tín dụng số 209/HĐTD ngày 05/01/2013. Ngày 05/01/2013 đã vay vốn với số tiền 1.900.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay vốn là 14%/ năm, thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 04/11/2014. Từ ngày vay đến nay ông T1 và bà L1 chưa thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Như vậy, hộ vay đã vi phạm hợp đồng tín dụng về trả nợ gốc và lãi. Nợ vay tính đến hết ngày 20/8/2019 gồm nợ gốc 1.900.000.000 đồng, nợ lãi 2.051.181.944 đồng. tổng cộng 3.951.181.944 đồng.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AD 574200 do UBND thành phố B cấp ngày 10/01/2006 đứng tên bà Lê Thị Kim L1 và ông Nguyễn Quốc T1 (Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật thông tin chủ sử dụng vào ngày 19/02/2009).

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 143/2016/QĐST-DS ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B. Ngày 24/3/2017, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T3 đã làm đơn yêu cầu thi hành án.

Để đảm bảo cho Ngân hàng thu hồi được nợ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim L1 là ông Nguyễn Quốc T1 trình bày: Năm 2006, vợ chồng tôi đã vay tiền để mua 01 lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 574200 tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m², được UBND thành phố B cấp ngày 10/01/2006. Toạ lạc tại phường T, thành phố B.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng tôi đã tiến hành lập ki ốt để cho thuê thì được biết một phần đất giáp đường Q1 của thửa đất nói trên bị chồng lấn lên đất của bà Nguyễn Thị Thanh H. Theo bà H thì gia đình bà chưa được bồi thường giải phóng mặt bằng. Vợ chồng chúng tôi đã nhiều lần lên UBND thành phố B để phản ánh nhưng UBND thành phố trả lời rằng bà H đã được đền bù và cấp đất tái định cư và hứa sẽ sớm giải tỏa để trả lại mặt bằng cho gia đình chúng tôi.

Cùng trong năm 2009, chúng tôi đã sử dụng bìa đỏ nói trên thế chấp vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T3 khoản vay như đại diện của Ngân hàng đã trình bày ở trên.

Hiện nay gia đình tôi rất khó khăn, muốn bán lô đất trên để trả nợ, nhưng vì đất có tranh chấp không thực hiện được.

Việc bồi thường của UBND thành phố B đối với diện tích đất của bà H không liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ mà gia đình chúng tôi đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2, bà Q.

Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q đã được đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng.

Theo bản tự khai ngày 20/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q trình bày: Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh Đắk Lắk số 545/QĐ-UB về việc phê duyệt phân lô đất ở đường Q1 và đường Y, thành phố B (đợt hai) và công văn số 2725/CV-UB của UBND tỉnh Đắk Lắk đề ngày 06/11/2002 gửi sở tài chính vật giá và sở Địa chính về giá tiền sử dụng đất của 05 hộ gia đình. Theo đó, hộ chúng tôi được cấp bán 01 lô đất giá 250.000.000 đồng trong danh sách có tên ông N1 (Là bố đẻ của tôi đã mất năm 2005). Chúng tôi đã nộp tiền để mua lô đất nói trên. Sau đó, được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ. Khoảng năm 2006, chúng tôi đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Quốc T1, bà Lê Thị Kim L1. Đến ngày 19/02/2009, ông Nguyễn Quốc T1, bà Lê Thị Kim L1 đã chuyển đổi hợp pháp qua tên mình. Việc chúng tôi được cấp đất và chuyển nhượng đất là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện tại lô đất đã được chuyển quyền sử dụng sang người khác nên chúng tôi không còn quyền và nghĩa vụ đối với lô đất trên.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trình bày:

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 143/2016/QĐST-DS ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B thì ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lê Thị Kim L1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T3 tổng số tiền 2.673.986.111 đồng và tiếp tục chịu lãi suất từ ngày 30/8/2016 theo hợp đồng tín dụng số 209/HĐTD ngày 05/11/2013 cho đến khi ông T1, bà L1 trả xong nợ cho ngân hàng. Quá trình thi hành án do ông T1, bà L1 không có khả năng trả nợ. Vì vậy, đã đề nghị Chi cục thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để đảm bảo công tác thi hành án. Ngày 18/6/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định số 85/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m², đất tọa lạc tại phường T, được UBND thành phố B cấp giấy CNQSDĐ số AD574200 ngày 10/01/2005 cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) ký chính lý biến động cho bà Lê Thị Kim L1 và ông Nguyễn Quốc T1 vào ngày 19/02/2009. Ngày 26/6/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B thực hiện việc kê biên tài sản trên thì bà Nguyễn Thị Thanh H cho rằng tài sản trên là của bà H hiện đang tranh chấp tại Tòa án. Do vậy, Chi cục thi hành án dừng việc kê biên để xử lý theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Phạm Văn N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sở hữu lô đất 100m² tại 245 đường Q1. Nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân phường Tân Lập cấp. Ngày 08/9/2010, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2728/QĐ-UBND về việc thu hồi 150,6 m² đất của hộ bà Nguyễn Thị Thanh H để quy hoạch phân lô R, khu dân cư đường Q1, phường T, thành phố B. Ngày 21/8/2018, UBND thành phố B tiếp tục ban hành Quyết định số 5460/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định 2728. Theo nội dung của quyết định này cho rằng, bà H đã lấn chiếm 50,6 m² đất. Cùng ngày 21/8/2018, UBND thành phố B ban hành Quyết định 5462/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình, giải tỏa khu đất lô R thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B (Gọi tắt là Quyết định 5462).

Đối với Quyết định 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND TP. B khấu trừ 560.000.000 đồng tiền sử dụng đất của bà H và tỷ lệ áp giá bồi thường cho rằng đất của bà H bị che khuất áp giá 70% giá trị đất mặt đường Q1 là không đúng vì những lý do sau:

Thứ nhất: Căn cứ vào Bản án số 19/2015/HCPT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì đất của bà H thuộc trường hợp được cấp GCNQSDĐ không phải đóng tiền sử dụng đất. Tuy nhiên khi phê duyệt phương án bồi thường UBND TP. B khấu trừ 560.000.000 đồng tiền sử dụng đất đối với

bà H là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, nội dung về chi phí khấu trừ nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất của Quyết định 5462 là trái pháp luật.

- Thứ hai: Về việc xác định giá đất để bồi thường, theo Quyết định 5462 thì giá trị lô đất của gia đình bà H là 980.000.000 đồng, tôi cho rằng giá này là quá thấp so giá trị thực tế. Vì lô đất của bà H có mặt tiền giáp đường Q1 và vị trí đối diện chợ TA

. Phần đất phía trước gia đình bà H giáp mặt đường Q1 đã được sử dụng làm vỉa hè từ năm 1993 cho đến nay. Mặt khác, từ năm 1988 bên cạnh lô đất bà H sử dụng có lối vào rộng 04m sử dụng cho khu tập thể giáo viên trường Đ. Do vậy, việc tính giá đất của bà H là lô thứ hai là không đúng nên đề nghị phải bồi thường 100% giá trị đất mặt đường khi bồi thường.

Đối với Quyết định 5460: Bà H không lần chiếm diện tích đất 50,6m² mà chỉ coi nói 50,6m², Quyết định 5460 cho bà H lần chiếm là không đúng.

Đối với Quyết định 3110: Bà H đang khởi kiện các Quyết định 5460, 5462 nhưng UBND thành phố B ban hành Quyết định 3110 cưỡng chế thu hồi đất đối với bà H sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H.

Đối với yêu cầu hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q đã được đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng thì thấy rằng: Năm 2005 UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q đã chồng lên một phần diện tích đất 100m² của bà H đã sử dụng từ năm 1988, khi cấp GCNQSDĐ cho ông T2, bà Q UBND thành phố B không xác minh diện tích đất cấp cho ông T2, bà Q có ai sử dụng hay không. Năm 2005 UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho ông T2, bà Q trong khi chưa thu hồi đất của bà H là trái quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy các quyết định:

- Quyết định số 5460/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 08/9/2010 của UBND thành phố B để thực hiện dự án: Phân lô R khu dân cư đường Q1, phường T.

Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B (Gọi tắt là Quyết định 5462) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B.

- Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q.

- Hủy giá trị pháp lý việc đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B (Gọi tắt là Quyết định 5462) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B, hủy phần khấu trừ tiền sử dụng đất 560.000.000 đồng (Phê duyệt lại phương án bồi thường đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H không khấu trừ tiền sử dụng đất 560.000.000 đồng).

Bác yêu cầu khởi kiện của bà H về các yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 5460/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 08/9/2010 của UBND thành phố B để thực hiện dự án: Phân lô R khu dân cư đường Q1, phường T.

- Hủy Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q.

- Hủy giá trị pháp lý việc đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1, bà Lê Thị Kim L1 do nhận chuyển nhượng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, ý kiến của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các Quyết định 5460, 5462 của UBND thành phố B và Quyết định 3110 của Chủ tịch UBND thành phố B là các quyết định hành chính làm phát sinh quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh H. Nên bà H có

quyền khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền lợi cho mình theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính. Việc khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Ngày 11/7/2019, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q đã được đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 bà Lê Thị Kim L1 do nhận chuyển nhượng. Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án ông Lưu Văn K là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Tấn L2 là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 157 Luật tố tụng hành chính Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Quyết định số 5460/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 08/9/2010 của UBND thành phố B để thực hiện dự án: Phân lô R khu dân cư đường Q1, phường T (Gọi tắt là Quyết định số 5460). Hội đồng xét xử thấy:

Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định: Ngày 08/9/2010, UBND thành phố B, ban hành Quyết định số 2726/QĐ-UBND (Gọi tắt là Quyết định 2726) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Giải tỏa lô R, khu dân cư đường Q1, phường T và Quyết định số 2728/QĐ-UBND về việc thu hồi 150,6m² đất của hộ bà Nguyễn Thị Thanh H sử dụng tại phường T để giải tỏa theo quy hoạch lô R, khu dân cư đường Q1, phường T. Thực hiện Bản án số 19/2015-HCPT ngày 28/9/2015, của TAND tỉnh Đắk Lắk. Sau khi xác định được diện tích đất của bà H chỉ có 100m², ngày 21/8/2018, UBND thành phố B ban hành Quyết định 5460 về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định 2728 để thực hiện dự án trên là đúng trình tự thủ tục và theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 66 Luật đất đai 2013 thì UBND cấp huyện thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân nên UBND thành phố B ban hành Quyết định 5460 là đúng thẩm quyền.

Về nội dung của quyết định: Nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị Thanh H được trường Đ cấp đất với diện tích 100m² vào năm 1988, đến năm 1997 có nói thêm một phần diện tích đất là 50,6m². Bà H cũng thừa nhận bà chỉ được trường Đ cấp 100m² đất. Phần diện tích đất 50,6m² bà đang sử dụng không phải là đất của bà. Nên bà H chỉ được Nhà nước bồi thường phần đất mà bà được cấp là 100m². Tuy nhiên, theo Quyết định 2728 thì đất của bà H được thu hồi và bồi thường diện tích 150,6 m². Trong diện tích đất 150,6m² đất có 50,6 m² đất mà UBND thành phố B đã bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh H2 là chị của bà H. Vì vậy, Quyết định

5460 có nội dung thu hồi 150,6 m² đất, trong đó có 50,6m² do hộ bà Nguyễn Thị Thanh H lấn chiếm đất Nhà nước đang quản lý vì diện tích đất này đã được Nhà nước thu hồi và bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh H2 và việc thu hồi đất của bà H để xây dựng khu dân cư. Căn cứ Điều 62, Điều 63 Luật đất đai năm 2013 thì UBND TP. B thu hồi đất của bà H là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà H yêu cầu hủy Quyết định 5460 là không có cơ sở.

[2.2] Xét Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B (Gọi tắt là Quyết định 5462) về việc phê duyệt, phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B (Phê duyệt lại phương án bồi thường đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H). Hội đồng xét xử thấy:

Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định: Ngày 08/9/2010, UBND thành phố B, ban hành Quyết định số 2726/QĐ-UBND (Gọi tắt là Quyết định 2726) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Giải tỏa lô R, khu dân cư đường Q1, phường T và Quyết định số 2728/QĐ-UBND về việc thu hồi 150,6m² đất của hộ bà Nguyễn Thị Thanh H sử dụng tại phường T để giải tỏa theo quy hoạch lô R, khu dân cư đường Q1, phường T.

Ngày 21/8/2018, UBND thành phố ban hành Quyết định 5461/QĐ-UBND về việc hủy một phần giá trị bồi thường hỗ trợ tại Quyết định số 2726 để lập lại phương án bồi thường cho bà H theo quyết định của Bản án số 19/2015-HCPT ngày 28/9/2015, của TAND tỉnh Đắk Lắk. Cùng ngày 21/8/2018, UBND thành phố B ban hành Quyết định 5462 là đúng trình tự thủ tục và đúng thẩm quyền.

Về nội dung của Quyết định 5462:

- Tại khoản 5.1 của Quyết định 5462 có nội dung về kinh phí bồi thường hỗ trợ. Theo đó, bà H được hỗ trợ về đất là 980.000.000 đồng và khấu trừ 560.000.000 đồng tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước. Hội đồng xét xử thấy: Nguồn gốc đất bà H đang sử dụng được trường Đ cấp đất với diện tích 100m² vào năm 1988, bà H đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Bản án hành chính phúc thẩm số 19/2015-HCPT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cũng đã xem xét, nhận định về trường hợp đất của bà H. Tại bản án đã căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 3, Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 xác định đất của bà H thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào bản án trên thì khi được bồi thường về đất Nhà nước không khấu trừ tiền sử dụng đất đối với bà H là phù hợp. Tuy nhiên, Quyết định 5462 hỗ trợ về đất cho bà H nhưng lại khấu trừ 560.000.000 đồng tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước đối với bà H là không đúng. Nên cần hủy Quyết định 5462 về nội dung này. Đề nghị UBND thành phố B ban hành lại quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1,

thành phố B (Phê duyệt lại phương án bồi thường đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H) đúng theo quy định của pháp luật.

- Tại khoản 5.1 của Quyết định 5462 có nội dung: Về giá đất ở để thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư: Xác định theo giá đất ở đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3561/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 để tính bồi thường công trình khu R2, đường Q1, phường T, thành phố B. Căn cứ vào bảng tính chi tiết kinh phí bổ sung bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thì đất của bà H được tính là thửa đất không có đường vào và tiếp giáp với thửa đất phía trước có chiều sâu nhỏ hơn 20m nên chỉ bồi thường cho bà H 70% giá trị đất được giao. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/10/2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định đất bà H thuộc thửa đất thứ hai, mặt trước đường Q1 bà H xây các kiốt chông lên phần đất đã được Nhà nước bồi thường đã giải tỏa và sử dụng mặt tiền đường Q1. Ngoài ra, thửa đất của bà H không có con đường nào khác. Vì vậy, UBND thành phố B tính giá đất để bồi thường cho bà H là thửa đất không có đường vào và tiếp giáp với thửa đất phía trước có chiều sâu nhỏ hơn 20m nên chỉ bồi thường cho bà H 70% giá trị đất được giao là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về cưỡng chế thu hồi đất.

Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định: Sau khi UBND thành phố B ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 5462, Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố đã ba lần gửi thông báo nhận tiền cho bà H, đã tổ chức vận động đối thoại nhưng bà H không chấp hành việc nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Căn cứ vào 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; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Căn cứ Điều 31 quy định kèm theo Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về cơ chế phối hợp của các cơ quan đơn vị trong việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Ngày 09/5/2019, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 3110 về việc cưỡng chế thu hồi đất là đúng trình tự thủ tục và đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Về nội dung của Quyết định: UBND thành phố B đã ban hành các quyết định thu hồi đất tại Quyết định 5460 và quyết định phê duyệt phương án bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Quyết định 5462. Tuy nhiên, bà H không chấp nhận việc nhận tiền và bàn giao mặt bằng nên UBND thành phố B đã ban hành Quyết định 3110 với nội dung “*Áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H...*” là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 3110 là không có cơ sở.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H yêu cầu Tòa án hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q.

Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q: Ngày 01/3/2001, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 545/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở dọc đường Q1 và đường Y, thành phố B.

Ngày 14/6/2004 UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 792/QĐ-UB về việc thu hồi 416,9m² đất của 04 hộ gia đình tại phường T để thực hiện quy hoạch đô thị đối với hộ ông N1, ông H1, ông S, ông T4.

Ngày 24/9/2002 Sở Địa chính (Nay là Sở tài nguyên và môi trường) có công văn số 1178/CV-DC về việc giải quyết ý kiến của một số hộ về đất ở. Theo nội dung văn bản đề xuất của UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho ông N1, ông H1, ông S, ông T4 mỗi hộ 01 lô đất có diện tích 100m² trên đường Q1 (Đoạn từ đường T6 đến T7) với giá là 2.500.000đ/m².

Ngày 24/8/2005, hộ ông Nguyễn Đình T2 lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số R24 (Thửa mới số 27) tờ bản đồ số 26, diện tích 100m², tọa lạc tại phường T, thành phố B. (Kèm theo bản di chúc của ông N1 lập vào ngày 20/9/2004, giấy chứng tử và các hồ sơ liên quan đến giao đất). Như vậy, nguồn gốc đất được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q là đúng đối tượng, phù hợp với quy hoạch của Nhà nước. Tuy nhiên, UBND thành phố B chưa ban hành quyết định thu hồi đất và chưa bồi thường cho bà H để giao đất cho các hộ dân được cấp đất là có phần sai sót về trình tự cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, hiện nay UBND thành phố B đã ban hành Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B (Phê duyệt lại phương án bồi thường đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H). Vì vậy, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T2, bà Q đã phù hợp theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung và thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: Căn cứ vào Công văn số 1178/CV-DC ngày 24/9/2002, của Sở Địa chính (Nay là Sở tài nguyên và môi trường). Theo nội dung văn bản đề xuất của UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho ông N1, ông H1, ông S, ông T4 mỗi hộ 01 lô đất có diện tích 100m² trên đường Q1 (Đoạn từ đường T6 đến T7) với giá là 2.500.000đ/m².

Ngày 24/8/2005, hộ ông Nguyễn Đình T2 lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số R24 (Thửa mới số 27) tờ bản đồ số 26, diện tích 100m², tọa lạc tại phường T, thành phố B. (Kèm theo bản di chúc của ông N1 lập vào ngày 20/9/2004, giấy chứng tử và các hồ sơ liên quan đến giao đất). Như vậy, nguồn gốc đất được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q là đúng đối tượng, phù hợp với quy hoạch của Nhà nước. Căn cứ vào quy định tại Điều 49, khoản 2 Điều 52, Điều 122 Luật đất đai 2003 UBND thành phố B cấp

GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đình T2 bà Trần Thị Q là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H về yêu cầu hủy giá trị pháp lý việc đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử thấy; Căn cứ vào hộ ông Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị Q được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AD 574200 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² đất ở, phường T, thành phố B. Ngày 12/02/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông T2, bà Q cho bà Lê Thị Kim L1 và ông Nguyễn Quốc T1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 184 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xử lý hồ sơ. Căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị Kim L1 và ông Nguyễn Quốc T1 là đúng theo quy định của pháp luật. Bởi vì, ông T1, bà L1 nhận chuyển nhượng đất khi ông T2, bà Q đã được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, ông T1, bà L1 được xem là người thứ ba ngay tình và theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không vô hiệu. Hiện nay, quyền sử dụng đất trên của ông T1, bà L1 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T3 và đã được ông T1, bà L1 thỏa thuận với Ngân hàng bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 143/2016/QĐST-DS ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Ngày 24/3/2017, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T3 đã làm đơn yêu cầu thi hành án.

Xét thấy, hiện nay UBND thành phố B cũng đã ban hành quyết định thu hồi đất của bà H nên việc hủy GCNQSDĐ và hủy đăng ký biến động theo yêu cầu của bà H là không cần thiết. Vì vậy, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình thì không hủy giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số AD 574200 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q và không hủy giá trị pháp lý việc đăng ký biến động cho ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng là phù hợp.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B, hủy phần khấu trừ 560.000.000 đồng tiền sử dụng đất (Phê duyệt lại phương án bồi thường đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H không khấu trừ tiền sử dụng đất 560.000.000 đồng).

Bác yêu cầu khởi kiện của bà H về các yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 5460/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B về việc điều chỉnh thu hồi đất tại quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày

08/9/2010 của UBND thành phố B để thực hiện dự án: Phân lô R khu dân cư đường Q1, phường T.

- Hủy Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q.

- Hủy giá trị pháp lý việc đăng ký biến động cho bà Lê Thị Kim L1, ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H nên UBND thành phố B phải chịu 600.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà H không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được trả lại 600.000 đồng sau khi thu được của UBND thành phố B.

[5] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H nên bà H không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. UBND thành phố B phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Chủ tịch UBND thành phố B không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 2 Điều 157; điểm a, b khoản 2 Điều 193; Điều 194 và khoản 1 Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính;

Áp dụng Điều 49, Điều 50, khoản 2 Điều 52, Điều 122 Luật đất đai năm 2003; Điều 62, Điều 63, điểm a khoản 2 Điều 66, điểm a khoản 3 Điều 69, Điều 71 Luật đất đai 2013, Điều 3, Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003;

Áp dụng Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình giải tỏa khu đất lô R, thuộc khu dân cư đường Q1, thành phố B, hủy phần khấu trừ tiền sử dụng đất 560.000.000 đồng (Phê duyệt lại phương án bồi thường đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh H không khấu trừ tiền sử dụng đất 560.000.000 đồng).

Bác yêu cầu khởi kiện của bà H về các yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 5460/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố B về việc điều chỉnh thu hồi đất tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 08/9/2010 của UBND thành phố B để thực hiện dự án: Phân lô R khu dân cư đường Q1, phường T.

- Hủy Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AD 574200 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26, diện tích 100m² được UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đình T2, bà Trần Thị Q.

- Hủy giá trị pháp lý việc đăng ký biến động cho bà Lê Thị Kim L1, ông Nguyễn Quốc T1 do nhận chuyển nhượng.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: UBND thành phố B phải chịu 600.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà H không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được trả lại 600.000 đồng tiền tạm ứng sau khi thu được của UBND thành phố B.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh H không phải chịu tiền án phí Hành chính sơ thẩm. Được hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí Hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0014539 ngày 17/5/2019 do Nguyễn Thị Huệ nộp thay bà Nguyễn Thị Thanh H tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Chủ tịch UBND thành phố B không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án Hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THA DS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Nguyễn Thị Hằng