

Bản án số: 51/2025/HC-PT
Ngày: 17 - 01 - 2025
V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông V Thanh Liêm
ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thế Trường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 301/2024/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 114/2024/HC-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị X – sinh năm: 1969

Địa chỉ: 91 Y, buôn P, phường T, Tp. B (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà X: ông Nguyễn Quốc V – Sinh năm: 1996; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X: Luật sư Lê Văn K - Công ty Luật TNHH – MTV hãng luật L; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: ông V Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Đại T - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố B:

Ông Trương Văn C - Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. B (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Ông Võ Quang H - Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. B (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. B; đại diện theo pháp luật: ông Trương Văn C, Giám đốc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Đặng Phương N – Sinh năm: 1998; nơi thường trú: Tổ dân phố 2, phường T, Tp. B; địa chỉ liên lạc: 91 Y, buôn P, phường T, Tp. B.

- Ông Đặng Văn H, địa chỉ: 91 Y, buôn P, phường T, Tp. B;

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, ông H: bà Nguyễn Thị X – sinh năm: 1969; địa chỉ: 91 Y, buôn P, phường T, Tp. B (có mặt).

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- *Người khởi kiện bà Nguyễn Thị X, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Phương N, ông Đặng Văn H; và ông Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Gia đình bà X có diện tích đất 55,1m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 16 tại số 91 Y, buôn P, phường T, thành phố B bị Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P – K, diện tích 6,55ha phường T, thành phố B (đợt 2). Vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi được xác định theo trích lục bản đồ địa chính số 7225/TL-VPĐKĐĐ KTĐC ngày 28/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

Diện tích đất bị thu hồi nêu trên có nguồn gốc là chồng của bà X ông Đặng Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 16, diện tích 500m² của ông Y H Niê KĐăm (bằng giấy viết tay) vào ngày 18/3/1994. Ngày 25/11/2020, ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp các GCNQSDĐ số: CV 748820 đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16, diện tích 91,6m² đất ở tại đô thị; CV 748821 đối với thửa đất số 615, tờ bản đồ số 16, diện tích 43,5m² đất ở tại đô thị; CV 748822 đối với thửa đất số 612, tờ bản đồ số 16, diện tích 81,1m² đất ở tại đô thị; CV 748823 đối với thửa đất số 614, tờ bản đồ số 16, diện tích 76,5m² đất ở tại đô thị. Bốn thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 16, diện tích 500m² (đã trừ đi diện tích đất quy hoạch đất giao thông). Theo đó,

phần diện tích 55,1m² đất bị Nhà nước thu hồi hiện nay được xác định là nằm trong quy hoạch đường giao thông (đường Y) không được nhà nước cấp giấy CNQSD đất.

Hiện tại, phần diện tích đất này tiếp giáp mặt tiền của hai thửa đất 612 và 613 tờ bản đồ số 16. Trong đó, thửa 613 tờ bản đồ 16 vợ chồng bà X đã tặng cho con trai là Đặng Phương N vào ngày 17/10/2021.

Theo Bảng tính chi tiết kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất được ban hành kèm theo Quyết định số 7849/QĐ-UBND, ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B thì gia đình bà X được bồi thường tổng số tiền là 97.611.822 đồng, trong đó tiền bồi thường đối với diện tích 55,1m² đất là 0 đồng, tiền bồi thường đối với nhà trên đất (gồm nhà số 1 và nhà số 2) là 94.611.822 đồng và khoản hỗ trợ tiền chấp hành tốt việc bàn giao mặt bằng, trước và đúng thời hạn (tháo dỡ một phần nhà) là 3.000.000 đồng.

Đối với việc Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P – K, diện tích 6,55ha, phường T, thành phố B từ năm 2016, gia đình bà X hoàn toàn nhất trí, ủng hộ chủ trương của thành phố, đường lối, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của các cấp Đảng ủy, chính quyền địa phương thành phố B và tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, bà X không đồng ý về việc không bồi thường khi Nhà nước thu hồi diện tích 55,1m² đất của gia đình bà X và không đồng ý với mức bồi thường 94.611.822 đồng đối với nhà trên đất theo Quyết định số 7849/QĐ-UBND, ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B vì các lý do sau:

Theo khoản 2 Điều 77 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này.*”. Diện tích đất trên từ ngày 18/3/1994 đến trước ngày 25/11/2020 do gia đình bà X sử dụng với mục đích đất nông nghiệp, chưa được cấp GCNQSD đất và không thuộc các trường hợp theo quy định tại Điều 82 Luật Đất đai 2013. Như vậy, gia đình bà X phải được bồi thường về đất.

Theo khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2013 về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “*Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt N định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.*”

Căn nhà số 1 nêu trong Bảng tính Quyết định 7849 là nhà cấp 4 hai mái, có gác lửng được xây dựng bởi sự tài trợ từ Hội Liên hiệp Phụ nữ tỉnh Đắk Lắk với Công ty AINOMOTO VN - Báo Thanh niên trong chương trình Mái ấm tình thương, là căn nhà ở duy nhất của gia đình bà X. Diện tích căn nhà buộc phải phá dỡ khi nhà nước thu hồi đất là 12,54m², gần hết diện tích phòng khách, phá hủy gần hết kết cấu tường, mái trước và thềm mỹ của một căn nhà. Do đó, gia đình bà X phải được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2013.

Hơn nữa, sau khi đọc, đối chiếu giữa các Bảng tính Quyết định 7849, Bảng tính phương án 431 và Thông báo 26 về việc chi trả tiền bồi thường có sự không chính xác về thông tin, sự khác nhau về số tiền bồi thường, hỗ trợ. Cụ thể:

Đầu tiên, thông tin về thời gian xây dựng căn nhà trên thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 hiện nay Bà X không yêu cầu xem xét lại.

Đối với khoản bồi thường về đất bị thu hồi (55,1m²) có sự khác nhau. Tại Bảng tính phương án 431 có nêu số lượng, khối lượng bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất bị thu hồi là 55,1m², vị trí đất: Đất trồng cây hàng năm khác, Buôn P, vị trí 2, phường T mặt tiền đường Y, có giá là 2.200.000 đồng/m² (Căn cứ Quyết định số 4286/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của UBND thành phố B). Trong đó, bồi thường đất trồng cây hàng năm khác với 45,5m² theo đơn giá 2.200.000 đồng/m, tỷ lệ hỗ trợ, bồi thường là 100%, thành tiền 100.100.000 đồng. Đất không đủ điều kiện bồi thường là 9,6m². Trong khi đó, tại Bảng tính Quyết định 7849 thì ghi rõ: Đất không đủ điều kiện bồi thường là 55,1m² (do đất thuộc quy hoạch đường giao thông không được cấp giấy CNQSD đất), căn cứ Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với khoản bồi thường về nhà có sự khác nhau. Tại Bảng tính PA431 ghi rõ số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với căn nhà số 01 thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 16 là 53.415.158 đồng (có bảng tính nộp kèm theo đơn). Trong khi đó, tại Bảng tính Quyết định 7849 thì ghi rõ số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với 02 căn nhà là 42.732.127 đồng.

Đối với khoản bồi thường về vật kiến trúc có sự khác nhau giữa hai bảng tính: Bảng tính phương án 431 và Bảng tính Quyết định 7849.

Từ các nội dung nêu trên, chúng tôi nhận thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P – K, diện tích 6,55ha phường T, thành phố B (Đợt 2) là chưa thỏa đáng và không chính xác. Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Quyết định số 7849/QĐ- UBND ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần bồi thường về đất và tài sản trên đất của gia đình bà X. Buộc UBND thành phố B phải ban hành lại quyết định phê duyệt phương án bồi thường trong đó bồi thường về đất và tài sản trên đất cho gia đình bà X theo đúng quy định của pháp luật theo mức bồi thường đối với 55,1m² đất bị thu hồi theo đơn giá 2.200.000 đồng/m² thành tiền là 121.220.000 đồng; mức bồi

thường đối với căn nhà số 1 là số tiền 500.000.000 đồng; mức bồi thường đối với căn nhà số 2 là số tiền 68.352.133 đồng và vật kiến trúc với số tiền 36.043.254 đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B trình bày:*

* Đối với yêu cầu bồi thường về đất:

Về nguồn gốc đất: Đất do Ban Định canh, Định cư Buôn P, phường T cấp cho ông D Êban năm 1986 làm kinh tế vườn (không có giấy tờ). Sau đó ông Y D Êban chết để lại cho con là ông Y H Niê KĐăm (không có giấy tờ). Ngày 18/3/1994 ông Y H Niê KĐăm chuyển nhượng 500m² đất cho ông Đặng Văn H (bằng giấy viết tay). Đến ngày 25/11/2020 ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị X được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số CV 748822 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 81,1m² đất ở tại đô thị, GCNQSD đất số CV 748820 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 91,6m² đất ở tại đô thị, GCNQSD đất số CV 748823 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 614, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 76,5m² đất ở tại đô thị và GCNQSD đất số CV 748821 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 615, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 43,5m² đất ở tại đô thị.

Ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị X sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp. Tổng diện tích được cấp của 04 thửa đất là 292,7m². Tổng diện tích thửa đất đo đạc thực tế là 500,3m² lớn hơn diện tích trong giấy CNQSD đất tại thửa đất số 612; 613; 614; 615 tờ bản đồ số 16 là 207,6m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông không được cấp giấy CNQSD đất.

- Diện tích thu hồi: 55,1m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông không được công nhận quyền sử dụng đất. (Căn cứ Khoản 4, Điều 82 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội). “Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này

* Đối với phần tài sản trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất và phần tài sản là nhà trên đất thuộc lộ giới giao thông:

Căn cứ Khoản 1, Điều 14 & Khoản 4, Điều 20 Quyết định 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định:

+ *Xây dựng gắn liền với đất đủ điều kiện bồi thường về đất hỗ trợ bằng 100% đối với trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004; 60% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014; 30% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày có thông báo thu hồi đất theo giá xây dựng mới”.*

+ *Xây dựng gắn liền với đất không đủ điều kiện bồi thường về đất hỗ trợ bằng 80% đối với trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004; 60% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014; 30% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày có thông báo thu hồi đất theo giá xây dựng mới.*

+ *Đối với công trình xây dựng trên đất lấn, chiếm trên đất hành lang an toàn giao thông không phải nhà ở từ sau ngày 15/10/1993 không được xem xét*

hỗ trợ Căn cứ Điểm c, Khoản 4 Điều 20 của Quyết định 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk).

Ngày 31/12/2023, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7849/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: XDCSHT Khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P - K, diện tích 6,55 ha, phường Tấn Lập, thành phố B (Đợt 2), (trong đó có hộ ông Đặng Văn H - Bà Nguyễn Thị X); Quyết định số 7862/QĐ-UBND, ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất của ông Đặng Văn H - Bà Nguyễn Thị X để thực hiện dự án: XDCSHT Khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P K, diện tích 6,55 ha, phường T, thành phố B (Đợt 2).

Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố B đã thực hiện đúng quy trình, đúng Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: XDCSHT Khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P - K, diện tích 6,55 ha, phường T, thành phố B (Đợt 2).

Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* ông Trương Văn Chính – đại diện theo pháp luật của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B, đồng thời ông Trương Văn Chính và ông Võ Quang Hân là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thành phố B cùng quan điểm với ông Lê Đại Thắng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X Luật sư Lê Văn Khanh trình bày:* Ngày 18/3/1994 ông Đặng Văn H (chồng bà X) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 60, tờ bản đồ 16, diện tích 500m² của ông Y H Niê bằng giấy viết tay. Đến năm 2010, Hội liên hiệp phụ nữ tỉnh Đắk Lắk đồng tài trợ là Công ty AJNOMOTO VN- Báo thanh niên tặng cho vợ chồng bà X căn nhà mái âm tình thương, xây dựng trên một phần thửa đất này, năm 2015, gia đình bà X xây dựng căn nhà thứ hai làm nơi kinh doanh dịch vụ bi da nằm kế bên căn nhà mái âm tình thương. Ngày 25/11/2020 vợ chồng bà X được Sở Tài nguyên môi trường cấp các GCNQSDĐ số: CV 748820 đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16, diện tích 91,6m² đất ở tại đô thị; CV 748821 đối với thửa đất số 615, tờ bản đồ số 16, diện tích 43,5m² đất ở tại đô thị; CV 748822 đối với thửa đất số 612, tờ bản đồ số 16, diện tích 81,1m² đất ở tại đô thị; CV 748823 đối với thửa đất số 614, tờ bản đồ số 16, diện tích 76,5m² đất ở tại đô thị. Bốn thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 16, diện tích 500m² (đã trừ đi diện tích đất quy hoạch đất giao thông). Quá trình sử dụng đất ổn định không có tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Ngày 31/12/2023, UBND TP.B ban hành Quyết định 7862/QĐ-UBND về việc thu hồi 55,1m² đất của ông Đặng Văn H - Bà Nguyễn Thị X để thực hiện dự án: XDCSHT Khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P K, diện tích 6,55 ha, phường T, thành phố B (Đợt 2). Cùng ngày UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7849/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, bà X không đồng ý về việc không bồi thường khi Nhà nước thu hồi diện tích 55,1m²

đất của gia đình bà X và không đồng ý với mức bồi thường 94.611.822 đồng đối với nhà trên đất theo Quyết định số 7849/QĐ-UBND, ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B vì các lý do sau:

Theo khoản 2 Điều 77 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này.*”. Diện tích đất trên từ ngày 18/3/1994 đến trước ngày 25/11/2020 do gia đình bà X sử dụng với mục đích đất nông nghiệp, chưa được cấp GCNQSD đất và không thuộc các trường hợp theo quy định tại Điều 82 Luật Đất đai 2013. Như vậy, gia đình bà X phải được bồi thường về đất.

Về nhà: Căn nhà số 1 là nhà cấp 4, có gác lửng, là nhà hai mái. Diện tích căn nhà buộc phải tháo dỡ khi nhà nước thu hồi đất là 12,54m², gần hết diện tích phòng khách, phá hủy gần hết kết cấu tường, mái trước và thẩm mỹ của một căn nhà, làm giảm giá trị và không đảm bảo độ an toàn về kết cấu và thẩm mỹ của một căn nhà. Theo Bảng 3, Tiêu mục 5.9 Mục 5 TCVN *****: 2023 Nhà ở riêng lẻ, yêu cầu chung để thiết kế quy định diện tích tối thiểu của phòng tiếp khách trong nhà ở độc lập là 13m². Thực tế, diện tích phòng tiếp khách nhà ở số 1 của gia đình bà X khoảng 20m², bị thu hồi 12,54m², còn lại 7,46m² không đủ diện tích tối thiểu. Như vậy là mất một phần chức năng sử dụng của căn nhà, phá hủy kết cấu liên kết dầm, mái nhà, không đảm bảo yêu cầu về kiến trúc.

Căn cứ khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2013 về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “*Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt N định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.*”

Từ quy định trên, có cơ sở buộc Ủy ban nhân dân thành phố B bồi thường bằng giá trị xây dựng mới 01 căn nhà.

Đối với căn nhà số 2 yêu cầu bồi thường theo Bảng tính phương án 431 với số tiền 68.352.133 đồng.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 114/2024/HC-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 1 Điều 143; Điều 144; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194; Điều 206 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Điều 75, 82 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phương N.
2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định số 7849/QĐ- UBND ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần bồi thường về đất và tài sản trên đất của bà X, buộc UBND thành phố B phải ban hành lại quyết định phê duyệt phương án bồi thường trong đó bồi thường về đất và tài sản trên đất cho gia đình bà X theo mức bồi thường đối với 55,1m² đất bị thu hồi theo đơn giá 2.200.000 đồng/m² thành tiền là 121.220.000 đồng; mức bồi thường đối với căn nhà số 1 là số tiền 500.000.000 đồng; mức bồi thường đối với căn nhà số 2 là số tiền 68.352.133 đồng và vật kiến trúc với số tiền 36.043.254 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 12-8-2024 bà Nguyễn Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm; nêu lý do kháng cáo Toà án sơ thẩm không ghi nhận thời điểm sử dụng đất của người khởi kiện và không áp dụng khoản 2 Điều 77 Luật đất đai. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm hủy phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm, hủy một phần Quyết định 7849/QĐ-UBND ngày 31-12-2023 của UBND TP B.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, trình bày ý kiến là Quyết định 7849/QĐ-UBND không phê duyệt bồi thường về đất và tài sản trên đất diện tích 55,1m² đã thu hồi của bà X là gây thiệt hại cho bà X; do diện tích đất này bà X sử dụng từ 18-3-1994 đến nay với mục đích đất nông nghiệp, dù chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD nhưng không thuộc trường hợp theo quy định Điều 82 Luật đất đai, nên phải được bồi thường. Đề nghị xem xét bổ sung phê duyệt bồi thường về đất theo đơn giá 2.200.000 đồng/1m²; bồi thường giá trị căn nhà số 1 là 500.000.000 đồng, bồi thường căn nhà số 2 số tiền hơn 68 triệu đồng và vật kiến trúc trên đất là 36 triệu đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ hai, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng

hành chính. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Bà Nguyễn Thị X khởi kiện ngày 05/02/2024, đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần Quyết định số 7849/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư (tái định cư) thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư P – K, tại phường T, thành phố B (Đợt 2) đối với trường hợp bà Nguyễn Thị X. Buộc UBND thành phố B phải ban hành lại quyết định phê duyệt phương án bồi thường trong đó bồi thường về đất và tài sản trên đất cho gia đình bà X theo mức bồi thường đối với 55,1m² đất bị thu hồi theo đơn giá 2.200.000 đồng/m² thành tiền là 121.220.000 đồng; mức bồi thường đối với căn nhà số 1 là số tiền 500.000.000 đồng; mức bồi thường đối với căn nhà số 2 là số tiền 68.352.133 đồng và vật kiến trúc với số tiền 36.043.254 đồng.

[2] Xem xét về nguồn gốc diện tích đất thu hồi 55,1m²:

Tại Biên bản xác minh ngày 28/12/2023 tại UBND phường T thể hiện trong tổng số 500,3 m² đất do gia đình bà X quản lý, sử dụng thì đã được cấp GCNQSDĐ đối với 4 thửa 612, 613, 614, 615 với tổng diện tích 292,7m² đất ở tại đô thị. Phần diện tích còn lại 207,6m² là đất thuộc quy hoạch đường giao thông, không được cấp giấy CNQSDĐ.

Nguồn gốc đất của gia đình bà X do Ban định canh, định cư Buôn P phường T cấp cho ông Y D Êban làm kinh tế vườn (không có giấy tờ). Sau đó ông Y D Êban chết để lại cho con là ông Y H Niê KĐăm (không có giấy tờ). Ngày 18/3/1994 ông Y H Niê KĐăm chuyển nhượng 500m² đất cho ông Đặng Văn H (bằng giấy viết tay). Đến ngày 25/11/2020 ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đất số CV 748822 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 81,1m² đất ở tại đô thị; GCNQSDĐ đất số CV 748820 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 91,6m² đất ở tại đô thị, GCNQSDĐ đất số CV 748823 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 614, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 76,5m² đất ở tại đô thị và GCNQSDĐ đất số CV 748821 ngày 25/11/2020 tại thửa đất số 615, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 43,5m² đất ở tại đô thị. Tổng diện tích được cấp của 04 thửa đất là 292,7m². Phần diện tích còn lại 207,6m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông không được cấp giấy CNQSDĐ đất; diện tích 55,1m² thu hồi nằm trong diện tích 207,6m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông này. Như vậy, diện tích 55,1m² đất thu hồi không phải là đất nông nghiệp.

Người kháng cáo cho rằng phần diện tích đất bị thu hồi của bà X 55,1m² không có Giấy chứng nhận, không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng là đất nông nghiệp do gia đình bà X trực tiếp sản xuất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 77 Luật Đất đai năm 2013.

Tại biên bản kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại ngày 01/10/2020 thể hiện các tài sản trên toàn bộ diện tích đất bị thu hồi của bà X bao gồm hai nhà ở, tường rào, trụ cổng, hàng rào, mái che, sân si măng... ngoài ra không có tài sản nào khác thể hiện gia đình bà X đang sử dụng, sản xuất đất nông nghiệp trên diện tích bị thu hồi nên không đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều 77 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 20 của Quyết định 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Do đó, UBND thành phố căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 không bồi thường, hỗ trợ về đất cho gia đình bà X là có căn cứ, đúng quy định. Yêu cầu khởi kiện của bà X là không có cơ sở.

[3] Xem xét về nhà và vật kiến trúc trên đất bị thu hồi:

Tại Quyết định số 7849/QĐ- UBND ngày 31/12/2023 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thể hiện 02 nhà và vật kiến trúc trên đất của bà X được xây dựng năm 1998, phục vụ sinh hoạt, không bị xử lý ngăn chặn hành vi vi phạm pháp luật của cơ quan có thẩm quyền, không bị xử phạt vi phạm hành chính.

Người kháng cáo cho rằng do diện tích căn nhà số 1 của bà X buộc phải phá dỡ khi nhà nước thu hồi đất là 12,54m², gần hết diện tích phòng khách, phá hủy gần hết kết cấu tường, mái trước và thẩm mỹ của một căn nhà nên bà X phải được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2013 và không đồng ý với mức bồi thường đối với căn nhà số 2. Tuy nhiên, hai căn nhà bà X xây dựng trên đất hành lang an toàn giao thông nên khi thu hồi đất chỉ được hỗ trợ, không đủ điều kiện để bồi thường theo quy định. Bà X xây dựng nhà trước ngày 01/7/2004 nên được hỗ trợ bằng 80% theo quy định tại khoản 4, Điều 20 Quyết định 14/2022/QĐ- UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Do đó, UBND thành phố B xem xét hỗ trợ hai căn nhà xây trên đất cho bà X với mức 80 % là có cơ sở.

[4] Đối với vật kiến trúc trên đất bị thu hồi của bà X được xây dựng trên đất hành lang an toàn giao thông không phải nhà ở từ sau ngày 15/10/1993 nên UBND thành phố B không xem xét hỗ trợ theo điểm c, Khoản 4 Điều 20 của Quyết định 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ.

[5] Từ các nhận định trên, Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X là có căn cứ, đúng pháp luật. Người kháng cáo không cung cấp được các chứng cứ, tài liệu mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ

sở chấp nhận kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[6] Các nội dung khác còn lại của Bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo thì Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính; Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị X và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 114/2024/HC-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk .

2. Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0014029, ngày 20/8/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao- Vụ III;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Tấn Long