

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 08/2025/HC-ST

Ngày 28-02-2025

V/v “Kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai
thuộc trường hợp thu hồi đất và
bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Công Sế

Ông Trần Quốc Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lê– Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 333/2023/TLST- HC ngày 08-12-2023 về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-HC ngày 02/01/2025, Thông báo hoãn phiên tòa số 06/2025/TB-TA ngày 09/01/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 116/2025/TB-TA ngày 19/02/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Thị M, sinh năm 1944; Địa chỉ: Số G V, Phường B thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn L, sinh năm 1960. Địa chỉ: 1 P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

- Người bị kiện:

+ Ủy ban nhân dân thành phố V;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V;

Địa chỉ: Số H L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng

Thị H1- Viên chức Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V; ông Bùi Đức K- Phó Chủ tịch U, thành phố V. (bà H, bà H1, ông K có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Bà Trần Thị M là chủ sử dụng diện tích 44,20m² đất bị thu hồi theo Quyết định số 12912/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố V.

Nguồn gốc đất như sau:

Đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Quan Q sử dụng từ trước năm 1899 (thể hiện tại Biên bản xác nhận và Phân giới hạn và bản đồ được lập ngày 24/12/1898 do Cán sự họa hình của Sở Đặc điền lập với sự hiện diện của Lý T làng sở tại các lân bang và đích danh chủ đất là ông Nguyễn Quan Q, được Chánh Sở đặc điền và đồ bản duyệt và đăng bạ ngày 02/3/1899), tại họa đồ kèm theo khu đất có kích thước tương ứng khoảng 59,5m x 151m = 8.984,5m².

Ngày 26/12/1977 UBND Phường T Tam cấp Bản kê khai nhà cửa cho ông Nguyễn Văn M1 (chồng bà Nguyễn Thị N) có nội dung “*Biển số nhà chính 20 đường V và diện tích đất của khu nhà 6.322m²*”.

Tại hồ sơ địa chính Phường 2 năm 1992 có thông tin kê khai đất đai như sau: “*Thửa 198, tờ bản đồ 09, diện tích 637m², loại đất “TC”, tên chủ sử dụng ruộng đất là “Nguyễn V L1”. Theo Sổ đăng ký ruộng đất: “Ng Văn L2” có tên đăng ký tại Quyển 2, trang 4, số thứ tự 155, thửa 198, tờ bản đồ 09, diện tích 637m², loại đất “TC”. - Thửa 201, tờ bản đồ 09, diện tích 700m², loại đất “TC”, tên chủ sử dụng ruộng đất là “Ng Thị N1”. Không có tên đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất”* (Theo biên bản xác minh của U theo quyết định giải quyết khiếu nại của thanh tra thành phố V).

Bà N1 là mẹ chồng của bà M, ông Nguyễn Văn L3 là con đẻ của bà N1, là chồng của bà M.

Ngày 11/2/1992 U cấp giấy chứng nhận đăng ký đất đai cho bà N1 số 1794 P2/Đ.K.R.Đ với tổng diện tích 1377m² trong đó tách thành 2 thửa: thửa 198/637m² loại đất thổ cư và thửa 201/740m² loại đất Ao.

Ngày 13/3/1993 bà N1 được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà đất số 443/CNSH tại địa chỉ số B đường V, Phường B, thành phố V.

Ngày 22/11/1999, UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 380446 cho hộ Nguyễn Thị N, thường trú tại G V, Phường B, thành phố V với diện tích 1.172m², gồm 230m² đất ở và 942m² đất nông nghiệp

Sau đó bà Nguyễn Thị N làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng phần diện tích trên như sau:

- Ngày 25/01/2000 chuyển nhượng cho ông Trần Long P diện tích 93m² đất ở (tờ 09 thửa 198).

- Ngày 28/09/2001 chuyển nhượng cho các cháu nội là: Nguyễn Thị Thanh L4 diện tích 96m² đất nông nghiệp, Nguyễn Thái T1 89m² đất nông nghiệp, Nguyễn Duy L5 95m² đất nông nghiệp.

- Ngày 30/7/03 chuyển nhượng cho cháu nội Nguyễn Thành S 104,4m²

(gồm 50m² đất ở và 54,4m² đất nông nghiệp).

- Ngày 22/03/2006 tặng cho cháu nội Nguyễn Trung Q1 190m² đất nông nghiệp.

- Ngày 09/05/2006 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế V 104m² đất nông nghiệp.

- Năm 2005 đã thu hồi và bồi thường diện tích 26,8m² đất nông nghiệp theo Quyết định số 3176/QĐ-UB ngày 27/10/2005 của UBND thành phố V.

Diện tích còn lại: 373,8m² gồm: 87m² đất ở và 286,8m² đất nông nghiệp.

Năm 2007, bà N chết. Hàng thừa kế theo pháp luật của bà N lập văn bản thống nhất để bà Trần Thị M nhận toàn bộ di sản thừa kế của bà N để lại sau khi chết, diện tích đất 373,8m² đất.

Ngày 25/8/2008, bà Trần Thị M đã tách thành 04 thửa và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa 147/218,4m² đất trồng cây hàng năm (đã chuyển nhượng cho ông Hồ Xá A), thửa 172/82,0m² đất ở đô thị (đã chuyển nhượng cho ông Hán Xuân S1), thửa 375/23m² đất trồng cây hàng năm (theo Giấy CNQSDĐ số AN410130 ngày 25/8/2008) và thửa 376/18,2m² gồm 5,0m² đất ở và 13,2m² đất trồng cây hàng năm (Giấy CNQSDĐ số AN410131 ngày 25/8/2008).

Đến nay, diện tích còn lại của gia tộc bà M để lại hiện tại bà M cùng 4 gia đình đang sử dụng như sau:

- Ông Nguyễn Duy L5 sử dụng phần diện tích 104,7m² trong đó 95,0m² thuộc GCNQSDĐ số T 954699 do UBND thành phố V cấp ngày 25/10/2001. Ngày 14/11/2022 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12956/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, theo đó thu hồi 104,7m² đất, bồi thường 95,0m² đất nông nghiệp, không bồi thường 9,7m². Sau đó ông L5 đã khiếu nại và được bồi thường bổ sung 8,0m²/95,0m² (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp) theo giá đất ở.

- Ông Nguyễn Thái T1 sử dụng phần diện tích 90m² trong đó có 89m² thuộc GCNQSDĐ số T 954692 được UBND thành phố V cấp ngày 25/10/2001 (Thuộc phần đất Bà Nguyễn Thị N kê khai đăng ký tại hồ sơ địa chính năm 1992). Ngày 14/11/2022 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12954/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, theo đó thu hồi 90m² đất, bồi thường 89,0m² đất nông nghiệp, không bồi thường 1m². Sau đó ông T1 khiếu nại và được bồi thường bổ sung 11,6m²/89,0m² (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp) theo giá đất ở.

- Ông Nguyễn Trung Q1 sử dụng phần diện tích 285,7m² trong đó 190m² thuộc GCNQSDĐ số AL 568618 do UBND thành phố V cấp ngày 12/03/2008. Ngày 14/11/2022 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12953/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, theo đó diện tích đất thu hồi 285,7m² đất, bồi thường 190m² đất nông nghiệp, không bồi thường diện tích 95,7m².

- Bà Nguyễn Thị Thanh L4 đang sử dụng 96m² thuộc GCNQSDĐ số T 954691 được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận với diện tích 96,0m² đất nông nghiệp. Ngày 14/11/2022 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12955/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, theo đó thu hồi 91,9m² đất (11m² đất ở, bồi thường 80,0m² đất nông nghiệp,

không bồi thường 0,9m²).

- Diện tích đất bà M sử dụng 41,2m² thuộc phần diện tích bà Nguyễn Thị N kê khai đăng ký tại hồ sơ địa chính năm 1992, đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số AN 410130 và AN 410131 cùng ngày 25/8/2008.

Ngày 14/11/2022, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12952/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà M, theo đó diện tích đất thu hồi 44,2m² đất, bồi thường 41,2m² đất nông nghiệp, không bồi thường diện tích 3m².

Không đồng ý với quyết định bà M làm đơn khiếu nại. Theo Quyết định số 5472/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà M: *“- Bác nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu: Bồi thường phần diện tích đất thu hồi theo giá đất ở, Bồi thường phần tài sản trên đất theo giá thị trường; - Chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu giao cho bà M 01 lô đất ở mới thay thế 01 căn hộ chung cư tại Khu C”*.

Về căn cứ yêu cầu bồi thường 36,2m²:

Toàn bộ phần diện tích 36,2m² thuộc phần đất của gia tộc bà M, thuộc thửa đất có nhà trước ngày 18/10/1980, đồng thời từ trước đến nay Nhà nước mới chỉ cấp cho bà Nguyễn Thị N có 230m² đất ở. Theo các quyết định bồi thường thì 05 hộ gia đình bà M đã được bồi thường tổng diện tích là 506,2m², trong đó theo quyết định giải quyết khiếu nại đã bồi thường bổ sung phần diện tích 30,6m² đất ở cho 3 gia đình (Nguyễn Duy L5 8,0m², Nguyễn Thái T1 11,6m² và Nguyễn Thị Thanh L4 11,0m²), phần diện tích đất chưa được xác định lại theo loại đất ở là 506,2m² - 30,6m² = 475,6m².

Toàn bộ phần diện tích nhà đất của 5 hộ gia đình bà M được xác định lại là đất ở theo hạn mức 750m² thì đất ở mà gia đình bà M được xác định bổ sung thêm là 489,4m² (750m² – 230m² – 30,6m²).

Phần diện tích 36,2m² của bà M chưa được xác định lại là đất ở thuộc phần diện tích 475,6m² nêu trên, vì vậy đủ điều kiện để xác định lại toàn bộ theo loại đất ở để bồi thường bổ sung theo quy định của Pháp luật.

Về căn cứ yêu cầu bồi thường 03m²:

Căn cứ khoản 2 Điều 12 nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ thì *“...2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế”*.

Diện tích thu hồi của gia đình nhà bà M bao gồm cả phần diện tích 03m² đều thuộc nguồn gốc của gia tộc bà M để lại, sử dụng ổn định liên tục, không có tranh chấp từ trước năm 1899 đến nay. Vì vậy phần diện tích này đủ điều kiện để được bồi thường dù không thuộc giấy chứng nhận T 954691 đã nêu trên.

Bà Trần Thị M khởi kiện UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V, yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định số 12952/QĐ-UBND của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Trần

Thị M, địa chỉ: 7 V, Phường B thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu C cá, Phường B, thành phố V. Cụ thể: Hủy Mục A phần 1 Điều 1 tại Quyết định số 12952/QĐ-UBND nêu trên (phần “*Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất*”).

- Hủy một phần Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Trần Thị M, địa chỉ số G đường V, Phường B, thành phố V. Cụ thể hủy nội dung:

“*Bác nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu:*

+ *Bồi thường phần diện tích đất thu hồi theo giá đất ở;*

+ *Bồi thường phần tài sản trên đất theo giá thị trường”.*

- Tuyên bố UBND thành phố V xác định toàn bộ phần diện tích 3m² đất thu hồi chưa bồi thường và 36,2m² (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp) là đất ở.

II. Người bị kiện UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V tại Văn bản số 3438/UBND-TNMT ngày 23/4/2024 trình bày:

1. Nguồn gốc sử dụng: Phần diện tích nhà đất tại địa chỉ số G V, Phường B, thành phố V có nguồn gốc:

Do gia tộc ông Nguyễn Quan Q sử dụng từ trước năm 1975 (thể hiện tại Biên bản xác nhận và Phân giới hạn và bản đồ được lập ngày 24/12/1898 do Cán sự họa hình của Sở Đạc điền lập với sự hiện diện của Lý T làng sở tại các lân bang và đích danh chủ đất là ông Nguyễn Quan Q, được Chánh Sở đặc điền và đồ bản duyệt và đăng bạ ngày 02/3/1899).

Nhà, đất trên đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà đất số 443/CNSH ngày 13/3/1993 cho bà Nguyễn Thị N, tại địa chỉ số B đường B V, Phường B, thành phố V. Ngày 22/11/1999, UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 380446 cho hộ Nguyễn Thị N, thường trú tại G V, Phường B, thành phố V với diện tích 1.172m² (gồm 230m² đất ở và 942m² đất nông nghiệp).

Quá trình sử dụng, năm 2000 hộ bà N đã chuyển nhượng 93m² đất ở cho ông Trần Long P, năm 2001 chuyển nhượng 96m² đất nông nghiệp cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L4, chuyển nhượng 89,0m² đất nông nghiệp cho hộ ông Nguyễn Thái T1, chuyển nhượng 95,0m² đất nông nghiệp cho hộ ông Nguyễn Duy L5, năm 2005 chuyển nhượng 104,4m² (gồm 50m² đất ở và 54,4m² đất nông nghiệp) cho ông Nguyễn Thành S, năm 2006 chuyển nhượng (tặng cho) 190m² đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Trung Q1, chuyển nhượng 104m² đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Thế V.

Năm 2005, đã thu hồi và bồi thường diện tích 26,8m² đất nông nghiệp theo Quyết định số 3176/QĐ-UB ngày 27/10/2005 của UBND thành phố V. Diện tích còn lại: 373,8m² (gồm: 87m² đất ở và 286,8m² đất nông nghiệp).

Năm 2007, bà Nguyễn Thị N chết, các hàng thừa kế theo pháp luật của bà N gồm có các ông (bà) Võ Thị Thúy N2, Võ Thị Thúy H2, Nguyễn Thị Thanh L4, Nguyễn Duy L5, Nguyễn Thành S, Nguyễn Trung Q1, Trần Thị M và Nguyễn

Thái Thanh L6 văn bản thống nhất để bà Trần Thị M nhận toàn bộ di sản thừa kế của bà N để lại sau khi chết, diện tích đất 373,8m² đất.

Ngày 25/8/2008, bà Trần Thị M đã tách thành 04 thửa và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Thửa 147 diện tích 218,4m² đất trồng cây hàng năm (đã chuyển nhượng cho ông Hồ Xá A),
- Thửa 172 diện tích 82,0m² đất ở đô thị (đã chuyển nhượng cho ông Hán Xuân S1),
- Thửa 375 diện tích 23m² đất trồng cây hàng năm;
- Thửa 376 diện tích 18,2m² (gồm 5,0m² đất ở và 13,2m² đất trồng cây hàng năm). (Trong đó 02 thửa đất số 375 và thửa đất số 376 bị thu hồi thuộc dự án Khu C cá, Phường B).

2. Đối với nội dung khởi kiện buộc UBND thành phố V xác định diện tích 3,0m² thu hồi chưa bồi thường và 36,2m² đất đã tính bồi thường đất nông nghiệp là đất ở:

Trong tổng diện tích 44,2m² thu hồi của bà Trần Thị M, gồm:

- Diện tích 3,0m² thuộc thửa đất Ao cá Bắc Hồ Phường 2 và thửa đất giao thông do đó không đủ điều kiện bồi thường theo Khoản 2, Điều 82 - Luật Đất đai 2013;
- Diện tích đất còn lại 41,2m², có 23,0m² đất nông nghiệp do UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 410130 ngày 25/8/2008 và diện tích 18,2m² đất (5,0m² đất ở và 13,2m² đất nông nghiệp) do UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 410131 ngày 25/8/2008 cho bà Trần Thị M.

Diện tích 41,2m² đất trên thuộc thửa đất số 201 (cũ), tờ bản đồ số 09 (cũ) do bà Nguyễn Thị N kê khai đăng ký tại hồ sơ địa chính năm 1992 với diện tích 740m² loại đất “Ao”.

Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 100, Điều 103 Luật Đất đai 2013; Điểm b, khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không có cơ sở để xác định lại diện tích 36,2m² đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là đất ở.

Việc UBND thành phố V bồi thường 5,0m² đất ở và 36,2m² đất nông nghiệp là có cơ sở theo quy định của pháp luật. Nội dung này, đã được Chủ tịch UBND thành phố V giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 5472/QĐUBND ngày 30/8/2023. Từ những nội dung trên, UBND Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Trần Thị M, giữ nguyên các Quyết định số 12952/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố V và Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V đã ban hành.

Đại diện VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu về vụ án:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa người tiến hành tố

tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Quyết định đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại khoản 1 Điều 130 và khoản 6 Điều 131 Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về:

- Hủy một phần Quyết định số 12952/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND Thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Trần Thị M, cụ thể: Hủy M (Tái định cư) thuộc phần 1 Điều 1 tại Quyết định này;

- Hủy một phần Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Trần Thị M, cụ thể: hủy nội dung: *Bác nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu: + Bồi thường phần diện tích đất thu hồi theo giá đất ở; + Bồi thường phần tài sản theo giá thị trường;*

- Buộc UBND Thành phố V xác định toàn bộ phần diện tích 3m² đất thu hồi chưa bồi thường và 36,2m² (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp) là đất ở.

Về án phí: Người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính thì sự vắng mặt của đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[2] Đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Bà Trần Thị M khởi kiện yêu cầu hủy một phần (Mục A phần 1 Điều 1) Quyết định số 12952/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Trần Thị M, địa chỉ: 7 V, Phường B thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu C cá, Phường B, thành phố V (gọi tắt là quyết định 12952); hủy một phần Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Trần Thị M, địa chỉ số G đường V, Phường B, thành phố V (mục *Bác nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu: Bồi thường phần diện tích đất thu hồi theo giá đất ở; Bồi thường phần tài sản trên đất theo giá thị trường*) (gọi tắt là quyết định 5472); buộc UBND thành phố V xác định toàn bộ phần diện tích 3,0m² đất thu hồi chưa bồi thường và 36,2m² (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp) là đất ở. Quyết định số 12952 và quyết định số 5472 là đối tượng khởi kiện trong vụ án. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”.

Quyết định bị khiếu kiện do UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 14/11/2022 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12952, ngày 30/8/2023 Chủ tịch UBND thành phố V ban hành quyết định số 5472. Ngày 07/11/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhận được đơn khởi kiện quyết định số 12952 và quyết định số 5472 của bà Trần Thị M. Do đó, việc khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của các quyết định bị kiện thì thấy:

[4.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định:

Ngày 14/11/2022, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12912/QĐ-UBND về việc thu hồi 44,20m² đất tại phường B do bà Trần Thị M đang sử dụng để xây dựng công trình khu công viên A cá Phường B, thành phố V.

Cùng ngày, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12952/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Trần Thị M.

Không đồng ý với việc bồi thường, bà M khiếu nại.

Ngày 30/8/2023, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 5472.

Đối chiếu điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau: “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày” và điểm a khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền thu hồi đất “Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: a, Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư”

Và đối chiếu Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình.

Do đó UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12952 và Chủ tịch UBND thành phố V ban hành quyết định số 5472 là đúng thẩm quyền.

[4.2] Về nội dung quyết định 12952 :

[4.2.1] Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc diện tích 41,20m² đất thu hồi do gia tộc ông Nguyễn Quan Q sử dụng từ trước năm 1975. Trong quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị N đã đăng ký kê khai đất đai tại Phường B và được U cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 1754/Đ.K.Đ.Đ ngày 11-02-1992, theo đó bà N được cấp 02 thửa gồm: Thửa 198 thuộc tờ bản đồ số 9, diện tích 637m² loại đất “T.cư”; thửa 201 thuộc tờ bản đồ số 9, diện tích 740m² loại đất “Ao”..

Ngày 13-3-1993, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà đất số 443/CNSH cho bà Nguyễn Thị N. Ngày 22-11-1999, UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 380446 cho hộ Nguyễn Thị N với diện tích 1.172m², gồm 230m² đất ở và 942m² đất nông nghiệp.

Quá trình sử dụng, năm 2000 bà N đã chuyển nhượng diện tích 93m² đất ở cho ông Trần Long P; năm 2001 chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L4 diện tích 96m² đất nông nghiệp, chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Thái T1 diện tích 89,0m² đất nông nghiệp, chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Duy L5 diện tích 95,0m² đất nông nghiệp; năm 2005 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành S diện tích 104,4m² (gồm 50m² đất ở và 54,4m² đất nông nghiệp); năm 2006 chuyển nhượng (tặng cho) ông Nguyễn Trung Q1 diện tích 190m² đất nông nghiệp, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế V diện tích 104m² đất nông nghiệp.

Năm 2005, UBND thành phố V đã thu hồi và bồi thường diện tích 26,8m² đất nông nghiệp theo Quyết định số 3176/QĐ-UB ngày 27/10/2005. Diện tích còn lại: 373,8m² (gồm 87m² đất ở và 286,8m² đất nông nghiệp).

Năm 2007, bà Nguyễn Thị N chết, hàng thừa kế theo pháp luật của bà N lập văn bản thống nhất để bà Trần Thị M nhận toàn bộ di sản thừa kế của bà N để lại sau khi chết, diện tích đất 373,8m² đất.

Ngày 25/8/2008, bà Trần Thị M tách thành 04 thửa và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Thửa 147 diện tích 218,4m² đất trồng cây hàng năm (đã chuyển nhượng cho ông Hồ Xá A),
- Thửa 172 diện tích 82,0m² đất ở đô thị (đã chuyển nhượng cho ông Hán Xuân S1),
- Thửa 375 diện tích 23m² đất trồng cây hàng năm theo Giấy CNQSDĐ số AN 410130 cấp ngày 25/8/2008;
- Thửa 376 diện tích 18,2m² (gồm 5,0m² đất ở và 13,2m² đất trồng cây hàng năm) theo Giấy CNQSDĐ số AN 410131 cấp ngày 25/8/2008.

[4.2.2] Về yêu cầu xác định diện tích đất không bồi thường 3m² là đất ở:

Theo Biên bản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp của bà Trần Thị M thể hiện: Diện tích đất thu hồi theo bản đồ thu hồi đất 44,2m² (trong đó có 23m² thuộc Giấy CNQSDĐ số AN 140130 ngày 25/8/2008; 18,2m² thuộc giấy CNQSDĐ số AN 410131 ngày 25/8/2008; 0,9m² và 2,1m² đất không thuộc diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Phần diện tích 0,9m² đất thuộc lối đi tự mở đường thể hiện tại sơ đồ vị trí thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 410130 cấp ngày 25/8/2008, thể hiện tại sơ đồ vị trí được Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (đo vẽ theo chỉ ranh của bà Nguyễn Thị N).

Phần diện tích 2,1m² đất không thuộc diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 410131 cấp ngày 25/8/2008, thuộc đất Ao cá Bác H3.

Quá trình giải quyết vụ án, bà M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất 3m^2 ($0,9\text{m}^2 + 2,1\text{m}^2$) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M. UBND thành phố V xác định diện tích 3m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất và được sử dụng vào lối đi tự mở đường cho nhiều hộ dân phía trong cùng đi nên không bồi thường là có căn cứ. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu được bồi thường 3m^2 đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất là không có cơ sở.

[4.2.3] Về yêu cầu xác định diện tích $36,2\text{m}^2$ đất là đất ở:

Diện tích $36,2\text{m}^2$ đất thu hồi của gia đình bà M có nguồn gốc là do gia tộc ông Nguyễn Quan Q sử dụng từ trước năm 1975. Trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N đã đăng ký kê khai đất đai tại Phường B và được U cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 1754/Đ.K.Đ.Đ ngày 11-02-1992, theo đó bà N được cấp 02 thửa gồm: Thửa 198 thuộc tờ bản đồ số 9, với diện tích 637m^2 loại đất “T.cư” và thửa 201 thuộc tờ bản đồ số 9, với diện tích 740m^2 loại đất “Ao”.

Theo kết quả rà soát của UBND phường U tại Biên bản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 17-6-2022 xác định diện tích $41,2\text{m}^2$ đất thửa 375, 376 tờ bản đồ số 46 Phường B có:

- Diện tích 05m^2 nằm trong thửa 198 mà bà N đăng ký kê khai năm 1992 là đất ở, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AN 410131 ngày 25/8/2008 là đất ở, nên được xác định là đất ở khi bồi thường.

- Diện tích $36,2\text{m}^2$ không thuộc thửa đất số 198 (cũ), tờ bản đồ số 09 (cũ) (thửa đất gắn liền với nhà ở vườn ao) mà thuộc thửa đất số 201 (cũ), tờ bản đồ số 09 (cũ), với diện tích 740m^2 loại đất “Ao” và đã được U cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 1754/Đ.K.Đ.Đ ngày 11-02-1992. Quá trình sử dụng đất, bà N đồng ý, không có ý kiến gì về việc kê khai đăng ký trên; cho đến thời điểm tách thửa, chuyển nhượng cho các ông bà Nguyễn Thị Thanh L4, Nguyễn Thái T1, Nguyễn Duy L5, Nguyễn Thành S, Nguyễn Trung Q1, Nguyễn Thế V, và khi bị thu hồi vào năm 2005 (thu hồi $26,8\text{m}^2$ đất nông nghiệp theo quyết định số 3176) bà N đều không có ý kiến. Đến năm 2007, bà M (con dâu bà N) được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất còn lại, bà M tiếp tục tách thửa, chuyển nhượng, diện tích còn lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai quy định:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, S2 địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”.

Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định:

“5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thừa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở”.

Khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai quy định:

“3. Đối với trường hợp thừa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó”.

Diện tích đất N sử dụng và được xác định đất ở thuộc thửa 198 (cũ) tờ bản đồ số 9 (cũ), với diện tích 637m² loại đất “T.cu”. Diện tích 36,2m² đất (đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất là đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 201 (cũ), tờ bản đồ số 09 (cũ), do đó không có căn cứ xác định lại là đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ. Vì vậy, UBND thành phố V xác định diện tích đất 36,2m² là đất nông nghiệp để bồi thường là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích đất 36,2m² là đất nông nghiệp sang đất ở để tính giá trị bồi thường.

[4.2.4] Về quyết định giải quyết khiếu nại số 5472.

Như đã phân tích tại mục [4.2.2], [4.2.3] việc UBND thành phố V xác định diện tích 36,2m² đất là đất nông nghiệp khi thu hồi đất, không bồi thường diện tích 3m² đất là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc tuyên hủy một phần Quyết định số 5472 “*Bác nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu: Bồi thường phần diện tích đất thu hồi theo giá đất ở; Bồi thường phần tài sản trên đất theo giá thị trường*”.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí. Tuy nhiên bà M thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; điểm b khoản 1 Điều 100; khoản 3 Điều 103 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. 1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định số 12952/QĐ-UBND của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông (bà) Trần Thị M, địa chỉ: 7 V, Phường B thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu C cá, Phường B, thành phố V. Cụ thể: Hủy Mục A phần 1 Điều 1 “*Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất*”.

- Hủy một phần Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Trần Thị M, địa chỉ số G đường V, Phường B, thành phố V. Cụ thể hủy nội dung:

“*Bác nội dung khiếu nại của bà Trần Thị M đối với yêu cầu:*

+ *Bồi thường phần diện tích đất thu hồi theo giá đất ở;*

+ *Bồi thường phần tài sản trên đất theo giá thị trường*”.

- Tuyên buộc UBND thành phố V xác định toàn bộ phần diện tích 3m² đất thu hồi chưa bồi thường và 36,2m² (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp) là đất ở.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Trần Thị M được miễn tiền án phí.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28-02-2025), người khởi kiện, người bị kiện có quyền kháng cáo bản án lên Tòa phúc thẩm TAND Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thành Hiếu