

**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: 190/2023/HC-ST

Ngày 29-11-2023

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính  
về quản lý đất đai trong trường hợp 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 Phạm Xuân Hưng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Trung Ngạn;  
Ông Nguyễn Ngọc Cang.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Quỳnh Như - 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:*** Bà Trương Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, 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 26/2023/TLST- HC ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành về quản lý đất đai trong trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2023/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Người khởi kiện:*** Ông Cáp Văn S, sinh năm 1944; địa chỉ: Số H N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Bà Cáp Thị Thúy L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số C Lô B T, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền công chứng số 8259, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐ GD ngày 21-12-2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. ***Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân thành phố V

Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V

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

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Vũ T – Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố V.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Phương T1 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V. (có mặt)

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1948; địa chỉ: Số H N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 12-11-2021 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12812/QĐ-UBND về việc thu hồi 20,9 m<sup>2</sup> đất tại phường T do ông Cáp Văn S đang sử dụng để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường N, phường T, thành phố V (*Viết tắt là Quyết định 12812*).

Cùng ngày 12-11-2021, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12814/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Cáp Văn S, địa chỉ: H N, phường T, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường N, phường T (*Viết tắt là Quyết định 12814*); theo đó:

Diện tích đất thu hồi: 20,90 m<sup>2</sup>

Diện tích đất bồi thường: 8,00 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận M 500775 bồi thường theo giá đất nông nghiệp vị trí 1.

Diện tích đất không bồi thường: 12,90 m<sup>2</sup> không thuộc giấy chứng nhận nên không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

Tại mục A phần 1 Điều 1 của Quyết định về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Diện tích 8,00 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (vị trí 1 – đường N), đơn giá 6.501.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tiền bồi thường về đất là 52.008.000 đồng.

Ngoài ra tại các mục B, Đ và E phần 1 Điều 1 quyết định: Bồi thường vật kiến trúc (gồm một phần sân xi măng, trụ, tường gạch, cổng sắt) và hoa màu trên diện tích đất thu hồi.

Ông S không đồng ý với Quyết định số 12814 đã làm đơn khiếu nại, yêu cầu bồi thường bổ sung 12,90 m<sup>2</sup> đất và bồi thường toàn bộ 20,90 m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất ở.

Ngày 05-10-2022, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 12034/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu với nội dung chấp nhận một phần khiếu nại của ông S, bồi thường bổ sung diện tích 12,90m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp và bồi thường 8,00 m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất ở (*viết tắt là Quyết định 12034*).

Ngày 13-12-2022, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 13728/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Cáp Văn S (*Viết tắt là Quyết định 13728*); theo đó:

Diện tích đất thu hồi: 20,90 m<sup>2</sup>

Diện tích đất bồi thường gồm:

- Diện tích 8,00 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận M 500775 bồi thường theo giá đất ở, đơn giá bồi thường 25.260.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tiền bồi thường chênh lệch so với trước đây là 150.072.000 đồng.

- Diện tích 12,90 m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận bồi thường theo giá đất nông nghiệp vị trí 1, đơn giá 6.501.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tiền bồi thường là 83.862.900 đồng.

Ngoài ra tại các mục Đ phần 1 Điều 1 quyết định: Bồi thường vật kiến trúc là một phần sân xi măng trên đất thu hồi.

Không đồng ý đối với các quyết định trên, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Quyết định 12814 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Hủy Quyết định 12034 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu;

- Hủy Quyết định 13728 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung;

- Buộc UBND thành phố V thực hiện khảo sát lại giá đất và bồi thường toàn bộ diện tích đất thu hồi 20,90 m<sup>2</sup> theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất.

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:***

Nhà đất của gia đình ông S đã hình thành từ trước năm 1975, đã được cấp giấy chứng nhận, có đầy đủ hồ sơ pháp lý chứng minh. Vì vậy, việc UBND thành phố V ban hành Quyết định 12814 chỉ bồi thường 8,0 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp và

không bồi thường đối với diện tích 12,9m<sup>2</sup> đất thu hồi là không hợp lý, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguồn gốc nhà đất số H N (trước đây là nhà số A phường T, thị xã V) thuộc quyền sở hữu của bà Văn Thị Ánh . Sau đó, bà Văn Thị Á đã thoả thuận đổi nhà 1 Tháng N lấy nhà 0/18 khóm C, phường T với bà Trần Thị M. Căn nhà này sau đó được đổi thành số E T, phường T, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn M1, bà Trần Thị M. Ngày 06-02-1990, Sở X-Côn Đảo cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 66/CNSH đối với nhà số E T, phường T cho ông Nguyễn Văn M1, bà Trần Thị M.

Ngày 20-5-1992, vợ chồng ông Nguyễn Văn M1, bà Trần Thị M lập văn bản bán nhà số E T cho ông Cáp Văn S, bà Đỗ Thị L1. Ngày 18-6-1992, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 294/CNSH cho ông Cáp Văn S, bà Đỗ Thị L1.

Như vậy, có đủ cơ sở pháp lý và thực tế để chứng minh nhà số E T, phường T (nay là 87 N) đã tồn tại hợp pháp trên diện tích đất sử dụng hợp pháp của ông Cáp Văn S từ trước khi bản đồ địa chính phường T được đo đạc, xác nhận vào tháng 6-1993.

Khi Nhà nước thu hồi đất, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất là UBND thành phố V có trách nhiệm phải xác định lại toàn bộ diện tích sử dụng thực tế 323,4m<sup>2</sup>. Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M 500775 là 310m<sup>2</sup>, gồm 230m<sup>2</sup> đất ở và 80m<sup>2</sup> đất nông nghiệp.

Vì vậy, việc UBND thành phố V ban hành Quyết định 12814 chỉ bồi thường 8 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp và không bồi thường đối với diện tích 12,9 m<sup>2</sup> đất thu hồi của gia đình ông S là không hợp lý, không phù hợp với quy định của pháp luật, không thực hiện đúng trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất đã được quy định tại điểm b, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Quyết định 12814 được UBND thành phố V ban hành vào ngày 12-11-2021; cùng thời điểm, UBND thành phố V ban hành Quyết định 12812 về việc thu hồi 20,90 m<sup>2</sup> tại phường T do ông Cáp Văn S đang sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, mở rộng đường N, phường T, thành phố V. Quyết định 12814 đã căn cứ vào Quyết định số 3333/QĐ-UBND ngày 02-11-2020 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể (đã khảo sát giá trên thị trường) để tính bồi



thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường N, phường T, thành phố V.

UBND thành phố V đã sử dụng giá đất ban hành trước thời điểm quyết định thu hồi đất 376 ngày là hơn một năm chứ không phải giá đất ban hành trùng với thời điểm thu hồi đất để áp vào trường hợp bồi thường cho gia đình ông S. Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 nêu trên thì Quyết định 12814 áp giá đất để bồi thường như vậy là không đúng pháp luật.

Vì vậy, việc UBND thành phố V không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất là trái quy định của pháp luật và đã gây thiệt hại trực tiếp cho gia đình ông S.

Đối với Quyết định 12034: Tại Điều 1 có nội dung chấp nhận bồi thường bổ sung diện tích 12,9 m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp và bồi thường 8 m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất ở (đã bồi thường theo giá đất nông nghiệp tại Quyết định 12814 ngày 12-11-2021 của UBND thành phố V) cho hộ ông Cáp Văn S.

Như vậy, nội dung khiếu nại (lần đầu) của ông S chỉ được UBND thành phố V chấp thuận một phần. Trong khi đó, các nội dung Quyết định 12034 trái quy định của pháp luật do không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về xác định lại diện tích đất ở khu Nhà nước thu hồi đất; về quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường.

Ngày 13-12-2022 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ra Quyết định số 13728 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (bổ sung) cho ông (bà) Cáp Văn S. Tại Điều 1 Quyết định có nội dung phê duyệt phương án bồi thường bổ sung 12,9m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất nông nghiệp và bồi thường 8m<sup>2</sup> đất thu hồi theo giá đất ở theo Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 12034. Như vậy, nội dung khiếu nại (lần đầu) của ông S chỉ được UBND thành phố V chấp thuận một phần.

Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện yêu cầu như sau:

- Hủy Quyết định 12814 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Hủy Quyết định 12034 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu;
- Hủy Quyết định 13728 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung;
- Buộc UBND thành phố V thực hiện khảo sát lại giá đất và bồi thường toàn bộ diện tích đất thu hồi 20,90 m<sup>2</sup> theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất.

***Người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:***

Phần diện tích 12,9m<sup>2</sup>/20,9m<sup>2</sup> thu hồi theo Quyết định số 12812/QĐ-UBND ngày 12-11-2021 không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 500775 do UBND tỉnh B cấp ngày 07-10-1998; không thuộc diện tích 310,0m<sup>2</sup> gồm 230 m<sup>2</sup> đất ở và 80 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Tại bản đồ địa chính năm 2001, thì phần diện tích thu hồi này thuộc thửa 161, tờ số 13 bản đồ địa chính phường T, nên đã được Chủ tịch UBND thành phố V giải quyết khiếu nại chấp nhận bồi thường bổ sung diện tích 12,9 m<sup>2</sup> loại đất nông nghiệp.

Dự án Đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, mở rộng đường N, phường T thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013 và đã được UBND thành phố V phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 5751/QĐ-UBND ngày 30-10-2019. Dự án có tên trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3759/QĐ-UBND ngày 31-12-2019, chuyển tiếp sang các năm 2021, 2022, 2023, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Như vậy, các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ số 12814/QĐ-UBND ngày 12-11-2021, Quyết định bồi thường, hỗ trợ bổ sung số 13728/QĐ-UBND ngày 13-12-2022, Quyết định giải quyết khiếu nại số 12034/QĐ-UBND ngày 05-10-2022 đã được UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành đúng thẩm quyền, đầy đủ chế độ, chính sách theo quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại điểm b, khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những viện dẫn ở trên, căn cứ hồ sơ vụ việc, UBND thành phố V đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông Cáp Văn S, Quyết định 12814; Quyết định số 12034; Quyết định số 13728.

**Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Đỗ Thị L1 thống nhất với ý kiến của ông S, không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng hành chính, tuy nhiên vụ án vẫn chậm đưa ra xét xử theo thời hạn luật định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của người khởi kiện:

- Hủy Quyết định số 12814/QĐ-UBND ngày 12-11-2021 của UBND thành phố V.

- Hủy Quyết định số 12034/QĐ-UBND ngày 05-10-2022 của Chủ tịch UBND thành phố V.

- Hủy Quyết định số 13728/QĐ-UBND ngày 13-12-2022 của Chủ tịch UBND thành phố V.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ về bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi theo quy định pháp luật cho ông Cáp Văn S.

- Về án phí: Buộc người bị kiện phải nộp theo luật định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo các Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quyết định số 12814 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Cáp Văn S; Quyết định 12034 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu và Quyết định 13728 về bồi thường bổ sung theo kết quả giải quyết khiếu nại là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính. Ông Cáp Văn S khởi kiện yêu cầu Quyết định 12814, Quyết định 12034, Quyết định 13728 và yêu cầu buộc UBND thành phố V thực hiện khảo sát lại giá đất và bồi thường toàn bộ diện tích đất thu hồi 20,90 m<sup>2</sup> theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Khởi kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 10-11-2022, ông S nộp đơn khởi kiện các quyết định hành chính là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính.

[4]. Về tính hợp pháp của Quyết định 12814, Quyết định 12034 và Quyết định 13728:

[4.1]. Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành:

Quyết định 12814, Quyết định 12034 và Quyết định 13728 được ban hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật khiếu nại năm 2011.

[4.2]. Về nội dung Quyết định 12814, Quyết định 13728:

[4.2.1]. Về diện tích đất bị thu hồi:

Theo Quyết định 12814 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Cáp Văn S, diện tích đất thu hồi 20,90 m<sup>2</sup>, gồm:

- Diện tích 8,00 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận M 500775: Theo Quyết định 12814, bồi thường theo giá đất nông nghiệp, đơn giá 6.501.000 đồng/m<sup>2</sup>. Sau đó Quyết định 13728 bồi thường theo giá đất ở, đơn giá 25.260.00 đồng/m<sup>2</sup>.

- Diện tích 12,9 m<sup>2</sup> không thuộc giấy chứng nhận M 500775: Theo Quyết định 12814, không bồi thường. Sau đó Quyết định 13728 bồi thường theo giá đất nông nghiệp, đơn giá 6.501.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Theo sơ đồ vị trí ngày 26-7-2023 do Trung tâm K, thể hiện phần diện tích hộ ông S sử dụng, xây dựng nhà công trình kiến trúc bị thu hồi thực tế là 20,90 m<sup>2</sup> đều thuộc thửa số 161 (cũ 814), tờ bản đồ số 13 (cũ 04) tại phường T, thành phố V, không lồng ghép được ranh cấp giấy theo Giấy chứng nhận số M 500775 do UBND tỉnh B cấp ngày 07-10-1998 đứng tên hộ ông Cáp Văn S.

[4.2.2]. Về nguồn gốc đất, quá trình xin cấp giấy chứng nhận và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc nhà đất của gia đình ông S:

Ngày 02-3-1978 bà Trần Thị M (vợ ông Nguyễn Văn M1) đổi nhà với bà Văn Thị Á lấy căn nhà số A Ô đường T, Khóm C, phường T, được UBND, Công an phường T và Phòng Quản lý nhà đất và công trình công cộng thị xã V, tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 13-3-1978. Ngày 02-3-1985 hộ ông Nguyễn Văn M1 được cấp giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số E đường T, phường T, đặc khu V - C. Ông M1, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 66/CNSH ngày 06-02-1990 đối với căn nhà diện tích 145,50m<sup>2</sup> tại địa chỉ số E đường T, Phường F, đặc khu V - C kèm theo bản vẽ nhà.

Ngày 20-5-1992 vợ chồng ông M1, bà Mua bán căn nhà trên cho vợ chồng ông S, bà L1 có xác nhận của U. Ông S, bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 294/CNSH ngày 06-02-1990. Ngày 24-7-1992 ông S được cấp Giấy phép sửa chữa lớn số 221/SC đối với căn nhà trên.

Ngày 07-12-1993, ông S được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 2025P.6/Đ.K.Đ.Đ đối với thửa số 814, tờ bản đồ 4, diện tích 310m<sup>2</sup> loại đất “TC”. Ông S nộp thuế nhà đất đối với diện tích 310m<sup>2</sup> theo biên lai thu thuế nhà, đất số 002845 ngày 04-01-1993, số 000027 ngày 04-10-1994.

Ngày 07-10-1998 UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 055775 đứng tên hộ ông Cáp Văn S đối với thửa số 814, tờ bản đồ 04 tại Phường F, thành phố V, diện tích 310m<sup>2</sup> trong đó có 230 m<sup>2</sup> đất ở và 80 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp.

Quá trình sử dụng nhà đất của gia đình ông S (05 nhân khẩu) ổn định, liên tục cho đến nay, không xảy ra tranh chấp và không bị xử phạt hành chính về đất đai.

#### [4.2.3] Về hồ sơ địa chính:

Tại Sổ mục kê ruộng đất và Sổ đăng ký ruộng đất Phường 6 cũ năm 1992, duyệt ngày 17-5-1993: Thửa đất số 814, tờ bản đồ số 04, diện tích 310 m<sup>2</sup>, loại đất "TC+V" (thổ cư, vườn) do ông Cáp Văn S đứng tên đăng ký.

Tại Sổ mục kê đất Phường 6 năm 2002: Thửa đất số 161, tờ bản đồ 13, diện tích 323,4 m<sup>2</sup> (230 m<sup>2</sup> đất “T” và 94,4 m<sup>2</sup> đất “ĐM”) do ông Cáp Văn S đứng tên đăng ký.

Tại Sổ mục kê đất đai phường T năm 2015: Thửa đất số 161, tờ bản đồ 13, diện tích 323,2 m<sup>2</sup> (không thể hiện loại đất) do ông Cáp Văn S đứng tên đăng ký.

[4.2.4]. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản ảnh chụp hiện trạng ngày 29-5-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thể hiện diện tích thu hồi vẫn chưa bàn giao làm đường, nhà và vật kiến trúc trên đất gồm sân xi măng, 02 trụ công, tường gạch xây dựng tiếp giáp mặt đường Nguyễn Bảo .1

[4.2.5]. Theo Sơ đồ vị trí ngày 26-7-2023 do Trung tâm K, ông S chỉ ranh xây dựng nhà ở trên diện tích là 323,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 161 (cũ 814), tờ bản đồ 13 (cũ 04) tọa lạc tại phường T, thành phố V. Trong đó có diện tích 20,9 m<sup>2</sup> bị thu hồi phía trước giáp đường N đều thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 04 bị thu hồi (không thể hiện diện tích 12,9 m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M 055775).

#### [4.2.6] Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định:

Năm 1992 ông Cáp Văn S nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Nguyễn Văn M1, bà Trần Thị M (là giấy tờ về nhà, đất được quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013) là đúng theo quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng tài sản .

Khoản 1 khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 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:*

*d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.*

...

*2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp 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”.*

Nhà đất ông S nhận chuyển nhượng được hình thành từ trước năm 1978 thuộc trường hợp đất vườn ao quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013. Cụ thể:

*“Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.*

*Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này”.*

Tại điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ quy định:

*“Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa 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 D 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.*

Diện tích đất ở không quá 5 lần hạn mức đất ở tối đa theo điểm a, khoản 2 Điều 2 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 29-10-2014 của UBND tỉnh B: "*Các phường thuộc thành phố V: diện tích đất ở được xác định bằng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định này*".

Điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 29-10-2014 của UBND tỉnh B quy định: "*Các phường thuộc thành phố V: Không quá 150 m<sup>2</sup>/1 hộ gia đình, cá nhân*".

Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên thì phần diện tích đất 12,90 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 161 (cũ 814), tờ bản đồ 13 (cũ 04) tọa lạc tại phường T (Phường F cũ), thành phố V do gia đình ông Cáp Văn S đang sử dụng đủ điều kiện để công nhận là đất ở. Quyết định 12814 của UBND thành phố V không bồi thường 12,9 m<sup>2</sup> cho ông S và Quyết định 13728 bồi thường bổ sung 12,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp là trái quy định tại các Điều 75, 79, 89 Luật đất đai 2013.

#### [4.2.7]. Về giá đất bồi thường:

Sau khi hoàn tất việc đo đạc, lập bản đồ thu hồi đất, UBND thành phố V đã giao Phòng T thuê đơn vị tư vấn độc lập để khảo sát giá đất cụ thể là Công ty TNHH T2 giá Đất Việt. Trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 3581/2020/VLAND-HCM ngày 21-8-2020 của Công ty Đ1 và theo đề nghị của Sở T3, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã trình UBND tỉnh B ký phê duyệt giá đất cụ thể đối với dự án nâng cấp mở rộng đường N, phường T, thành phố V.

Ngày 02-11-2020, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3333/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu đất thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường N, phường T, thành phố V (viết tắt là Quyết định số 3333).

Đến ngày 12-11-2021 UBND thành phố V ban hành Quyết định 12812 về việc thu hồi 20,9 m<sup>2</sup> đất tại phường T do ông Cáp Văn S đang sử dụng để thực hiện

dự án Nâng cấp, mở rộng đường N, phường T, thành phố V và Quyết định 12814 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông S.

Xét thấy: Giá đất bồi thường cho hộ ông Cáp Văn S tại Quyết định 12814 và Quyết định 13728 theo giá đất cụ thể do UBND tỉnh B phê duyệt không phải giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất, không đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật đất đai năm 2013. Do đó, người khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định trên, buộc UBND thành phố V thực hiện khảo sát lại giá đất và bồi thường theo giá đất tại thời điểm thu hồi đất là có căn cứ.

[4.3]. Về nội dung Quyết định 12034:

Quyết định 12034 là quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu đối với Quyết định 12814, Quyết định 13728 là quyết định bồi thường bổ sung theo kết quả giải quyết khiếu nại tại Quyết định 12034. Như đã phân tích ở trên, Quyết định 12814 và Quyết định 13728 được ban hành trái quy định của pháp luật. Do đó, Quyết định 12034 cũng trái quy định của pháp luật.

[4.4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc hủy Quyết định 12814, Quyết định 12034 và Quyết định 13728; buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ về bồi thường, hỗ trợ về đất và công trình kiến trúc trên đất bị thu hồi theo quy định pháp luật cho ông S.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ, sao lục hồ sơ tài liệu hết 6.429.000đ (Sáu triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn đồng) người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[6]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải chịu án phí theo quy định của pháp luật do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 74; Điều 75; khoản 2 Điều 79; Điều 89; điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 100; khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cáp Văn S:

- Hủy Quyết định số 12814/QĐ-UBND ngày 12-11-2021 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Hủy Quyết định số 12034/QĐ-UBND ngày 05-10-2022 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu;

- Hủy Quyết định số 13728/QĐ-UBND ngày 13-12-2022 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung;

- Buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ về bồi thường, hỗ trợ về đất bị thu hồi theo quy định pháp luật cho ông Cáp Văn S.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu hồ sơ, Tòa HC.

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

*Đã ký*

**Phạm Xuân Hưng**