

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

Bản án số: 03/2024/HC-ST

Ngày: 05/3/2024

*“Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong quản lý đất đai”*

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải và ông Lâm Duy Nhân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:** Bà Chu Thị Sáu- Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2023/TLST-HC ngày 10/10/2023 về việc khiếu kiện quyết định hành chính, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950; Địa chỉ: B B, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum;

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị Anh T; Địa chỉ: I Khu Ô, P, T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Ông Hoàng Cao S; Địa chỉ: Công Ty Luật số A H, phường A Quận C, TP Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Thành M; Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố K.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Dương Anh H; Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố K. Địa chỉ: E N, TP K, tỉnh Kon Tum.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị Đoàn T1.

Địa chỉ: B B, phường Q, TP ., tỉnh Kon Tum;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 23/6/2022 Ủy ban nhân dân thành phố K ban hành các quyết định hành chính về việc thu hồi đất đối với bà Lê Thị C1:

Quyết định số 2265/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 8, tờ BĐ số 26 có diện tích là 230.8m<sup>2</sup>:

Quyết định số 2266/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 9 tờ BĐ số 26 diện tích là 173.3 m<sup>2</sup>;

Quyết định số 2267/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 23, tờ BĐ số 26 có diện tích là 161.5 m<sup>2</sup>:

Quyết định số 2268/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 24 tờ BĐ số 26 có diện tích là 132.0 m<sup>2</sup>;

Quyết định số 2269/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 30, tờ BĐ số 26 có diện tích là 365.10m<sup>2</sup>;

Quyết định số 2270/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 31, tờ BĐ số 26 diện tích là 59.50 m<sup>2</sup>.

Tổng diện tích thu hồi: 1.121,4m<sup>2</sup>.

Cùng ngày 23/6/2022 UBND thành phố ban hành Quyết định 2271/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị C là người quản lý, sử dụng.

Việc thu hồi để thực hiện Dự án san lấp mặt bằng khu đất C có ký hiệu CVI, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh KonTum.

**Không đồng ý với các quyết định hành chính trên, bà Nguyễn Thị C khởi kiện, yêu cầu:**

Theo đơn khởi kiện, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Các quyết định thu hồi số 2265; 2266; 2267; 2268; 2269; 2270 và quyết định bồi thường số 2271 ngày 23/6/2022.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố K phải bồi thường cho bà theo giá đất trên thị trường hoặc đổi đất giá trị tương đương.

Lý do: Trong quá trình thu hồi, bồi thường U đã có sai phạm sau:

1. Trình tự thủ tục thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường trái với quy định luật đất đai thông báo chậm nhất là 90 ngày. Ngày 19/4/2022 U mới có thông báo số 150 TB-UBND vi phạm quy định về thời gian.

2. U có nhiều sai phạm trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm bắt buộc theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 69 Luật đất đai 2013 vì ngày thực hiện đo đạc, kiểm đếm cơ quan chức năng không xuống thực hiện việc kiểm đếm dẫn đến, UBND không có được thông tin chính xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản trên đất của gia đình.

3. U ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường không căn cứ Biên bản đo đạc, kiểm đếm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình.

4. Quá trình thực hiện các dự án **U** đã chuyển nhượng dự án cho các nhà đầu tư nhằm mục đích sinh lời vì năm 2007, **U** thu hồi đất làm kê chỉ làm một phần, phần lớn sang nhượng lại cho **công ty T4**. Năm 2010, **U** tiếp tục thu hồi đất của gia đình bà làm công viên tạm, nhưng lại bán cho người khác.

5. **U** ra quyết định thu hồi đất đối với tổng diện tích đất của bà là 3161.00 m<sup>2</sup> nhưng bà chưa nhận được. Lúc đầu thu hồi diện tích 3.699m<sup>2</sup>, sau đó điều chỉnh lại thu hồi diện tích khoảng 5.122,7 m<sup>2</sup> là có sự chênh lệch lớn.

6. Đơn giá bồi thường thu hồi đất quá thấp vi phạm Điều 112 Luật Đất đai 2003 quy định về Nguyên tắc, phương pháp định giá đất vì vị trí đất giao động từ 20.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 50.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*Tại phiên đối thoại, bà **C** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị Đoan T1** lại thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính nêu trên với lý do:*

Nguồn gốc đất thu hồi, bồi thường gồm 06 thửa, tổng diện tích 1.121,4m<sup>2</sup> là do ông **Nguyễn Xuân H1** (anh ruột của bà **Nguyễn Thị C**) mua của **Linh M1 Phạm Xuân T2** từ tháng 7 năm 1971 đã được chính quyền cũ xác nhận (Có giấy mua bán). Năm 1997 ông **Nguyễn Xuân H1** đi Hoa Kỳ, hiện nay ông **H1** đã mất, Năm 1997 có giao cho bà **Nguyễn Thị C** trông nom và bà **C** đã trồng cây trên các mảnh đất này và đã kê khai và đóng thuế sử dụng đất từ năm 1997 đến năm 2002. Năm 2003 bà **Nguyễn Thị Đoan T1** tiếp tục sử dụng và đóng thuế thay ông **H1** cho đến nay. Việc **U** ban hành các quyết định thu hồi, bồi thường là không đúng đối tượng vì đất này là của ông **H1**. và vẫn yêu cầu hủy các quyết định hành chính nêu trên.

#### **Ý kiến của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố K:**

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà **Nguyễn Thị C** vì:

Quá trình thực hiện và ban hành các quyết định thu hồi là đúng quy định của pháp luật: Căn cứ Quyết định số 3393/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố. Thông báo số 129 /TB-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2019 và Kế hoạch số 98/KH-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2019 về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện công trình. Trong tổng diện tích đất thông báo thu hồi thực hiện dự án có diện tích đất của hộ gia đình bà **Nguyễn Thị C** với tổng diện tích thu hồi 1.121,4m<sup>2</sup>..

Về việc thực hiện dân chủ trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi triển khai dự án đầu tư theo đúng quy định tại Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Hộ gia đình bà **Nguyễn Thị C** đã không tham gia và không nhận các giấy tờ của các cơ quan, đơn vị gửi đến hộ gia đình nên các cơ quan đã tiến hành niêm yết theo quy định.

Ngày 22/12/2019 Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định 5846/QĐUBND về việc kiểm đếm bắt buộc công trình. Ngày 11 tháng 3 năm 2020, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 507/QĐ-UBND về việc cưỡng

chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc đối với hộ gia đình bà Nguyễn Thị C. Hiện trạng kiểm kê là đất trống đã được lập thành Biên bản theo quy định.

Sau khi thực hiện công tác kiểm đếm, căn cứ Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 3748/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố (đối với dự án San lấp mặt bằng khu đất C có kí hiệu CV1 đơn giá Đất trồng cây hàng năm khác là 65.000 đồng/m). Ngày 21 tháng 10 năm 2021, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã ban hành Thông báo số 249/TB-TTPTQĐ về việc niêm yết công khai phương án bồi thường cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị C theo quy định.

Sau khi hết thời hạn công khai phương án, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tổ chức họp dân sau công khai, lấy ý kiến Ban Dân vận Thành ủy về việc xác nhận kết quả thực hiện dân chủ trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện phương án gửi các đơn vị liên quan để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định Các quyết định thu hồi số 2265; 2266; 2267; 2268; 2269; 2270 và quyết định bồi thường số 2271 ngày 23/6/2022. Tuy nhiên đến nay hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đoàn T1 chưa thống nhất nhận tiền.

#### **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- **UBND Phường Q:** Ủy ban phường Q chỉ làm công tác ban đầu bao gồm xác minh Hồ sơ địa chính, lấy phiếu ý kiến dân cư về nguồn gốc và phối hợp tham gia kiểm đếm liên quan đến diện tích đất Ủy ban nhân dân thành phố K thu hồi. Toàn bộ quy trình, thủ tục Ủy ban nhân dân Thành phố K là người thực hiện.
- **Ý kiến của chị Nguyễn Thị Đoàn T1:** Thống nhất với ý kiến của người khởi kiện.

#### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến:**

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng: Thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của luật tố tụng hành chính. Đối với những người tham gia tố tụng trong đó người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: UBND phường Q đã có văn bản số 574/UBND-ĐCXĐ ngày 01/12/2021 gửi UBND thành phố K, nội dung văn bản thể hiện “chưa thể xác minh được chủ sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất của hộ gia đình bị ảnh hưởng thuộc dự án”, bà C không còn trực tiếp quản lý sử dụng đất mà bà T1 là người quản lý, kê khai và nộp thuế từ năm 2003 đến nay nên các quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án đền bù cho bà C là không đúng chủ sử dụng đất do đó đề nghị Tòa án chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, huỷ các quyết định hành chính của UBND thành phố K bị khiếu kiện.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 (Viết tắt là Quyết định 2266); Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 (Viết tắt là Quyết định 2267); Quyết định số 2268/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 (Viết tắt là Quyết định 2268); Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 (Viết tắt là Quyết định 2269); Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 (Viết tắt là Quyết định 2270) Về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án San lấp mặt bằng khu đất **C** có ký hiệu CVI, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính mới, **dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh K**; Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 (Viết tắt là Quyết định 2271) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án San lấp mặt bằng khu đất **C** có ký hiệu CVI, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh Kon Tum. Đây là các quyết định hành chính trong quản lý đất đai, khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Các quyết định 2265; 2266; 2267; 2268; 2269; 2270; 2271 đều được ban hành vào ngày 23/6/2022 (được niêm yết ngày 29/6/2022), bà **C** đã kiến nghị đến **U** và được giải quyết tại công văn số: 303/UBND-ND ngày 28/1/2023 đến ngày 20/7/2023 bà **C** khởi kiện vụ án hành chính là trong thời hiệu luật định.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã xác định **UBND phường Q** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng vì UBND phường chỉ là đơn vị thực hiện nhiệm vụ phối hợp trong xác minh, kiểm đếm, không có thẩm quyền trong việc ban hành các quyết định hành chính bị khiếu kiện nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Do đó đại diện **UBND phường Q** được xác định lại là người làm chứng trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[2.1] Xét yêu cầu hủy các Quyết định hành chính về thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án đền bù:

Về đối tượng bị thu hồi và được đền bù:

Qua các tài liệu xác minh của các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương (do **UBND thành phố K** cung cấp) cũng như trình bày của người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thể hiện:

Diện tích 1.121,4m<sup>2</sup> đất bị thu hồi có nguồn gốc là của ông **Nguyễn Xuân H1** (là anh ruột của bà **C**, bà **T1**) mua của Linh mục **Phạm Thiên T3** từ tháng 7 năm



1971 có xác nhận của chính quyền cũ. Năm 1997 ông **H1** sang Hoa Kỳ (Mỹ) định cư, ông **H1** giao lại diện tích đất này cho bà **C** quản lý sử dụng. Từ năm 1997 bà **Nguyễn Thị C** là người quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ đăng ký kê khai với nhà nước. Đến năm 2002, bà **C** chuyển đến **TP.** sinh sống và bàn giao lại diện tích đất này cho bà **T1** quản lý, sử dụng (việc bàn giao cả hai lần đều không có văn bản).

Bà **C**, bà **T1** cho rằng UBND thành phố thu hồi và đền bù đối với diện tích đất 1.121,4m<sup>2</sup> là không đúng đối tượng vì nguồn gốc diện tích đất này là của ông **Nguyễn Xuân H1**.

Tuy nhiên tại các tài liệu chứng cứ do UBND thành phố cung cấp được người khởi kiện thừa nhận thì:

Năm 2007 **UBND thị xã K** đã thực hiện để làm bờ kè chống sạt lở phía bắc **sông Đ** đã tiến hành thu hồi một phần diện tích các thửa đất này (QĐ số: 1936/QĐ-UBND ngày 27/11/2007).

Năm 2014, UBND thành phố tiếp tục ban hành Quyết định số 2781/QĐ-UBND thu hồi 2.624m<sup>2</sup> đất tại thửa 04 để làm đường bao khu dân cư phía bắc **TP K**.

Các Quyết định thu hồi đất của cả hai lần này đều thực hiện thu hồi, đền bù đối với bà **Nguyễn Thị Doan T1**.

Như vậy trên cùng các thửa đất có cùng nguồn gốc và cùng quá trình sử dụng nhưng qua các lần thu hồi UBND thành phố lại thu hồi và đền bù cho hai đối tượng khác nhau là không phù hợp thực tế và quy định của Luật Đất đai.

Xét về quá trình sử dụng đất thì từ năm 2002 đến nay, người trực tiếp sử dụng đất là bà **Nguyễn Thị Doan T1**, năm 2007, 2014 bà **T1** đã bị thu hồi đất và được đền bù là phù hợp với quy định của Luật Đất đai 1993, 2013 và nghị định 43/2014/NĐCP về điều kiện công nhận quyền sử dụng đất; đồng thời đối với hai lần thu hồi đất này, bà **C** đều không có ý kiến khiếu nại nào. Do đó đến nay, UBND thành phố đã ban hành các quyết định hành chính về việc thu hồi và đền bù đối với phần diện tích đất còn lại đối với bà **Nguyễn Thị C** là không phù hợp.

Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính bị khiếu kiện mặc dù đã được thực hiện đúng quy định nhưng đối tượng thu hồi và được đền bù không phù hợp nên các quyết định hành chính đã ban hành không hợp pháp.

Từ những phân tích nêu trên thấy cần huỷ bỏ các quyết định hành chính về thu hồi đất và phê duyệt phương án đền bù bị khiếu kiện để **UBND thành phố K** thực hiện lại theo đúng quy định của pháp luật về đối tượng bị thu hồi và được đền bù.

[4] Về án phí: Do Quyết định hành chính bị khởi kiện bị huỷ nên UBND thành phố phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị C.**

Tuyên: Hủy các Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Quyết định số 2268/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 23/6/2022. Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án San lấp mặt bằng khu đất **C** có ký hiệu CVI, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh Kon Tum.

Hủy Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án San lấp mặt bằng khu đất **C** có ký hiệu CVI, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh Kon Tum.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: **UBND thành phố K** phải chịu 200.000đ án phí sơ thẩm.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm. Đối với những người vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Kon Tum;

- Cục THADS tỉnh Kon Tum;

- Các đương sự;

( Đã ký và đóng dấu)

- Lưu HS.

**Nguyễn Minh Thành**