

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

UBND TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 498JB

Ngày: 03/02/21

Bản án số: 01/2021/HC-ST

Ngày: 14/01/2021.

*“V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy
quyết định hành chính về thu hồi
đất, bồi thường do thu hồi đất,
giải quyết khiếu nại”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thu Vân

Bà Nguyễn Thị Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Thư ký Tòa án của
Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 133/2017/TLST-HC ngày
25/12/2017 về việc: *“Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính về thu hồi
đất, bồi thường do thu hồi đất, quyết định giải quyết khiếu nại”*, theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số: 54/2020/QĐXXST-HC ngày 02 tháng 12 năm 2020,
Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2020/QĐST-HC ngày 21/12/2020, giữa các
đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Ngô Quang Tam, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tam: Ông Trần Việt
Cường- Luật sư Công ty Luật Hợp danh Sài Thành- Đoàn Luật sư tỉnh Nam
Định.

- Người bị kiện:

+ Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu và Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu: Ông Nguyễn Quang Phương – Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu (văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 10 năm 2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Cao Tài – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Cửu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Hiền, sinh năm 1964.
2. Bà Ngô Thị Thu, sinh năm 1972.
3. Ông Nguyễn Văn Tây, sinh năm 1984.
4. Bà Ngô Thị Hiền, sinh năm 1986.
5. Ông Ngô Quang Nhâm, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

(Luật sư Cường, ông Tài, bà Hiền, bà Thu, ông Nhâm có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện ông Ngô Quang Tam, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hiền, bà Thu, ông Tây, bà Hiền, ông Nhâm trình bày như sau:

Ông khởi kiện việc UBND tỉnh Đồng Nai và UBND huyện Vĩnh Cửu đã ban hành quyết định thu hồi 3.402m² đất của gia đình ông, quyết định bồi thường do thu hồi đất và quyết định giải quyết khiếu nại trái pháp luật, gây thiệt hại cho gia đình ông. Ông yêu cầu hủy các quyết định hành chính trên vì các lý do sau đây:

+ Thứ nhất, đất không thuộc diện nhà nước thu hồi nhưng UBND huyện Vĩnh Cửu lại ban hành quyết định thu hồi đất.

Dự án Khu dân cư xã Thạnh Phú là dự án vì mục đích kinh doanh sinh lời, nhưng UBND huyện Vĩnh Cửu lại thu hồi đất của ông và các hộ dân khác, để giao cho Công ty cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng thực hiện dự án với lý do đây là dự án phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng là hoàn toàn sai trái. Công ty Miền Đông thực hiện dự án này để phân lô bán nền, thu lợi nhuận, điều này được chứng minh rất rõ tại "Phiếu lưu; Ký giữ chỗ", theo đó công ty Miền Đông bán nền cho khách hàng đến 410tr/nền. Như vậy, dự án khu dân cư Thạnh Phú không phải là dự án phát triển kinh tế, vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, nên không thuộc các trường hợp thu hồi đất theo quy định tại các Điều 38, 40 Luật Đất đai 2003; điểm c khoản 2 Điều 34 Nghị định 84/NĐ-CP.

Đồng thời, dự án cũng không đáp ứng yêu cầu là phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư đã được phê duyệt. Ngày 24/8/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định 2414/QĐ-UBND, Phê duyệt quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn xã

Thanh Phú, trong khi đó, dự án khu dân cư Thanh Phú đã manh nha từ năm 2006, được Ủy ban nhân dân chấp thuận chủ trương và ra quyết định thu hồi đất năm 2008, trước khi có quy hoạch. Cụ thể, ngày 05/5/2006 Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu làm tờ trình gửi UBND tỉnh Đồng Nai giới thiệu địa điểm đầu tư. Ngày 27/11/2006, UBND tỉnh Đồng Nai ra văn bản số 8217/UBND-CNN chấp thuận cho Công ty Miền Đông lập quy hoạch chi tiết, ngày 11/12/2008 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 4231/QĐ-UBND để thực hiện dự án. Thêm vào đó, văn bản số 3736/STNMT-CCQLDD ngày 08/9/2015, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai kết luận: 1,68ha còn lại chưa được huyện phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015. Tại văn bản này, Sở TNMT cũng yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại thời điểm thu hồi đất, sau khi chủ đầu tư hoàn thành việc gia hạn giấy phép đầu tư, thế nhưng cho tới nay, huyện vẫn chưa hủy các quyết định thu hồi đất đã ban hành theo chỉ đạo.

+ Thứ hai, vì đất không thuộc diện thu hồi nên huyện Vĩnh Cửu ban hành quyết định bồi thường là trái luật.

Dự án này không thuộc trường hợp được phép thu hồi đất, áp giá bồi thường mà chủ đầu tư phải thỏa thuận giá đất với người dân. UBND huyện Vĩnh Cửu phê duyệt kinh phí bồi thường theo Quyết định số 7309/QĐ-UBND là trái pháp luật, áp mức giá vô cùng rẻ mạt với giá đất nông nghiệp là 80.000 đồng/m²; đất thổ cư là 1.049.000 đồng/m².

Quy trình thu hồi đất và bồi thường không được chính quyền và chủ đầu tư thực hiện đúng pháp luật, cụ thể: Theo quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP thì việc bồi thường phải thực hiện ngay sau khi có quyết định thu hồi đất. Pháp luật quy định là vậy, nhưng từ năm 2013 đến năm 2016 mới có quyết định bồi thường.

+ Thứ ba, quyết định giải quyết khiếu nại áp dụng trái pháp luật, không giải quyết thỏa đáng yêu cầu của người dân.

Ngày 15/3/2017, ông Tam có đơn khiếu nại Quyết định bồi thường số 7309/QĐ-UBND, nhưng đến ngày 01/11/2017 ông Tam mới nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017.

Dự án khu dân cư Thanh Phú không thuộc các trường hợp nhà nước được thu hồi, được áp đặt giá bồi thường. Dự án nhằm mục đích phân lô bán nền, đây là dự án kinh doanh, thương mại vì mục đích lợi nhuận nên Công ty Miền Đông phải thỏa thuận để nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Nghị định 84/NĐ-CP và khoản 2 Điều 41 Nghị định 84/NĐ-CP.

Dự án khu dân cư Thanh Phú bắt đầu từ năm 2008 đến nay đã gần 10 năm nhưng vẫn treo. Các quyết định thu hồi, bồi thường là sai trái. Tại văn bản số 1499/UBND-KT ngày 20/4/2015, UBND huyện Vĩnh Cửu đã kết luận “Công ty cổ phần Miền Đông không đủ năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ đầu tư của dự án được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 Luật

Đất đai 2013. Điều này cũng được công ty Miền Đông thừa nhận tại Tờ trình 30/TT/ĐTHT ngày 23/7/2015.

Tại công văn số 6513/UBND-CNN của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/7/2016 cũng nêu rõ: "Công ty Cổ phần đầu tư Miền Đông - Đầu tư hạ tầng còn nợ tiền sử dụng đất 5.966.195.543 đồng (giai đoạn 1 của dự án chưa nộp ngân sách nhà nước. Giai đoạn 02 của dự án Khu dân cư Thạnh Phú với diện tích 17,5ha kéo dài từ năm 2008 đến nay (08 năm), UBND huyện Vĩnh Cửu đã quyết định thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân và ban hành 04 quyết định phê duyệt phương án bồi thường, nhưng công ty Cổ phần đầu tư Miền Đông - Đầu tư hạ tầng chưa chuyển nguồn kinh phí cho Hội đồng bồi thường huyện Vĩnh Cửu".

Các văn bản trên đã cho thấy: Công ty Miền Đông không những không có tiền để bồi thường mà còn nợ tiền sử dụng đất của nhà nước lên đến gần 6 tỷ đồng. UBND tỉnh Đồng Nai ra thời hạn đến ngày 30/12/2016, nếu không thực hiện nghĩa vụ tài chính sẽ thu hồi dự án. Thế nhưng cho đến nay, dự án vẫn được cho tồn tại, chính quyền liên tục mời các hộ dân lên để vận động, gây sức ép phải giao đất cho dự án, dù các yêu cầu về năng lực tài chính vẫn chưa được công ty Miền Đông đáp ứng.

Yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 của huyện Vĩnh Cửu.

- Hủy Quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện Vĩnh Cửu.

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu.

- Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:

Về trình tự ban hành Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 của UBND huyện; Quyết định 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho hộ ông Ngô Quang Tam.

Ngày 04/01/2008, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 126/QĐUBND, về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần miền Đông lập thủ tục đầu tư Khu dân cư theo quy hoạch, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 11/12/2008, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 4230/QĐ-UBND và Quyết định số 4231/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thực hiện dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, do Công ty Cổ phần Miền Đông làm chủ đầu tư.

Ngày 11/7/2012, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1878/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích, ranh giới thu hồi đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 4231/QĐ-UBND ngày 11/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngày 14/5/2013, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3186/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) Ngô Quang Tam, để thực hiện dự án Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 12/3/2014 UBND huyện ban hành Quyết định số 1400/QĐ-UBND; ngày 24/3/2014 UBND huyện ban hành Quyết định số 1500/QĐ-UBND; ngày 24/3/2014 UBND huyện ban hành Quyết định số 1496/QĐ-UBND; ngày 28/5/2014 UBND huyện ban hành Quyết định số 2912/QĐ-UBND, đều về phê duyệt phương án bồi thường dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú.

Ngày 20/4/2015, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành văn bản số 1499/UB.KT, về xử lý việc tiếp tục thực hiện dự án đầu tư, xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú.

Ngày 08/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 3736/STNMT-CCQLĐĐ về xử lý một số tồn tại, khi thực hiện dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 24/9/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 7809/QĐ-UBND về việc xử lý bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 03/11/2015, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 4921/QĐ-UBND về việc hủy các quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ như: Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 12/3/2014, Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 24/3/2014, Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/3/2014, Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 28/5/2014.

Ngày 02/8/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2428/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 27/12/2016, huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 7189/QĐUBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu (Đợt 1-137 hồ sơ).

Ngày 29/12/2016, huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 7309/QĐUBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền, ngụ tại ấp 5, xã Thanh Phú để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu (Đợt 1-137 hồ sơ).

Việc UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Việc UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Thông tư 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 15/3/2017, ông Ngô Quang Tam có đơn khiếu nại Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc bồi thường hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền, với các nội dung:

1. Bồi thường cây bưởi da xanh loại B lên loại A.
2. Bồi thường căn nhà trên thửa đất số 68, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú.
3. Bồi thường đất theo giá thị trường là 2.000.0000 đồng/m² đối với đất nông nghiệp và 4.000.000 đồng/m² đối với đất thổ cư.
4. Bồi thường cây bưởi giá 12.000.000 đồng/cây (bằng ba năm thu nhập).
5. Nhà và tài sản trên thửa đất 67, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú được bồi thường theo quy định.
6. Đề nghị hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh nhà trọ bằng ba năm sau thuế.

Kết quả giải quyết khiếu nại của UBND huyện:

Xét kết quả xác minh đơn khiếu nại tại Báo cáo số 152/BC-TT ngày 10/6/2017 của Chánh Thanh tra huyện thể hiện:

- Thực hiện Quyết định số 4231/QĐ-UBND ngày 11/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu do Công ty Cổ phần Miền Đồng - Đầu tư hạ tầng làm chủ đầu tư.

Ngày 06/5/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 675/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu. Theo đó, ông Ngô Quang Tam bị thu hồi 220m², thửa đất số 77, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất ở nông thôn.

Ngày 17/7/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 1386/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu. Theo

đó, ông Ngô Quang Tam bị thu hồi 322m² đất, thửa đất số 68, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất nông nghiệp cây hàng năm.

Ngày 30/7/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 1476/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu. Theo đó, ông Ngô Quang Tam bị thu hồi 124m² đất, thửa đất số 85, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất ở nông thôn.

Ngày 14/5/2013, UBND huyện ban hành Quyết định số 3186/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, ông Ngô Quang Tam bị thu hồi 3.402m² đất, thửa đất số 67, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất nông nghiệp cây hàng năm.

Ngày 29/12/2016, UBND huyện ban hành Quyết định số 7309/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền, ngụ tại ấp 5, xã Thạnh Phú để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu. Theo đó, ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền được bồi thường, hỗ trợ 1.127.876.000 đồng, gồm:

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất: 674.256.000 đồng; Giá trị bồi thường cây trồng: 198.737.000 đồng; Giá trị về chính sách hỗ trợ: 242.883.000 đồng; Thuởng di dời: 12.000.000 đồng.

Dự án Khu dân cư xã Thạnh Phú thực hiện thủ tục kiểm kê tài sản của các hộ dân bị thu hồi đất năm 2013. Năm 2014, UBND huyện phê duyệt kinh phí bồi thường cho các hộ dân (trong đó có hộ ông Ngô Quang Tam). Tuy nhiên, vào thời điểm này do đang chuyển giao giữa Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013, nên UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản chấp thuận cho hủy bỏ kết quả phê duyệt phương án bồi thường năm 2014 và ban hành văn bản số 7772/UBND-KT ngày 22/8/2014 chấp thuận cho kế thừa kết quả kiểm kê, xác nhận nguồn gốc năm 2013 để lập phương án bồi thường theo quy định Luật Đất đai năm 2013. Do việc bồi thường dự án kéo dài nên việc bồi thường cây trồng theo kết quả kiểm kê năm 2013 là thiết thời cho ông Ngô Quang Tam, cần xem xét hỗ trợ cho phù hợp. Nội dung khiếu nại bồi thường cây bưởi da xanh là cây loại A của ông Ngô Quang Tam là có cơ sở xem xét.

- Đối với nội dung khiếu nại bồi thường căn nhà trên thửa đất số 68, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú:

Căn cứ giấy xác nhận nguồn gốc đất số 15 ngày 30/12/2013 của UBND xã Thạnh Phú thể hiện căn nhà trên thửa đất số 68, tờ BĐĐC số 18 (mới), xã Thạnh Phú của ông Ngô Quang Tam xây dựng trước ngày 01/7/2004, trên đất nông nghiệp. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” thì không được bồi thường tài sản gắn liền với đất. Do căn nhà của ông Ngô Quang Tam xây dựng trên đất nông nghiệp là trái quy định của pháp luật nên không đủ điều kiện được

bồi thường. Tuy nhiên, ngày 15/01/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản 346/UBND-ĐT xử lý như sau:

"- Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất (không phân biệt đất ở hay đất khác); bồi thường 100% giá trị

- Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước thời điểm công bố Thông báo thu hồi đất và xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất, không bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

+ Trường hợp xây dựng trên đất ở (đối với khu vực không phải xin giấy phép xây dựng theo pháp luật về xây dựng): bồi thường bằng 100% giá trị nhà ở, vật kiến trúc.

+ Trường hợp xây dựng trên đất ở (đối với khu vực phải xin giấy phép xây dựng mà không xin phép theo pháp luật xây dựng): Hỗ trợ bằng 100% giá trị nhà ở và vật kiến trúc.

+ Trường hợp xây dựng trên đất khác: hỗ trợ 80% giá trị nhà ở, vật kiến trúc"

Căn cứ quy định trên, căn nhà trên thửa đất 68 của ông Ngô Quang Tam được bồi thường bằng 100% giá trị. Nội dung khiếu nại bồi thường căn nhà trên thửa đất 68, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú của ông Ngô Quang Tam là có cơ sở xem xét.

- Đối với nội dung khiếu nại bồi thường đất theo giá thị trường là 2.000.0000 đồng/m² đối với đất nông nghiệp và 4.000.000 đồng/m² đối với đất thổ cư.

Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư xã Thạnh Phú là dự án Nhà nước thu hồi đất quy định theo khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 và điểm a, khoản 2, Điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, do đó giá đất để tính bồi thường được xác định là giá do Nhà nước quy định.

Theo hồ sơ bồi thường thể hiện hộ ông Ngô Quang Tam bị thu hồi diện tích 322m² đất, thửa đất số 68, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất nông nghiệp cây hàng năm; diện tích 3.402m² đất, thửa đất số 67, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất nông nghiệp cây hàng năm cùng vị trí 4; diện tích 220m², thửa đất số 77, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất ở nông thôn; diện tích 124m² đất, thửa đất số 85, tờ BĐĐC số 18, xã Thạnh Phú, loại đất ở nông thôn, cùng vị trí 3 (đoạn từ ranh xã Thạnh Phú đến cổng nghĩa trang Liệt sỹ huyện). Căn cứ Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú quy định loại đất ở nông thôn, vị trí 03 (đoạn từ ranh xã Thạnh Phú đến cổng nghĩa

trang Liệt sỹ huyện) với giá 1.094.000 đồng và đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 4 với giá 80.000 đồng/m² cho ông Ngô Quang Tam là đúng quy định.

- Đối với nội dung khiếu nại bồi thường cây bưởi giá 12.000.000 đồng/cây (bằng ba năm thu nhập): Căn cứ Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá bồi thường cây bưởi có đường kính gốc > 25cm là 500.000 đồng/cây và điểm a, khoản 1 Điều 6 Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “Cây loại B là cây sắp thu hoạch hoặc đã cho thu hoạch nhưng năng suất còn thấp, đạt trên 80% chu kỳ xây dựng cơ bản, được tính bằng 50% đơn giá bồi thường (hỗ trợ) cây loại A”. Theo hồ sơ bồi thường thể hiện, ông Ngô Quang Tam bị thu hồi 19 cây bưởi da xanh loại B được bồi thường với giá 250.000 đồng/cây và 279 cây bưởi đường lá cam loại A được bồi thường với giá 500.000 đồng/cây là đúng quy định.

- Đối với nội dung khiếu nại nhà và tài sản trên thửa đất 67, tờ BĐDC số 18, xã Thạnh Phú được bồi thường theo quy định: Ông Ngô Quang Tam xây dựng nhà, vật kiến trúc trên thửa đất 67, tờ BĐDC số 18, xã Thạnh Phú, thuộc 01 phần thửa đất số 721, tờ BĐDC số 5 (cũ), xã Thạnh Phú, loại đất nông nghiệp năm 2007, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 14/5/2007 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ khoản 2 điểm 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm” và Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này. Do đó, nhà và tài sản trên đất của ông Ngô Quang Tam không đủ điều kiện được bồi thường.

Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của người có đất và tài sản bị thu hồi, ngày 08/3/2017, UBND huyện ban hành Văn bản số 807/UBND-KT về việc kiến nghị hỗ trợ tài sản là nhà, vật kiến trúc đối với trường hợp đủ điều kiện bồi thường nhưng xây dựng trên đất nông nghiệp và bị xử phạt vi phạm hành chính. Theo đó, ngày 17/4/2017, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 487/UBND-ĐT chấp thuận cho UBND huyện thực hiện hỗ trợ bằng mức 60% giá trị bồi thường nhà, vật kiến trúc cho các hộ dân thuộc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung tại xã Thạnh Phú.

- Đối với nội dung khiếu nại đề nghị hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh nhà trọ bằng ba năm sau thuế:

Hộ ông Ngô Quang Tam đang kinh doanh cho thuê nhà trọ và có giấy phép kinh doanh. Căn cứ khoản 2 Điều 14 Quyết định số 54/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1, Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền, với mức bằng (=)

30% (ba mươi phần trăm) một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 (ba) năm liền kề trước đó”. Căn cứ Công văn số 400/CCT-LXTT ngày 27/4/2017 của Chi Cục thuế huyện Vĩnh Cửu xác nhận: Năm 2014, 2015, 2016 hộ ông Ngô Quang Tam không kê khai nộp thuế cho Chi Cục thuế huyện Vĩnh Cửu. Nội dung khiếu nại đề nghị hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh nhà trọ bằng ba năm sau thuế của ông Ngô Quang Tam là không có cơ sở xem xét.

Từ cơ sở nêu trên, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017, về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Ngô Quang Tam là đúng qui định.

Việc ông Ngô Quang Tam yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 của UBND huyện, Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện; Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Chủ tịch UBND huyện là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang Tam.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tam phát biểu tranh luận:

Ông Tam khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định như sau:

- + Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 của UBND huyện;
- + Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện;
- + Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Chủ tịch UBND huyện.

Các quyết định trên được ban hành trái quy định pháp luật, cụ thể như sau:

Dự án Khu dân cư xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu là dự án thương mại, không thuộc dự án phát triển kinh tế, nên thuộc trường hợp nhà đầu tư phải thương lượng với chủ sử dụng đất, không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo Điều 38 Luật đất đai 2003, nên Chính quyền không được can thiệp vào quá trình thỏa thuận của người dân và chủ đầu tư. UBND huyện Vĩnh Cửu cho rằng Dự án Khu dân cư xã Thạnh Phú thuộc dự án phát triển kinh tế là không có căn cứ pháp luật. Cạnh đó, dự án không đáp ứng yêu cầu là phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư đã được phê duyệt. Công ty cổ phần Miền Đông không đủ năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ đầu tư của dự án được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013.

Từ đó, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành quyết định thu hồi đất, bồi thường do thu hồi đất, giải quyết khiếu nại đều trái với quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Tam. Qua đó, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy các quyết định hành chính nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch và UBND huyện Vĩnh Cửu phát biểu tranh luận.

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013; Quyết định 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND huyện về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho hộ ông Ngô Quang Tam, quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư cũng như quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện đã được ban hành đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Luật khiếu nại, được nêu cụ thể ở phần giải trình của Chủ tịch và UBND huyện. Việc ông Tam khởi kiện cho rằng dự án Khu dân cư xã Thạnh Phú thuộc dự án thương mại, UBND huyện không được thu hồi đất mà phải để nhà đầu tư thương lượng với chủ sử dụng đất là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang Tam.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đảm bảo thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

+ Về đường lối giải quyết vụ án:

Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 về việc thu hồi đất; Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Tam và các quyết định hành chính liên quan như: Quyết định thu hồi đất số 675/QĐ-UBND ngày 06/5/2009; Quyết định thu hồi đất số 1386/QĐ-UBND ngày 17/7/2009; Quyết định thu hồi đất số 1476/QĐ-UBND ngày 30/7/2009; Quyết định bồi thường bổ sung số 3441/QĐ-UBND ngày 31/7/2017; Quyết định bồi thường bổ sung số 3067/QĐ-UBND ngày 11/6/2018, đã được UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành đúng theo qui định tại các Điều 37, 38, 42, 44 Luật đất đai 2003; Điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP; Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP; Điều 29, 30, 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP; Điều 6, 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Điều 74, 79, 83, 89, 210 Luật đất đai 2013.

Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, là dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo khoản 1 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; Điều 130 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Điều 210 Luật đất đai 2013. Ông Tam khởi kiện cho rằng Dự án khu dân cư Thạnh Phú không thuộc các trường hợp nhà nước được thu hồi đất và áp giá bồi thường, mà phải để nhà đầu tư thương lượng với người sử dụng đất. Từ đó, yêu cầu Tòa án hủy Quyết

định thu hồi đất số 3186/QĐ- UBND ngày 14/5/2013 và các quyết định thu hồi đất có liên quan là không có căn cứ.

Ngày 29/12/2016, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 7309/QĐUBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là: 1.127.876.000 đồng.

Ngày 31/7/2017, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3441/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là 1.150.716.000 đồng.

Ngày 11/6/2018, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3067/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là 384.431.000 đồng.

Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã xem xét giá đất khi thu hồi đất theo Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013, cũng như các Nghị định hướng dẫn thi hành, để ban hành các quyết định bồi thường, hỗ trợ, bồi thường bổ sung cho hộ ông Tam là đúng theo quy định tại các điều 42, 55, 56 Luật đất đai 2003; các điều 74, 75, 79, 83 Luật đất đai 2013; các điều 6, 9, 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc ông Tam khởi kiện yêu cầu hủy Quyết số 7309/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất và các quyết định bồi thường bổ sung có liên quan là không có căn cứ.

Ngày 17/10/2017, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định giải quyết đơn khiếu nại số 6057/QĐ-UBND. Theo đó chấp nhận một phần khiếu nại của ông Ngô Quang Tam về bồi thường nhà ở và cây trồng.

Như vậy, Quyết định giải quyết khiếu nại được ban hành đúng quy định tại các điều 18, 29, 30, 31 Luật khiếu nại; Điều 204 Luật đất đai năm 2013.

Qua đó, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang Tam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Ông Tam, người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch và UBND huyện Vĩnh Cửu đều có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Tây và bà Hiền đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 157, 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015, xét xử vắng mặt các đương sự.

Công ty Cổ phần miền Đông là đơn vị đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, không liên quan đến các quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường do thu hồi đất cũng như quyết định giải quyết khiếu nại, không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty. Ngày 17/10/2019, Tòa

án ban hành Thông báo số 135/2019/TB-TA về việc chấm dứt tham gia tổ tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đối với Công ty Cổ phần miền Đông.

[2] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Ngày 24/10/2017, ông Ngô Quang Tam khởi kiện và yêu cầu hủy các quyết định: Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/05/2013, của UBND huyện Vĩnh Cửu; Quyết định bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016, của UBND huyện Vĩnh Cửu; Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017, của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu. Do đó, xác định người bị kiện là UBND huyện Vĩnh Cửu và Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu. Quan hệ pháp luật là khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý đất đai và giải quyết khiếu nại trong lĩnh vực đất đai, còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, theo quy định tại Điều 3, 30, 32, 116 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

*** Các Quyết định hành chính bị khởi kiện là:**

+ Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 14/05/2013 về việc thu hồi đất của hộ ông Ngô Quang Tam để thực hiện dự án Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

+ Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 về việc Bồi thường, hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 1-137 hồ sơ).

Hai quyết định trên đều của UBND huyện Vĩnh Cửu.

+ Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu.

*** Các Quyết định hành chính có liên quan:**

+ Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 06/5/2009 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 1).

+ Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 17/7/2009 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 4).

+ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 30/7/2009 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 5).

+ Quyết định số 3441/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 về việc bồi thường hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

+ Quyết định số 3067/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 về việc bồi thường hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

[3] Xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường do thu hồi đất; Các quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất có liên quan:

Ngày 04/01/2008, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 126/QĐUBND về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Miền Đông lập thủ tục đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 11/12/2008, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 4230/QĐ-UBND và 4231/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu do Công ty Cổ phần Miền Đông Đầu tư hạ tầng làm chủ đầu tư.

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu đã tiến hành Kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại, xác nhận nguồn gốc đất, nhà vật kiến trúc; đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở, vị trí đất đối với các thửa đất số 77, 68, 85, tờ bản đồ 18 xã Thạnh Phú.

Ngày 06/5/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số **675/QĐ-UBND** về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 1), theo đó thu hồi của ông Tam diện tích **220m²**, **thửa 77, tờ bản đồ 18**, xã Thạnh Phú.

Ngày 17/7/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số **1385/QĐ-UBND** về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 4), theo đó thu hồi của ông Tam diện tích **322m²**, **thửa 68, tờ bản đồ 18**, xã Thạnh Phú.

Ngày 30/7/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số **1476/QĐ-UBND** về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (đợt 5), theo đó thu hồi của ông Tam diện tích **124m²**, **thửa 85, tờ bản đồ 18**, xã Thạnh Phú.

Ngày 11/7/2012, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1878/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích, ranh giới thu hồi đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 4231/QĐ-UBND ngày 11/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu đã tiến hành Kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại, xác nhận nguồn gốc đất, nhà vật kiến trúc; đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở, vị trí đất đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ 18, xã Thanh Phú.

Ngày 14/5/2013, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số **3186/QĐ-UBND** về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) Ngô Quang Tam để thực hiện dự án Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, theo đó thu hồi của ông Tam diện tích **3.402m²**, **thửa 67, tờ bản đồ 18**, xã Thanh Phú.

UBND huyện Vĩnh Cửu đã ban hành 04 quyết định phê duyệt phương án bồi thường, cụ thể như sau:

Ngày 12/3/2014, UBND huyện ban hành Quyết định số 1400/QĐUBND;

Ngày 24/3/2014, UBND huyện ban hành Quyết định số 1500/QĐUBND;

Ngày 24/3/2014, UBND huyện ban hành Quyết định số 1496/QĐUBND;

Ngày 28/5/2014, UBND huyện ban hành Quyết định số 2912/QĐ-UBND

Ngày 24/9/2015, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 7809/QĐ-UBND về việc xử lý bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu. Trong đó, chấp thuận cho UBND huyện Vĩnh Cửu hủy 04 quyết định phê duyệt phương án bồi thường nêu trên.

Ngày 03/11/2015, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số **4921/QĐ-UBND** về việc hủy các quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ như: Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 12/3/2014, Quyết định số 1500/QĐUBND ngày 24/3/2014, Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 và Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 28/5/2014 đều của UBND huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 02/8/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2428/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 29/12/2016, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 7309/QĐUBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu (Đợt 1-137 hồ sơ).

Ngày 31/7/2017, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3441/QĐ-UBND về việc bồi thường hỗ trợ **bổ sung** cho ông Ngô Quang Tam

và bà Trương Thị Hiền để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Sau khi có quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện, ngày 11/6/2018, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3067/QĐ-UBND về việc bồi thường hỗ trợ **bổ sung** cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Như vậy, về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 về việc thu hồi đất; Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Tam và các quyết định hành chính liên quan như: Quyết định thu hồi đất số 675/QĐ-UBND ngày 06/5/2009; Quyết định thu hồi đất số 1386/QĐ-UBND ngày 17/7/2009; Quyết định thu hồi đất số 1476/QĐ-UBND ngày 30/7/2009; Quyết định bồi thường bổ sung số 3441/QĐ-UBND ngày 31/7/2017; Quyết định bồi thường bổ sung số 3067/QĐ-UBND ngày 11/6/2018, là đúng qui định tại các Điều 37, 38, 42, 44 Luật đất đai 2003; Điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP; Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP; Điều 29, 30, 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP; Điều 6, 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Điều 74, 79, 83, 89, 210 Luật đất đai 2013.

[3.2] Về nội dung quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.2.1] Về các quyết định thu hồi đất:

Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 4702/QĐ-CT-UBND ngày 20/12/1999; Quyết định 1093/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; Quyết định 3628/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tập trung tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu. Nên dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo khoản 1 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; Điều 130 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Điều 210 Luật đất đai 2013.

Theo Biên bản kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại, Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà vật kiến trúc; đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở, vị trí đất đối với các thửa đất số 77, 68, 85, 67, tờ bản đồ 18, xã Thạnh Phú, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu ban hành các Quyết định thu hồi đất đúng diện tích, vị trí, tài sản và loại đất bị thu hồi của hộ ông Ngô Quang Tam.

Do đó, ông Tam khởi kiện cho rằng Dự án khu dân cư Thạnh Phú không thuộc các trường hợp nhà nước được thu hồi đất và áp giá bồi thường, yêu cầu Tòa án hủy Quyết định thu hồi đất số 3186/QĐ-UBND ngày 14/5/2013 và các quyết định thu hồi đất có liên quan là không có căn cứ.

[3.2.2] Về các quyết định bồi thường, hỗ trợ, bồi thường bổ sung do thu hồi đất:

Ngày 29/12/2016, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 7309/QĐUBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là: **1.127.876.000** đồng, bao gồm:

+ Giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất (đất ONT vị trí 3- thửa 85; đất ONT vị trí 3- thửa 77; đất BKH vị trí 4- thửa 68; đất ĐRM vị trí 4- thửa 67): 674.256.000 đồng;

+ Giá trị bồi thường cây trồng: 198.737.000 đồng;

+ Giá trị về chính sách hỗ trợ: 242.883.000 đồng;

+ Thưởng di dời: 12.000.000 đồng.

Ngày 31/7/2017, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3441/QĐ-UBND về việc Bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là **1.150.716.000** đồng, bao gồm:

Hỗ trợ khác : 251.688.000 đồng.

Hỗ trợ nhà, vật kiến trúc: 884.028.000 đồng.

Hỗ trợ các loại: 15.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2018, UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định số 3067/QĐ-UBND về việc Bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là **384.431.000** đồng, bao gồm:

Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc: 379.681.000 đồng.

Giá trị bồi thường, hỗ trợ về cây trồng: 4.750.000 đồng.

Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã xem xét giá đất khi thu hồi đất theo Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013, cũng như các Nghị định hướng dẫn thi hành, để ban hành các quyết định bồi thường, hỗ trợ, bồi thường bổ sung cho hộ ông Tam là đúng theo quy định tại các điều 42, 55, 56 Luật đất đai 2003; các điều 74, 75, 79, 83 Luật đất đai 2013; các điều 6, 9, 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định 54/2014/QĐ-UBND, Quyết định 55/2014/QĐ-UBND đều vào ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định 2428/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai. Do đó, việc ông Tam khởi kiện yêu cầu hủy Quyết số 7309/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất và các quyết định bồi thường bổ sung có liên quan là không có căn cứ.

[3.3] Về quyết định giải quyết khiếu nại.

Không đồng ý với quyết định bồi thường, hỗ trợ số 7309/QĐUBND, ông Tam khiếu nại. Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu đã giao cơ quan Thanh tra tiến hành kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại, UBND huyện đã tiến hành đối thoại. Ngày 17/10/2017, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu ban hành Quyết định



giải quyết đơn khiếu nại số 6057/QĐ-UBND. Theo đó chấp nhận một phần khiếu nại của ông Ngô Quang Tam về bồi thường nhà ở và cây trồng.

Việc ông Tam yêu cầu bồi thường đất ở theo giá thị trường 4.000.000đ/m² và đất nông nghiệp 2.000.000đ/m², bồi thường cây bưởi giá 12.000.000đ/cây là không căn cứ. Như vậy, Quyết định giải quyết khiếu nại được ban hành đúng quy định tại các điều 18, 29, 30, 31 Luật khiếu nại; Điều 204 Luật đất đai năm 2013.

Trên cơ sở giải quyết khiếu nại, UBND huyện Vĩnh Cửu đã ban hành Quyết định số 3067/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Ngô Quang Tam và bà Trương Thị Hiền với tổng số tiền là **384.431.000** đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy khởi kiện của ông Ngô Quang Tam về việc yêu cầu hủy các Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 14/05/2013; Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Về án phí: Ông Ngô Quang Tam phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

+ Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tam không có căn cứ pháp luật, nên không được chấp nhận.

+ Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập, nên được chấp nhận.

+ Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 3, 30, 115, 116, 193 Luật tổ tụng hành chính 2015; Các Điều 37, 38, 42, 44 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 74, 75, 79, 83, 89, 204, 210 Luật đất đai 2013; Các Điều 18, 29, 30, 31 Luật Khiếu nại;

Áp dụng các Điều 36, 130 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai; Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất; Các Điều 14, 29, 30, 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Các Điều 6, 9, 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang Tam về việc hủy các quyết định:

+ Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 14/05/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu về việc thu hồi đất;

+ Quyết định số 7309/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu về việc bồi thường, hỗ trợ;

+ Quyết định số 6057/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu về việc giải quyết đơn khiếu nại.

Về án phí: Ông Ngô Quang Tam phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 001198 ngày 11/12/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo qui định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- UBND T.Đồng Nai (1);
- CTHADS T.Đồng Nai (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu (6).

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



Ngô Thanh Sỹ