TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 165/2024/HC-PT
Ngày: 02-5-2024
V/v "Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Nguyễn Cường**
Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**
Bà **Võ Thị Ngọc Dung**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Phạm Văn Phong** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 418/2023/TLPT-HC ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "*Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thu hồi, bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 44/2023/HC-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 617/2024/QĐPT-HC ngày 02 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Người khởi kiện:*** Ông Lê Trường S, sinh năm 1958 và bà Trần Thị M, sinh năm 1963; Địa chỉ thường trú: A P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Địa chỉ hiện tại: Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có mặt.

- ***Người bị kiện:***

1. Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên; Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Nguyên T - Phó Chủ tịch, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên, UBND tỉnh Phú Yên*:* Ông Nguyễn Thanh L – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên, có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên.

3. Chủ tịch UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên, có văn bản số 1583/UBND-NC ngày 15/4/2024, do Chủ tịch Phan Trần Vạn H ký, đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thị xã S*, Chủ tịch* UBND thị xã S*:* Ông Bùi Ngọc T1 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã S, tỉnh Phú Yên, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường X*:* Ông Đinh Văn T2 - Công chức địa chính xây dựng UBND phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S, tỉnh Phú Yên, vắng.

3. Chị Lê Trần Thanh H1, sinh năm 1987; Địa chỉ: A P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Trần Thanh H1*:* Ông Lê Trường S, sinh năm 1958 và bà Trần Thị M, sinh năm 1963; Địa chỉ: A P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện vợ chồng ông **Lê Trường S***, bà* **Trần Thị M** *và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện thống nhất trình bày:*

Thực hiện Công trình: Kè bờ **Nam sông T, T** diện tích 126,3m^2 đang ở của vợ chồng ông **Lê Trường S**, bà **Trần Thị M** bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng. Ngày 29/8/2018, **UBND thị xã S** ban hành Quyết định thu hồi đất số 3729/QĐ-UBND và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ số 3737/QĐ-UBND. Tuy nhiên, **UBND thị xã S** áp giá đền bù về đất cho gia đình ông **S** với mức 4.675.000 đồng/m^2 là quá thấp so với giá đất giao dịch thành công trên thị trường, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông **S**. Gia đình ông **S** đã thực hiện quyền khiếu nại đến Chủ tịch **UBND thị xã S** và Chủ tịch **UBND tỉnh Phú Yên** nhưng cả hai cấp thẩm quyền đều không chấp nhận khiếu nại của gia đình ông **S.**

Do đó người khởi kiện vợ chồng ông **Lê Trường S** và bà **Trần Thị M** yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND thị xã S "*Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam* sông T" đối với thửa đất của ông Lê Trường S bị ảnh hưởng thu hồi (Đường P, đoạn từ giáp tuyến tránh Quốc lộ A đến phía Bắc cầu T cũ).

- Hủy một phần Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S "*về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ* Nam sông T, thị xã S" (phần liên quan đến hộ ông Lê Trường S).

- Hủy quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thị xã S "*Về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông (bà)* Lê Trường S *bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam* sông T, thị xã S".

- Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 1934/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch UBND thị xã S *về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông* Lê Trường S *thường trú tại* A P, phường X, thị xã S *(Lần 1)*; (phần đối với phần xác định giá đất bồi thường).

- Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 1942/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên *về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông* Lê Trường S*, địa chỉ:* A P, phường X, thị xã S *(Lần 2)* (phần đối với phần xác định giá đất bồi thường).

- Buộc UBND thị xã S, UBND tỉnh Phú Yên xác định lại giá đất bồi thường đối với diện tích đất của hộ hộ ông Lê Trường S và bà Trần Thị M khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông T, thị xã S theo đúng quy định của pháp luật.

Người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên, UBND tỉnh Phú Yên *trình bày (Văn bản số 5942/UBND ngày 06/12/2021 của* UBND tỉnh Phú Yên*):*

- Về việc ông Lê Trường S cho rằng mức hỗ trợ 30% giá trị công trình bị ảnh hưởng Dự án là không phù hợp, ông Lê Trường S đề nghị hỗ trợ 65% giá trị công trình:

Về nội dung này, UBND thị xã S không công nhận nội dung đơn của ông Lê Trường S; lý do: Năm 2001, ông Lê Trường S tự ý xây dựng nhà ở cấp 4 với diện tích 42,075m^2 bị cơ quan chức năng của huyện S lập Biên bản vi phạm hành chính. Do đó, căn cứ Điểm b, khoản 6 Điều 25 Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh, hộ ông Lê Trường S được hỗ trợ 30% mức bồi thường công trình trên diện tích đất 42,075m^2.

Qua kiểm tra hồ sơ thể hiện: Ngày 21/11/2001, Phòng Công nghiệp huyện S phối hợp UBND thị trấn S lập biên bản vi phạm hành chính trong quản lý xây dựng, quản lý nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị đối với ông Lê Trường S vì đã có hành vi tự ý xây dựng nhà cấp 4, diện tích 42,075m^2 nơi có quy hoạch công trình công cộng và chưa được phép xây dựng của chính quyền địa phương. Ông S thống nhất ký biên bản và có ý kiến trước khi xây dựng nhà mới thì trên đất đã có nhà cũ với kết cấu nhà tạm, do cơn bão số 8 đã làm sập hoàn toàn, nên gia đình xây dựng lại nhà kiên cố hơn trước. Ngày 01/01/2002, ông S viết giấy cam kết, có nội dung sau này nhà nước thực hiện quy hoạch thì ông xin tự nguyện tháo dỡ phần vi phạm quy hoạch.

Qua đối chiếu biên bản vi phạm hành chính với Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về việc Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên thì trường hợp của ông S thuộc điểm b khoản 6 Điều 25 Quyết định số 57/QĐ- UBND quy định: *"Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà đã được*

cơ quan có thẩm quyền có văn bản không được tạo lập thì được hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường, ..." Do đó, việc UBND thị xã S hỗ trợ 30% mức bồi thường là đúng quy định của UBND tỉnh.

Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2019 với Sở T, ông Lê Trường S cũng đã thừa nhận việc UBND thị xã S hỗ trợ 30% là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về việc ông Lê Trường S cho rằng bồi thường 4.675.000đồng/m^2 đất ở là thấp so với thực tế đường Phạm Văn Đ với giá thị trường khoảng 18.000.000 đồng/m^2. Việc bố trí tái định cư 100m^2 nằm trong khu hẻm không thuận lợi cho việc kinh doanh.

+ Tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2019 với Sở T, ông Lê Trường S cho rằng: Việc bồi thường 4.675.000 đồng/m^2 đất ở là quá thấp so với giá chuyển nhượng trên thị trường và đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể: Năm 2019, ông Ngô Thanh T3, địa chỉ: khu phố L, phường X, thị xã S trúng đấu giá 1.568.000.000 đồng/100m^2; bà Nguyễn Thị Hồng P, địa chỉ: khu phố L, phường X, thị xã S trúng đấu giá 1.428.000.000 đồng/100m^2 thuộc khu dân cư L - Bờ kè T. Vị trí các khu dân cư này thuận lợi không bằng khu đất trên trục đường P, thị xã S thuộc khu vực giải tỏa của gia đình ông. Ông S có nguyện vọng xin UBND thị xã S giao thêm 01 lô đất có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư để thuận tiện cho việc kinh doanh của gia đình. Trường hợp được giao thêm 01 lô đất thì ông tự nguyên rút đơn khiếu nại.

+ Việc UBND thị xã S xác định giá đất cụ thể: Ngày 11/4/2018, UBND thị xã S ban hành Thông báo số 348/TB- UBND về việc thu hồi đất đối với hộ ông Lê Trường S và Kế hoạch số 93/KH- UBND về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Dự án. Theo đó, giao Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S thành lập Tổ công tác giải phóng mặt bằng và tiến hành kiểm kê, kiểm đếm khối lượng tài sản bị ảnh hưởng Dự án.

Căn cứ các quy định tại: Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 29/6/2014 của Bộ T4 về việc quy định chi tiết phương pháp giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, có 05 phương pháp xác định giá đất, gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu thập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Theo đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S khảo sát, thu thập thông tin, xem xét điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất và chọn phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

+ Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định như sau:

Khảo sát, thu thập thông tin

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm: Giá đất; Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây: Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản; Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp, Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin ề giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thừa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, thời điểm định giá đất cụ thể tại địa bàn nơi có đất bị thu hồi chỉ có 01 nguồn để tiến hành điều tra đó là: Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp qua phỏng vấn trực tiếp, còn lại 03 nguồn điều tra (Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai; Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản) không có nguồn thông tin để điều tra, xác định giá đất cụ thể.

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị

tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%). Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn, thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giả thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh

Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá:

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chính giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	± Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng thửa đất so sánh với thửa đất

Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở T công bố. Trường hợp Sở T chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Khoản 3 Điều này, giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%.

Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S đã khảo sát, thu thập thông tin từ ngày 04/7/2018 đến ngày 15/7/2018 gồm 03 phiếu thu thập thông tin đất ở đô thị tương ứng với 03 thửa đất gồm các phiếu: 01, 02, 03 (giá đất ở đã giao dịch thành công trên thị trường trong khoảng thời gian 02 năm tính đến thời điểm xác định giá do người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông tin, gồm: Phiếu số 01 giá thực tế chuyển nhượng là 7.773.028 đồng/m2, vị trí 1 đường ¼, ký hiệu thửa đất B; Phiếu số 02 giá thực tế chuyển nhượng là 4.283.802 đồng/m2, vị trí 1 đường ĐT 644, ký hiệu thửa đất C và Phiếu số 03 giá thực tế chuyển nhượng là 4.347.826 đồng/m2, vị trí 1 đường Phạm Văn Đồng, ký hiệu thửa đất C) để so với thửa đất cần định giá (đường Phạm Văn Đ có 04 thửa đất bị ảnh hưởng Dự án, gồm thửa: 01 (hộ ông Lê Trường S), 03, 04, 05; trong đó: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S chọn thửa đất số 04 do ông Trần Công L1 sử dụng bị ảnh hưởng Dự án làm thửa đất đại diện, ký hiệu thửa đất A) có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng về cơ sở hạ tầng, trí trí, diện tích, tính pháp lý, khả năng sinh lợi được quy định tại Khoản

1, Điều 3 Thông tư Số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/20214 của Bộ trưởng Bộ T4 (Thông tư 36/2014/TT- BTNMT).

Trên cơ sở đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S đã phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh (thửa B, thừa C và thửa D) với thửa đất cần định giá (thửa A) theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Căn cứ Khoản 3, Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh như sau: thửa đất B là 5.220.981 đồng/m^2, thửa đất C là 4.370.687 đồng/m^2 và thửa đất D là 4.432.662 đồng/m^2.

Trên cơ sở giá ước tính này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S xác định giá đất của thửa đất A là 4.674.776 đồng/m^2 và kiểm tra tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất A với từng giá đất ước tính không quá 10% theo quy định tại Khoản 4, Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Như vậy, giá đất của thửa đất cần định giá (thửa A): 4.675.000 đồng/m^2 là giá đất cụ thể đối với loại đất ở đô thị, vị trí A, đường Phạm Văn Đ (đoạn từ giáp tuyến tránh QLIA đến phía Bắc cầu Tam Giang cũ), phường X, thị xã S để bồi thường khi nhà nước thực hiện Dự án.

Ngày 23/7/2018, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S có Tờ trình số 346/TTr-PTQĐ (kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án) gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Xét đề nghị của Phòng T tại Tờ trình số 1744/TTr-TNMT ngày 03/8/2018; UBND thị xã S ban hành Quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kè bờ Nam sông T; trong đó có thửa đất số 01 do hộ ông Lê Trường S bị ảnh hưởng Dự án với giá đất ở đô thị là 4.675.000 đồng/m^2.

Qua so sánh giá đất cụ thể 4.675.000 đồng/m^2 với đơn giá đất ở vị trí đất hộ ông S sử dụng tại thời điểm năm 2018 là 3.900.000 đồng/m^2 = 3.000.000 đồng/m^2 (Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành đơn giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm) x 1,3 (hệ số điều chỉnh giá đất ở đô thị theo Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh) thì giá đất cụ thể chênh lệch tăng 775.000 đồng/m^2. Tại buổi làm việc ngày 24/7/2020 với Sở T, các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thị xã S xác định quy trình xác định giá đất cụ thể để thực hiện dự án Kè bờ nam sông Thị Thạc và tham mưu UBND thị xã S phê duyệt giá đất cụ thể giá đất ở đô thị tại khu vực bị ảnh hưởng Dự án là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, việc UBND thị xã S xác định giá đất ở đô thị tại khu vực bị ảnh hưởng Dự án là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với việc bố trí khu đất tái định cư cho hộ ông Lê Trường S:

Tại buổi làm việc ngày 24/7/2020 với Sở T, các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thị xã S xác định: Khi thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án, ông Lê Trường S đã thống nhất nhận lô số L12, diện tích 100m^2 tại khu tái định cư B, phường X lô đất này tiếp giáp với đường QH 6-3

rộng 12m. Qua kiểm tra thực tế, lô đất nêu trên tiếp giáp với đường rộng 12m (vỉa hè mỗi bên rộng 3m, đường rộng 6m).

Theo Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S, hiện nay trên địa bàn thị xã có 02 khu đất (tái định cư) gồm. Khu tái định cư bờ bắc sông T-phường X và khu dân cư sân khấu lộ thiên-phường X. So sánh giữa 02 khu thì khu tái định cư bờ bắc sông Thị Thạc-phường X có vị trí thuận lợi hơn. Đồng thời, theo hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường - thị xã S cung cấp: Ngày 01/7/2020, ông Lê Trường S đã có Đơn xin giao đất đối với lô đất số 12, tại khu tái định cư B, phường X gửi UBND thị xã S. UBND thị xã S đang thụ lý giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về nội dung thửa đất có diện tích 126,3m^2 bị ảnh hưởng Dự án, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 112m^2 (85m^2 đất ở và 27m^2 đất trồng cây lâu năm), không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 14,3m^2 nhưng UBND thị xã S xác định 14,3m2 loại đất trồng cây lâu năm để bồi thường là không phù hợp với thực tế, vì diện tích đất này nằm trong thửa đất có nhà ở. Ông Lê Trường S đề nghị bồi thường loại đất vườn, ao.

Tại Điều 1 Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch UBND thị xã S đã công nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Lê Trường S về việc đề nghị bồi thường 14,3m2 là đất vườn, ao có cơ sở pháp luật và tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2019 với Sở T, ông Lê Trường S cũng đã xác định không khiếu nại nội dung này.

Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh có Công văn số 5143/UBND-NC về việc giao Sở T tổ chức đối thoại với ông Lê Trường S. Ngày 09/10/2020, Sở T có Giấy mời số 480/GM-STNMT mời UBND thị xã S, các cơ quan đơn vị chuyên môn thuộc UBND thị xã S, UBND phường X và ông Lê Trường S đối thoại vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/10/2020. Tại buổi đối thoại, các cơ quan đơn vị thống nhất với nội dung báo cáo kiến nghị của Sở T, còn ông Lê Trường S thì không đồng ý với nội dung bồi thường 4.675.000 đồng/m^2 đất ở.

Ngày 12/11/2020, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1942/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lê Trường S (lần 2), có nội dung *"Không công nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại đề ngày 02/8/2019 của ông* Lê Trường S*, trú tại* A P, phường X, TX S*, khiếu nại Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch* UBND thị xã S *về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần đầu) của ông* Lê Trường S *vì không có cơ sở pháp luật. Công nhận Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch* UBND thị xã S *về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần đầu) của ông* Lê Trường S*, vì có cơ sở pháp luật"*.

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 29/2022/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 bãi bỏ Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 phân cấp cho UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thì Quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND thị xã S áp dụng các văn bản ủy quyền làm căn cứ phê duyệt giá đất bồi thường Dự án Kẻ bờ Nam sông T là có căn cứ quy định theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương và phù hợp với tình hình thực tế vì Quyết định số

29/2022/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 bãi bỏ Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 23/8/2019, không bãi bỏ các quyết định trước đó. Căn cứ Nghị quyết 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và công điện số 634/CĐ-TTg ngày 10/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác định giá đất, việc UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện xác định giá đất cụ thể là thực hiện theo quy định pháp luật.

Từ những cơ sở nêu trên, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1942/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Lê Trường S (lần 2) là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc ông Lê Trường S khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định nêu trên là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trường S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên, UBND tỉnh Phú Yên: Thống nhất với ý kiến của người bị kiện, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bị kiện **UBND thị xã S**, Chủ tịch **UBND thị xã S** trình bày ***(****Văn bản số 1085/UBND-NC ngày 11/5/2021 của* **UBND thị xã S*)*:**

Đối chiếu các quy định của pháp luật trong việc xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ đối với công trình Kè bờ **Nam sông T** cho thấy: Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của **Bộ T4** về quy định chi tiết phương pháp giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, **UBND tỉnh Phú Yên** ban hành nhiều Quyết định liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể để tính toán bồi thường đối với các trường hợp bị thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên nói chung và trên địa bàn **thị xã S** nói riêng như:

Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015 – 2019);

Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 về việc Quy định chi tiết, trình tự thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể đối với một số trường hợp để tính tiền bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 về việc kéo dài thời gian ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể đối với một số trường hợp để tính tiền bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên theo Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh;

Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 Về việc ban hành bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm 2018;

Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 26/02/2018 Về việc phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2018 trên địa bàn **thị xã S**.

Năm 2018, khi triển khai thực hiện công trình: Kè bờ Nam **sông T**, căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh nêu trên ngày 07/8/2018 **UBND thị xã S** ban

hành Quyết định số 3532/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam **sông T**. Việc UBND thị xã ban hành giá đất cụ thể để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất đối với các trường hợp bị ảnh hưởng bởi công trình trong đó có trường hợp của ông **Lê Trường S** là căn cứ theo các quy định của pháp luật và căn cứ các quyết định của **UBND tỉnh Phú Yên** nên việc ông **Lê Trường S** và bà **Trần Thị M** khởi kiện yêu cầu **UBND thị xã S** xác định giá đất để tính toán bồi thường lại là không có cơ sở để được xem xét, giải quyết.

Do đó, **UBND thị xã S** đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử theo hướng không công nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Trường S**, bà **Trần Thị M**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch **UBND thị xã S** và **UBND thị xã S**: Thống nhất với ý kiến của người bị kiện, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S: Thống nhất với ý kiến của người bị kiện.

UBND phường X, thị xã S trình bày: Thống nhất với ý kiến của người bị kiện.

Theo tài liệu có tại hồ sơ: Người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 *trình bày:*

Năm 2018, vợ chồng ông H2 có đổi một diện tích 74,7m^2 (trên đất này có sẵn 01 căn nhà cấp 4 có gác lửng của vợ chồng ông H2) tại địa chỉ: Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng ông Trần K và Khổng Thị H3; địa chỉ: Khu phố L, phường X với điều kiện là vợ chồng ông K, bà H3 phải xây dựng lại cho tôi 02 căn nhà cấp 4, có gác lửng trên diện tích đất 150m^2 của vợ chồng tôi (liền kề với thửa đất diện tích 74,7m^2) tức là chúng tôi thỏa thuận: tôi đưa đất cho ông K, ông Ký t xây dựng 02 căn nhà cấp 4 và giao lại cho tôi (đổi đất lấy nhà). Sau khi hai bên thỏa thuận giao đất, xây nhà như trên thì vợ chồng ông H2 và vợ chồng ông K đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 74,7m^2 với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 90.000.000 đồng *(Chín mươi triệu đồng)*. Tại thời điểm năm 2018, thời điểm chúng tôi tiến hành giao đất, xây nhà như trên, mặc dù không tính ra giá trị 1m^2 đất là bao nhiêu nhưng theo ông H2 giá trị giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2 tại vị trí đất này vào thời điểm đó là khoảng 12.100.000 đồng/m^2.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị kiện.

Bản án hành chính sơ thẩm số 44/2023/HC-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Áp dụng Điều 30, 32, 116, điểm c khoản 1 Điều 143, điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348 và 358 Luật tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 74 và khoản 1 Điều 114 Luật đất đai 2013; Điều 4, Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày

15/05/2014 của Chính phủ; điểm đ, khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Trường S, bà Trần Thị M đối với các yêu cầu:

- Hủy một phần quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND thị xã S "*Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam* sông T" đối với thửa đất của ông Lê Trường S bị ảnh hưởng thu hồi (Đường P, đoạn từ giáp tuyến tránh Quốc lộ A đến phía Bắc cầu T cũ).

- Hủy bảng tính chi tiết ngày 21/8/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S về giá trị bồi thường, hỗ trợ đất đai, tài sản gắn liền với đất thu hồi để thực hiện Dự án: Kè bờ Nam sông T, thị xã S.

- Hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S về việc thu hồi đất đối với ông Lê Trường S và bà Trần Thị M để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông T, thị xã S.

- Hủy một phần Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S "*về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ* Nam sông T, thị xã S" (phần liên quan đến hộ ông Lê Trường S).

- Hủy quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thị xã S "*Về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông (bà)* Lê Trường S *bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam* sông T, thị xã S".

- Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 1934/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch UBND thị xã S *về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông* Lê Trường S *thường trú tại* A P, phường X, thị xã S (L*)*; (đối với việc xác định giá đất bồi thường).

- Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 1942/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên *về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông* Lê Trường S*, địa chỉ:* A P, phường X, thị xã S (L*)* (đối với việc xác định giá đất bồi thường).

- Buộc UBND thị xã S, UBND tỉnh Phú Yên tiến hành các trình tự, thủ tục để xác định lại giá đất bồi thường đối với diện tích đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 3 tại phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty Cổ phần T5 thực hiện ngày 11/5/2018 đối với hộ ông Lê Trường S và bà Trần Thị M khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông T, thị xã S theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện: (1) đề nghị UBND thị xã S xem xét hỗ trợ 65% giá trị công trình, tài sản bị trên diện tích đất bị thu hồi;

(2) yêu cầu UBND thị xã S bồi thường đất ở với diện tích 14,3m^2 thu hồi vì người khởi kiện tự nguyện rút yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2023 và ngày 02/11/2023, Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên nhận được đơn kháng cáo đề ngày 26/10/2023 và ngày 01/11/2023 của người bị kiện: Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên, UBND tỉnh Phú Yên; Chủ tịch UBND thị xã S và UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Trường S và bà Trần Thị M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa khẳng định rằng: Thẩm phán chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện ông **Lê Trường S** cho rằng ông không yêu cầu hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của **UBND thị xã S** về việc thu hồi đất đối với ông; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đồng ý và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm không tuyên hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện, tuyên sửa Bản án sơ thẩm: Không tuyên hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của **UBND thị xã S**, còn lại giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và xem xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện. Đại diện của người bị kiện có kháng cáo có văn bản xin vắng mặt và đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án. Kháng cáo của Người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên; UBND tỉnh Phú Yên; UBND thị xã S, Chủ tịch UBND thị xã S, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

[2] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của Người bị kiện về đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về nội dung kháng cáo cho rằng, việc UBND tỉnh Phú Yên ủy quyền cho UBND huyện S đúng quy định của pháp luật.

- Năm 2018, Nhà nước thực hiện dự án: Bờ kè Nam sông T; Ngày 29/8/2018 UBND thị xã S ban hành Quyết định số 3729/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với ông Lê Trường S, bà Trần Thị M thửa đất số 01, tờ bản đồ số 3

theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần T5 lập năm 2018, diện tích đất 126,3m^2 trong đó đất ở đô thị 85m^2, đất trồng cây lâu năm 41,3m^2.

- Ngày 23/8/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh.

- Ngày 06/5/2022, Cục K1, Bộ Tư pháp ban hành Kết luận kiểm tra Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 của UBND tỉnh Phú Yên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh (trong đó có nội dung "*Tại quyết định số 31/2019/QĐ-UBND*, UBND tỉnh Phú Yên *phân cấp cho UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể (khoản 1 Điều 1), trong đó quy định rõ trình tự lập, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể tại cấp huyện (khoản 2 Điều 1). Như vậy, bằng Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND,* Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên *đã phân cấp cho UBND cấp huyện thực hiện cả những nhiệm vụ, quyền hạn không phải là nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân tỉnh là chưa phù hợp với quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019). Đồng thời, việc phân cấp nêu trên đã làm thay đổi trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể được quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành" (quy định trình tự lập, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể ở Ủy ban nhân dân cấp huyện) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai*".

- Ngày 08/9/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 29/2022/UBND về việc bãi bỏ Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 của UBND tỉnh Phú Yên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh.

- UBND thị xã S căn cứ các Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể đối với một số trường hợp để tính tiền bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên; Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 của UBND tỉnh Phú Yên về việc kéo dài thời gian ủy quyền theo Quyết định 3209/QĐ-UBND, để ban hành Quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 về việc phê duyệt giá đất bồi thường cho Dự án Kè bờ N sông T. Ngày 23/8/2019, UBND tỉnh Phú Yên tiếp tục ban hành Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND phân cấp cho UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, việc phân cấp cho cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể không đúng pháp luật, do đó Quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND thị xã S áp dụng các văn bản ủy quyền làm căn cứ phê duyệt giá đất bồi cho Dự án Kè bờ Nam sông T không đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Việc ủy quyền trên đã làm thay đổi trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể được quy định tại Điều 15, 16 tại Mục 3 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ quy định. Do đó, trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể của UBND thị xã S nêu trên được thực hiện không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Trong văn bản số 6171/UBND-NC ngày 9/1/2023 của Chủ tịch UBND và UBND tỉnh Phú Yên về ý kiến kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm, cho rằng kết luận số 18/KL-KTrVB ngày 6/5/2022 của Cục K2-Bộ Tư pháp không có kiến nghị việc UBND tỉnh Phú Yên ủy quyền cho cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, trong phần kiến nghị xử lý tại kết luận số 18/KL-KTrVB (BL-526) đã nêu rõ: Khẩn trương xử lý các nội dung trái pháp luật tại Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND đã nêu tại mục 1 kết luận này; Rà soát quá trình thực hiện Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND để có bện pháp khăc phục hậu quả do việc thực hiện các quyết định trái pháp luật gây ra (nếu có).

[2.3] Về căn cứ tính giá đất bồi thường khi nhà nước thu hồi đất:

Căn cứ các quy định tại: Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 29/6/2014 của Bộ T4 về việc quy định chi tiết phương pháp giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, có 05 phương pháp xác định giá đất, gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu thập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Theo đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã S khảo sát, thu thập thông tin, xem xét điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất và chọn phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Quá trình khảo sát thông tin về giá đất: *"...c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây: Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản; Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp, Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất".*

Tuy nhiên, thời điểm định giá đất cụ thể tại địa bàn nơi có đất bị thu hồi (thửa đất của vợ chồng ông Lê Trường S đang khởi kiện) UBND thị xã S chỉ tiến hành điều tra 1 nguồn đó là: *Giá đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông tin qua phỏng vấn trực tiếp, còn lại 03 nguồn điều tra (giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản)* là không đảm bảo được tính đúng đắn, khách quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND cũng thừa nhận nội dung này.

[3] Về nội dung kháng cáo của người bị kiện cho rằng: Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S đới với việc thu hồi đất của ông Lê Trường S, người khởi kiện ông Lê Trường S không khiếu nại, không khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy là không đúng. Xét thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Lê Trường S cho rằng ông chỉ khiếu nại, khởi kiện việc áp giá đền bù không đúng và các quyết định giải quyết khiếu nại, chứ ông không yêu cầu hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thĩ xã S về thu hồi đất của ông. Phía người bị kiện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, không tuyên hủy Quyết định này vì đương sự không yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người bị kiện, tuyên không hủy Quyết định này như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của người bị kiện về đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở. Tuy nhiên, về nội dung kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S trong khi đương sự không yêu cầu. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo này có cơ sở nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện, sửa quyết định Bản án sơ thẩm (chỉ sửa phần không tuyên hủy Quyết định 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018, còn các nội dung khác giữ nguyên như Bản án sơ thẩm), như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm hành chính theo quy định tại Điều 34 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính: Chấp nhận một phần kháng cáo kháng cáo của Người bị kiện: Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên, UBND tỉnh Phú Yên, Chủ tịch UBND thị xã S và UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 30, 32, 116, điểm c khoản 1 Điều 143, điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348 và 358 Luật tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 74 và khoản 1 Điều 114 Luật đất đai 2013; Điều 4, Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; điểm đ, khoản 1 Điều 12 và Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Trường S, bà Trần Thị M đối với các yêu cầu:

- Hủy một phần quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND thị xã S "*Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam* sông T" đối với thửa đất của ông Lê Trường S bị ảnh hưởng thu hồi (Đường P, đoạn từ giáp tuyến tránh Quốc lộ A đến phía Bắc cầu T cũ).

- Hủy bảng tính chi tiết ngày 21/8/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã S về giá trị bồi thường, hỗ trợ đất đai, tài sản gắn liền với đất thu hồi để thực hiện Dự án: Kè bờ Nam sông T, thị xã S.

- Hủy một phần Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S "*về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ* Nam sông T, thị xã S" (phần liên quan đến hộ ông Lê Trường S).

- Hủy quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thị xã S "*Về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông (bà)* Lê Trường S *bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng để thực hiện Công trình: Kè bờ Nam* sông T, thị xã S".

- Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 1934/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch UBND thị xã S *về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông* Lê Trường S *thường trú tại* A P, phường X, thị xã S (L*)*; (đối với việc xác định giá đất bồi thường).

- Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 1942/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên *về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông* Lê Trường S*, địa chỉ:* A P, phường X, thị xã S (L*)* (đối với việc xác định giá đất bồi thường).

- Buộc UBND thị xã S, UBND tỉnh Phú Yên tiến hành các trình tự, thủ tục để xác định lại giá đất bồi thường đối với diện tích đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 3 tại phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty Cổ phần T5 thực hiện ngày 11/5/2018 đối với hộ ông Lê Trường S và bà Trần Thị M khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông T, thị xã S theo đúng quy định của pháp luật.

2. Không hủy Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã S về việc thu hồi đất đối với ông Lê Trường S và bà Trần Thị M để thực hiện công trình:Kè bờ nam sông Thị Thạc, thị xã S.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện: (1) đề nghị UBND thị xã S xem xét hỗ trợ 65% giá trị công trình, tài sản bị trên diện tích đất bị thu hồi; (2) yêu cầu UBND thị xã S bồi thường đất ở với diện tích 14,3m^2 thu hồi vì người khởi kiện tự nguyện rút yêu cầu.

Về án phí hành chính phúc thẩm:

Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên, UBND tỉnh Phú Yên không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng số 0003986 ngày 10/11/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên;

Chủ tịch UBND và UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000047 ngày 14/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường