TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:07/2021/HC-ST
Ngày 11/5/2021.
V/v khiếu kiện QĐHC trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Đức Thi

*- Hội thẩm nhân dân:*Ông Ngô Xuân Thanh

Ông Trần Đình Đường

Thư ký phiên tòa:Bà Hoàng Thị Bảo Châu-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:Bà Trương Thị Kim Duyên - Kiểm sát viên

Trong ngày 11 tháng 5 năm 2021tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Nghệ An, xét xử sơ thẩm vụ án Hành chính thụ lý số80/2020/TLST - HC ngày 06/5/2020về việc yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số18/QĐXXST - HC ngày 27/4/2021 giữa;

Người khởi kiện: Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khối 12, phường Hồng S, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huy H, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khối 1, phường Hà Huy T, thành phố V, Nghệ An (theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/7/2019); có mặt.

Người bị kiện:

+ Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Sỹ Ch: Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An (theo Quyết định ủy quyền số 3185/QĐ - UBND ngày 23/6/2020); có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Vân A - Chức vụ: Phó Chánh Thanh tra - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An (theo Quyết định ủy quyền số

1054/QĐ - UBND ngày 17/4/2021); có mặt

2. Ủy ban nhân dân phường Hồng S, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Trọng H-Chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân phường Hồng S, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt

Ông Nguyễn Văn L cán bộ Đô Thị -Xây dựng phường Hồng S, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt

3. Ông Hoàng Sỹ Th

Địa chỉ: Khối 12, phường Hồng S, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 1989, gia đình bà Hoàng Thị M và ông Hoàng Sỹ Th được Xí nghiệp may mặc Việt Đ bán thanh lý hóa giá cho một nửa gian nhà ở tập thể, diện tích 15,2m^2 trong dãy nhà tập thể bám đường Cao Xuân H thuộc khối 12, phường Hồng S, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Cùng thời điểm này, gia đình bà M đã sử dụng 01 gian nhà bếp diện tích 11,1m^2 và xây thêm nhà ở trên phần đất lưu không diện tích 22,9m^2. Tổng diện tích là 49,2m^2 được gia đình bà M sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993.

Thực hiện Đề án xóa nhà ở tập thể cũ trên địa bàn thành phố V theo Quyết định số 109/2007/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh Nghệ An, khu tập thể may mặc Việt Đ đã được quy hoạch phân lô đất ở thành 186 lô, mỗi hộ phân một lô. Theo kết quả thỏa thuận bốc thăm thì gia đình bà M được giao lô số 63 (giáp đường Cao Xuân H), diện tích 46,87m^2, loại đất ở đô thị (OĐT).

Theo trích đo phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng của UBND thành phố V thì hộ gia đình bà M nằm ở 3 thửa đất, cụ thể: Thửa 195 là đất gắn liền nhà hóa giá diện tích 15,2m^2, thửa 189 là đất nhà bếp lấn chiếm diện tích 11,1m^2 và thửa 229 là đất lấn chiếm xây thêm nhà ở sát mặt đường Cao Xuân H diện tích 22,9m^2.

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ - UBND ngày 21/3/2016 về việc phê duyệt giá đất ở để tính tiền sử dụng đất đối với các lô đất khu quy hoạch và Quyết định số 692/QĐ - UBND ngày 31/8/2016 về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của UBND tỉnh Nghệ An, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 4314/QĐ - UBND ngày 11/7/2017 về phê duyệt phương án xác định nghĩa vụ tài chính khi được giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân khu tập thể may mặc Việt Đ (viết tắt Quyết định số 4314), trong đó hộ bà Hoàng Thị M được lập phương án tính toán cụ thể là:

- Tiền sử dụng đất nơi đi là: $S_{\text{hóa giá}}$ x giá nơi đi x 100% = 15,2m^2 x 9.600.000đồng/m^2 x 100% = 145. 920.000đồng; $S_{\text{coi nới}}$ x giá nơi đi x 50% = 11,1m^2 x 9.600.000đồng/m^2 x 50% = 53.280.000đồng; $S_{\text{coi nới}}$ x giá nơi đi x 50% = 22,9m^2 x 24.000.000đồng/m^2 x 50% = 274.800.000đồng; Cộng: 145. 920.000 + 53.280.000 + 274.800.000 = 474.000.000đồng;

- Tiền sử dụng đất phải nộp nơi đến là: 46,87m^2 x 24.000.000đồng/m^2 = 1.124.880.000đồng.

- Bù trừ số tiền nơi đến và nơi đi, bà M còn phải nộp là: 1.124.880.000đồng - 474.000.000đồng = 650.880.000đồng.

Sau đó, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 2417/QĐ - UBND ngày 26/4/2019 về việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất của hộ ông Hoàng Sỹ Th - bà Hoàng Thị M (viết tắt Quyết định 2417), cụ thể:

- Số tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất là:

46,87m^2 x 24.000.000đồng/m^2 = 1.124.880.000đồng

- Số tiền sử dụng đất nơi đi được khấu trừ là: 474.000.000đồng.

- Số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước:

1.124.880.000đồng - 474.000.000đồng = 650.880.000đồng.

Gia đình bà Hoàng Thị M cho rằng việc UBND thành phố V, tỉnh Nghệ An lập phương án bồi thường cho gia đình bà như trên là không đúng pháp luật, cụ thể:

Thứ nhất, về xác định diện tích đất ở: Phần diện tích nhà bếp 11,1m^2 và xây thêm nhà ở 22,9m^2 được gia đình bà M sử dụng trước ngày 15/10/1993 vào mục đích để ở, có nhà ở, không có tranh chấp nên căn cứ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 103 Luật đất đai năm 2013, Điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ - CP thì khi cấp GCNQSD đất không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức công nhận đất ở 150m^2 tại địa bàn thành phố V và khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường 100% tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ - CP. Việc UBND thành phố V chỉ công nhận đất ở đối với phần diện tích nhà ở thanh lý hóa giá sử dụng trước ngày 15/10/1993 là 15,2m^2, còn phần diện tích đất 22,9 m^2 + 11,1 m^2 = 34m^2 gia đình sử dụng làm các công trình phục vụ đời sống trước 15/10/1993 xác định lấn chiếm đất chuyên dùng nên chỉ bồi thường 50% là vi phạm khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ - CP của Chính phủ.

Thứ hai, về mức giá đất đối với vị trí thu hồi: Thửa đất gia đình bà M sử dụng với tổng diện tích 49,2m^2 thuộc một phần của thửa 78, 79 tờ bản đồ số 3, bản đồ đo đạc năm 2000 thuộc khu tập thể may mặc Việt Đ được Nhà nước giao cho Xí nghiệp

may Việt Đ quản lý và sử dụng từ trước những năm 1976. Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ - UB.ĐC ngày 24/8/2004 về việc thu hồi đất thì phần đất của gia đình bà M thuộc thửa 78. Vì vậy việc xác định giá trị bồi thường phải căn cứ thửa số 78. Theo Bảng giá đất năm 2014 thì thửa đất số 78 trong phạm vi chiều sâu 20m, bám chỉ giới đường Cao Xuân H vào có giá 20.000.000đồng/m^2. Toàn bộ diện tích đất của gia đình bà M nằm trong phạm vi 20m nên phải bồi thường theo giá 20.000.000đồng/m^2. Việc UBND thành phố V lập phương án bồi thường 22,9m^2 là giá lối 1, còn 15,2 m^2 và 11,1m^2 theo giá lối 2 tại Quyết định 4314 và buộc gia

đình bà M phải nộp thêm số tiền sử dụng đất khi giao đất 650.880.000đồng tại Quyết định 2417 là không đúng quy định, làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà M.

Vì vậy, bà Hoàng Thị M khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Hủy bỏ một phần Quyết định số 4314/QĐ - UBND ngày 11/7/2017 của UBND thành phố V về phê duyệt phương án xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến hộ gia đình ông Hoàng Sỹ Th và bà Hoàng Thị M.

- Hủy bỏ Quyết định số 2417/QĐ - UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố V về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình ông Hoàng Sỹ Th và bà Hoàng Thị M.

- Lập phương án bồi thường diện tích đất và giá đất theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy một phầnQuyết định số 692/QĐ - UBND ngày 31/8/2016 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất liên quan đến gia đình bà M.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Lê Sỹ Ch trình bày:

- Đề án xóa nhà ở tập thể cũ đối với Khu tập thể may mặc Việt Đ theo Quyết định số 109/2007/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh Nghệ An được thực hiện với phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm để hướng tới quy hoạch chỉnh trang đô thị, cải thiện đời sống của nhân dân. Các hộ dân đã thống nhất cam kết tự nguyện giải phóng mặt bằng, không yêu cầu bồi thường và tự đóng góp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Khi xây dựng giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt không bao gồm chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng. Do đó, khi xem xét khấu trừ nghĩa vụ tài chính, Nhà nước chỉ xem xét đảm bảo số tiền sử dụng đất tại vị trí đất đang sử dụng không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao lô đất quy hoạch. Phần chênh lệch về diện tích và giá trị quyền sử

dụng đất giữa nơi đến và nơi đi chính là phần giải phóng mặt bằng để xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho chính các hộ dân.

- Bản đồ đo đạc năm 1993 thể hiện các gian nhà tập thể, trong đó có gian nhà của hộ bà M nằm trong Khu đất chuyên dùng do Công ty may Nghệ An quản lý sử dụng *(thửa 144, 145, 146, 147, 148, tờ bản đồ số 02)*. Bản đồ đo đạc năm 2000 kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện gian nhà tập thể của hộ bà Hoàng Thị M nằm trong khu đất chuyên dùng thuộc thửa đất số 78 tờ bản đồ số 03 do Công ty may Nghệ An quản lý sử dụng. Bản đồ đo đạc năm 2000 kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện các gian nhà nằm trong khu đất chuyên dùng thuộc các thửa số 78, 79, TBĐ số 3 và thửa số 8, 25, 32, 37, 39 TBĐ số 10 do Công ty may Nghệ An quản lý, sử dụng.

- Tại Quyết định số 1444/QĐ - UB.ĐC ngày 24/8/2004 của UBND tỉnh Nghệ An về việc thu hồi 10.529,3 m^2 đất chuyên dùng tại phường Hồng S do Công ty may Nghệ An quản lý sử dụng và Quyết định số 2048/QĐ.UBND-CN ngày 08/6/2012 của UBND tỉnh Nghệ An về việc thu hồi, bãi bỏ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu nhà ở chung cư và cho phép lập quy hoạch chia lô đất ở dân cư Khu tập thể May mặc Việt Đ và Khu tập thể Nông sản xuất nhập khẩu thể hiện là đất chuyên dùng. Như vậy, theo quy định Khoản 1 Điều 82, Khoản 1 Điều 76 Luật Đất đai, Điểm b Khoản 5 Điều 6 Nghị định 181/NĐCP và các điều khoản liên quan khác thì khi thu hồi đất chuyên dùng không được bồi thường về đất. Tuy nhiên, xét các hộ gia đình đang sinh sống tại các khu tập thể chủ yếu là cán bộ, công nhân viên đã về hưu hoặc thu nhập thấp, do đó khi giải quyết nhà ở tập thể, UBND thành phố V đã xem xét nguồn gốc, diện tích các gian tập thể được hóa giá, quá trình sử dụng để vận dụng các quy định của Luật đất đai về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khấu trừ nghĩa vụ tài chính cho các hộ dân khi được xét giao đất theo quy hoạch là đã đảm bảo có tình, có lý.

- Việc phân lô trên quỹ đất quy hoạch chia lô đất ở dân cư được thực hiện trên tinh thần các hộ gia đình thống nhất, có bản cam kết, không yêu cầu bồi thường giải phóng mặt bằng, tự xây dựng hạ tầng, trong đó có hộ bà Hoàng Thị M. Theo phương án do các hộ dân tự thảo luận và thống nhất sau khi quy hoạch chia lô đất ở thì phần còn lại xây dựng hạ tầng.

- Theo xác nhận nguồn gốc của UBND phường Hồng S và hồ sơ xin giao đất của gia đình bà Hoàng Thị M thì: Nguồn gốc sử dụng căn nhà tập thể là năm 1989, gia đình bà M mua hóa giá 01 gian nhà tập thể, có giấy tờ, diện tích 15,2m^2 của Xí nghiệp may mặc Việt Đ. Diện tích hiện trạng sử dụng tại thời điểm đo đạc theo Bản đồ đo đạc hiện trạng được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất phê duyệt ngày 09/5/2014 là 49,2m^2 gồm 3 vị trí, vị trí 1 là đất gắn liền nhà hóa giá 15,2m^2, vị trí 2 là

đất không gắn liền nhà hóa giá, lấn chiếm 11,1m^2, vị trí 3 là đất không gắn liền nhà hóa giá, sát mặt đường Cao Xuân H 22,9m^{2}được UBND phường Hồng S xác nhận do hộ gia đình cơi nới trên đất tập thể trước ngày 15/10/1993.

Như vậy:

+ Về giao đất: Căn cứ Khoản 1, Điều 7 Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 78/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh Nghệ An thì hộ bà Hoàng Thị M thuộc đối tượng mua thanh lý, hóa giá nhà tập thể *(mua của cơ quan, tổ chức hoặc nhận chuyển nhượng của người khác)* trước ngày 01/7/2014, đủ điều kiện xem xét giao 01 lô đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất trên cơ sở quỹ đất tại khu quy hoạch chi tiết chia lô đất ở Khu tập thể may mặc Việt Đ là đúng quy định. Lô đất bà M bốc thăm, ký nhận là lô số 63, diện tích 46,87 m^2.

+ Về giá đất đối với vị trí thu hồi: Căn cứ mức giá do UBND tỉnh ban hành thì vị trí đất số 195 có gian nhà tập thể mua hóa giá, diện tích 15,2m^2 có mức giá 9.600.000đồng; Vị trí đất số 189, hộ bà M chiếm đất tập thể, diện tích 11,1m^2 có mức giá 9.600.000đồng; Vị trí đất số 229, giáp đường Cao Xuân H, hộ bà M chiếm đất tập thể, diện tích 22,9m^2 có mức giá 24.000.000đồng.

+ Về nghĩa vụ tài chính: Đối với phần diện tích nhà tập thể được Xí nghiệp may Việt Đ hóa giá trước ngày 15/10/1993: Căn cứ Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất *(không phải là nhà ở)* trước ngày 01/7/2004 thì được xem xét khấu trừ 100% tiền sử dụng đất *(theo mức giá nơi đi)* vào số tiền sử dụng đất phải nộp *(nơi đến).*

Đối với phần diện tích cơi nới, lấn chiếm trước ngày 15/10/1993:Căn cứ Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP thì được xem xét hỗ trợ 50% tiền sử dụng đất *(theo mức giá nơi đi)* vào số tiền sử dụng đất phải nộp *(nơi đến).*

Như vậy, việc xác định nghĩa vụ tài chính cho gia đình bà M là đúng quy định pháp luật, việc ban hành các Quyết định số 4314 và Quyết định số 2417 là đúng pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện giữ nguyên lời trình bày không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đều đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về việc tuân theo quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, tài liệu, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán đã mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại theo quy định của pháp luật; Việc tranh tụng tại

phiên toà của Hội đồng xét xử được tiến hành đúng theo quy định của Luật tố tụng Hành chính. Người khởi kiện đã thực hiện và chấp hành quyền, nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật; Người bị kiện chưa chấp hành tốt trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ và thực hiện các văn bản tố tụng của Tòa án.

Về nội dung: Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M.

Về án phí: Do bà Hoàng Thị M thuộc đối tượng người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn tiền án phí hành chính sơ thẩm cho bà Hoàng Thị M theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự, các quy định pháp luật hiện hành. Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của Luật tố tụng Hành chính, thu thập tài liệu chứng cứ, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, đối thoại và tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, không có khiếu nại nên có hiệu lực.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An, theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:Ngày26/4/2019 Ủy ban nhân dân thành phố V ban hànhquyết định 2417/QĐ - UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân đối với bà Hoàng Thị M. Ngày 31/10/2019 bà Hoàng Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An hủy quyết định 2471 là đang trong thời hiệu khởi kiện, quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Đối với quyết định số 4314/QĐ - UBND ngày 11/7/2017 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án xác định nghĩa vụ tài chính khi được giao đất ở cho hộ gia đình cá nhân khi giải quyết nhà ở tập thể tại khu tập thể may mặc Việt Đ và Quyết định số 692/QĐ- UBND ngày 31/8/2016 về việc phê duyệt mức giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch chia lô đất ở dân cư tập thể may mặc Việt Đ và nông sản xuất nhập khẩu tại phường Hồng S thành phố V đã hết thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính, nhưng đây là các quyết định hành chính có liên quan nên thuộc thẩm quyền xem xét của Hội đồng xét xử theo quy định tại khoản 1Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

[4] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 4314 và Quyết định số 2417 bị khởi kiện Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành: Việc ban hành Quyết định số4314 về phê duyệt phương án xác định nghĩa vụ tài chính và Quyết định 2417 về giao đất ở có thu tiền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở các Quyết định số 109/2007/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt đề án giải quyết nhà tập thể cũ trên địa bàn thành phố V; Quyết định số 692/QĐ - UBND ngày 31/8/2016 về phê duyệt mức giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Quyết định số 211/QĐ - UBND ngày 21/3/2016 về việc phê duyệt giá đất ở để tính tiền sử dụng đất đối với các lô đất khu quy hoạch; Sự thống nhất của các hộ gia đình tại cuộc họp ngày 12/7/2012; Thủ tục niêm yết công khai về Kết quả xét duyệt của Hội đồng xét duyệt đối tượng giao đất ở không qua đấu giá quyền sử dụng đất (đợt 1) ngày 04/12/2015 và Tờ trình của UBND phường Hồng S. Do nguồn gốc các lô đất giao cho các hộ gia đình làm đất ở không qua đấu giá quyền sử dụng đất thuộc trường hợp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể là UBND tỉnh. Khi xem xét xác định hỗ trợ nghĩa vụ tài chính cho các hộ gia đình, cá nhân tại khu quy hoạch chia lô đất ở Khu tập thể May mặc Việt Đ được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 114 Luật đất đai; cụ thể: Quyết định số 4314/QĐ - UBND ngày 11/7/2017Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 21/3/2016 và Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của UBND tỉnh Nghệ An. Ngày 16/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 292/STNMT-KHTC là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[4.2] Về nội dung: Người khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định 2417;một phần Quyết định số 4314; một phần Quyết định số 692 vì các lý do:

+ Người khởi kiện cho rằng diện tích đất thu hồi của gia đình bà có nguồn gốc là đất ở không phải là đất chuyên dùng. Hội đồng xét xử xét thấy: Bản đồ đo đạc năm 2000 kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện các gian nhà tập thể được Công ty may mặc Việt Đ xây dựng trên khu đất chuyên dùng, thuộc các thửa đất số 78, 79 tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 8, 25, 32, 37, 39 tờ bản đồ số 10 được UBND tỉnh Nghệ Tĩnh giao cho Xí nghiệp may mặc Việt Đ(theo Quyết định số 320/QĐUB ngày 11/10/1974). Quá trình điềutra và tại phiên tòa bà Hoàng Thị M cũng thừa nhận thửa đất bà M ông Thanh đang sử dụng tại thời điểm thu hồi có nguồn gốc do Xí nghiệp may mặc Việt Đ bán hóa giá nhà(có chứng cứ hợp đồng mua bán nhà ngày 16/11/1989 BL196). Theo Quyết định số 1444/QĐ-UB.ĐC của UBND tỉnh ngày 24/8/2004 về việc thu hồi 10.529,3 m^2 đất chuyên dùng tại các thửa đất số 78, 79, tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 8, 25, 32, 37, 39 tờ bản đồ số 10, phường Hồng S do Công ty may Nghệ An quản lý sử dụng *(để giao cho Công ty đầu tư xây dựng và kinh*

doanh nhà Nghệ An thực hiện dự án đầu tư xây dựng chung cư); Quyết định số 2048/QĐ.UBND-CN của UBND tỉnh ngày 08/6/2012 về việc thu hồi, bãi bỏ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu nhà ở chung cư và cho phép lập quy hoạch chia lô đất ở dân cư Khu tập thể May mặc Việt Đ và Khu tập thể Nông sản xuất nhập khẩu tại khối 12, phường Hồng S, thành phố V. Do đó, căn cứ vào hồ sơ quản lý đất thì toàn bộ khu đất Khu tập thể May mặc Việt Đ để thực hiện dự án nhà nước đã giao cho Công ty may mặc Việt Đ năm 1974. Do đó, nhà nước thu hồi đất là thu hồi của Công ty may mặc Việt Đ là có căn cứ pháp luật. Như vậy, theo quy định khoản 1, Điều 82 và Khoản 1, Điều 76 Luật Đất đai và các điều khoản liên quan khác thì khi thu hồi đất chuyên dùng tại phường Hồng S do Công ty may Nghệ An quản lý sử dụng để thực hiện quy hoạch không được bồi thường về đất theo quy định. Tuy nhiên, xét các hộ gia đình đang sinh sống tại các khu tập thể chủ yếu là cán bộ, công nhân viên đã về hưu hoặc thu nhập thấp, do đó khi giải quyết nhà ở tập thể, UBND thành phố đã xem xét nguồn gốc, diện tích các gian nhà tập thể được hóa giá, quá trình sử dụng gian nhà tập thể được hóa giá để vận dụng tối đa các quy định của Luật đất đai về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(trường hợp đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất)* để hỗ trợ khấu trừ nghĩa vụ tài chính cho các hộ dân khi được xét giao đất theo quy hoạch là đã đảm bảo có tình, có lý cho người sử dụng đất ổn định lâu dài trước ngày 01/7/2004. Do đó, bà Hoàng Thị M cho rằng thu hồi đất của gia đình bà có nguồn gốc là đất ở là không có căn cứ để chấp nhận.

+ Xét về sử nguồn gốc dụng đất: Theo hồ sơ xin giao đất của hộ bà Hoàng Thị M (BL189-196) và xác nhận nguồn gốc của UBND phường Hồng S thì:

- Nguồn gốc sử dụng căn nhà tập thể của bà Hoàng Thị M là năm 1989, hộ bà M mua hóa giá 01 gian nhà tập thể của Xí nghiệp May mặc Việt Đ *(có giấy tờ)* với diện tích 12m^2 nhà ở và 3,2m^2 nhà bếp.

- Hồ sơ hóa giá nhà ở tập thể của hộ bà Hoàng Thị M (Theo hồ sơ công dân cung cấp), gồm có: Quyết định số 39/ HC - XN ngày 10/11/1989 của Xí nghiệp may Việt Đ Vinh về việc bán nhà ở khu gia đình cán bộ công nhân viên của Xí nghiệp; Hợp đồng số 50/CBCNV/XN ngày 16/11/1989 mang tên bà Hoàng Thị M với diện tích gian nhà hóa giá là 15.2 m^2; Sơ đồ hoá giá nhà số 15 phòng số 5 diện tích 12 m^2; phiếu thu tiền năm 1989.

- Diện tích hiện trạng (theo Bản đồ đo đạc hiện trạng được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất phê duyệt ngày 09/5/2014) là 49.2 m^2 gồm 03 ví trí:

+ Vị trí 1: khuôn viên đất gắn liền gian nhà tập thể mua hoá giá có diện tích 16.9 m^2 được UBND phường Hồng S xác nhận diện tích nhà tập thể được hoá giá *(có giấy tờ)* là 15.2m^2 và diện tích chiếm ra đất khu tập thể trức ngày 15/10/1993 là 1.7m^2.

+ Vị trí 2: diện tích 9.4 m^2(không gắn liền gian nhà tập thể hóa giá) được UBND phường Hồng S xác nhận hộ bà M chiếm đất Khu tập thể sử dụng trước ngày 15/10/1993.

+ Vị trí 3: phần diện tích 22.9m^2 sát mặt đường Cao Xuân H (không gắn liền gian nhà tập thể hóa giá) được UBND phường Hồng S xác nhận hộ bà M chiếm đất Khu tập thể sử dụng trước ngày 15/10/1993.

Như vậy:Thửa đất bà Hoàng Thị M bị thu hồi nằm trong thửa đất lớn của Công ty may mặc Việt Đ, thửa đất bà Hoàng Thị M sử dụng đã hình thành thửa riêng biệt từ năm 1989, có diện tích từng thửa cụ thể ba vị trí ở trên là có căn cứ.

+ Về giao đất: Căn cứ Khoản 1, Điều 7 Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 78/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh Nghệ An thì hộ bà Hoàng Thị M thuộc đối tượng mua thanh lý, hóa giá nhà tập thể trước ngày 01/7/2004, đủ điều kiện xem xét giao 01 lô đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, trên cơ sở quỹ đất tại khu quy hoạch chi tiết chia lô đất ở khu tập thể May mặc Việt Đ là đúng quy định.

+ Bà Hoàng Thị M cho rằng giá đất chưađúng, xét thấy: Lô đất bà M thoả thuận bốc thăm, ký nhận lô đất đề nghị xét giao là lô số 63, diện tích 46.87 m^2 tiếp giáp mặt đường Cao Xuân H, không đúng vị trí có gian nhà tập thể hộ bà M mua hóa giá.

Theo quy định lô đất bà M được sử dụng không thông qua đấu giá nên giá đất cụ thể từng thửa là do UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013.

Cụ thể - Vị trí đất số 195 có gian nhà tập thể mua hoá giá của hộ bà Hoàng Thị M, diện tích 16.9 m^2(theo Kết quả đo đạc thực tế công trình phê duyệt ngày 9/5/2014) có mức giá cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt là 9.600.000 đồng/m^2. Vị trí đất số 189 (hộ bà M chiếm đất Khu tập thể)diện tích 9.4 m^2 có mức giá cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt là 9.600.000 đồng/m^2. Vị trí đất số 229 giáp đường Cao Xuân H(hộ bà M chiếm đất Khu tập thể) diện tích 22.9 m^2có mức giá cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt là 24.000.000 đồng/m^2 là có căn cứ pháp luật vì lô đất thuộc mặt đường Cao Xuân H(đường lớn) hộ gia đình bà M đang sử dụng có giá đất cao hơn giá đất các thửa không giáp đường Cao Xuân H đường đi nhỏ, ngõ hẹp nên giá thấp là phù hợp với thực tế.

Thửa đất xét giao không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị M là thửa đất số 63giáp đường Cao Xuân H có mức giá cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt là 24.000.000 đồng/m^2 (bằng giácác thửa đất khác có vị trí tương đương giáp mặt đường Cao Xuân H khi thu hồi, trong đó có thửa số 229 giáp đường Cao Xuân H

diện tích 22.9 m^2 có mức giá cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt là 24.000.000 đồng/m^2cho bà M*)*.

+ Bà Hoàng Thị M yêu cầu thu hồi đất phải thực hiện giá đất theo bảng giá được công bố 20.000.000 đồng/m^2 là không có căn cứ vì: Đối với phần đất giao cho các hộ gia đình sử dụng thuộc đất không đấu giá, thì phải có giá đất cụ thể từng thửa đất, quy định tại khoản 3 Điều 114 luật đất đai năm 2013, do UBND cấp tỉnh quy định.

Thực tế các thửa đất số 195, 189 và 229 bà M đang sử dụng được xác định đã hình thành từ năm 1989, có nguồn gốc từ việc gia đình bà M được mua hóa giá nhà ở năm 1989, thửa 229 gia đình bà M đã sử dụng ổn định phần đất gắn liền với nhà ở trước ngày 15/10/1993, nên khi thu hồi được công nhận đất ở, tại thời điểm thu hồi đất thực tế là thu hồi thửa đất bà M đang sử dụng có giá đất không thông qua đấu giá nên UBND cấp tỉnh quyết định giá cụ thể là đúng theo quy định Điều 114 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, việc định giá đất cụ thể từng thửa khi thu hồi cũng như khi giao đất là phù hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013 được hưởng dẫn cụ thể tại khoản 1, Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Các thửa đất của hộ gia đình bà Hoàng Thị M đã được hình thành hộ gia đình bà M đã sử dụng ổn định các thửa đất khi thu hồi cũng như khi giao đất đều được định giá cụ thể từng thửa đất phù hợp quy định tại khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013.

Bà Hoàng Thị M cho rằng, tại sao bảng giá đất 20.000.000 đồng/m^2định giá thu hồi chỉ 9.600.000 đồng/m^2. Thửa đất bảng giá ghi là đất giáp đường Cao Xuân H, còn thửa đất 185,189 thu hồi của bà M không giáp đường Cao Xuân H nếu giáp đường Cao Xuân H cụ thể thửa 229 giá phê duyệt là 24.000.000 đồng/m^2. Do đó, bà Hoàng Thị M khởi kiện cho rằng giá đất không đúng là không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

- Về nghĩa vụ tài chính cụ thể hộ gia đình bà Hoàng Thị M khi được giao đất:

+ Tiền sử dụng đất của lô đất số 63 nơi ở mới là 46.87m^2 x 24.000.00.000 đ/m^2 = 1.124.880.000 đồng

+ *Đối với phần diện tích nhà tập thể được Xí nghiệp May mặc Việt Đ hóa giá trước ngày 15/10/1993:* Căn cứ Khoản 7, Điều 20, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất *(không phải là nhà ở)* trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

" b) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;..."

Phương án cụ thể đối với phần diện tích do cơ quan phân phối bán hóa giá nhà tập thể trước ngày 15/10/1993 được hỗ trợ khấu trừ 100% tiền sử dụng đất *(theo mức giá tại vị trí gian nhà tập thể)* vào số tiền sử dụng đất phải nộp *(theo mức giá tại lô đất xét giao).*

*+ Đối với phần diện tích cơi nới, lấn chiếm trước ngày 15/10/1993:*Căn cứquy định tại khoản 2, Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP:*" Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nhưng nay nếu được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."*

Đối với phần diện tích các hộ gia đình, cá nhân chiếm trên đất Khu tập thể trước ngày 15/10/1993 được hỗ trợ 50% tiền sử dụng đất khấu trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp để được giao đất là có căn cứ pháp luật.

(15,2 m^2 x 9.600.000đồng/m^2 x 100%) + [(11.1m^2 x 9.600.000đồng/m^2 x 50%) + (22.9m^2 x 24.000.000đồng /m^2 x 50%)] = 474.000.0000 đồng.

Tổng số tiền sử dụng đất tại vị trí có gian nhà tập thể mua hoá giá của Xí nghiệp và cơi nơi, lấn chiếm của hộ bà Hoàng Thị M được xem xét hỗ trợ khấu trừ vào tiền sử dụng đất lô đất quy hoạch được xét giao không qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Vậy,sau khi xem xét hỗ trợ số tiền sử dụng đất tại vị trí có gian nhà tập thể mua hoá giá và tiền sử dụng đất phải nộp để được giao lô đất số 63 tại Khu quy hoạch chia lô đất ở khu tập thể May mặc Việt Đ và Nông sản xuất nhập khẩu thì hộ bà Hoàng Thị M còn phải nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền là:

1.124.880.000 đồng -474.000.0000 đồng = 650.880.000 đồng

Ngày 11/7/2017, UBND thành phố V đã có Quyết định số 4314/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án xác định nghĩa vụ tài chính khi được giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân khi giải quyết nhà tập thể tại Khu tập thể May mặc Việt Đ, phường Hồng S *(Đợt 1: Gồm 182 hộ gia đình, cá nhân)* trong đó ông Hoàng Sỹ Th - bà Hoàng Thị M được giao lô đất số 63, số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước để được giao đất là 650.880.000 đồng. Như vậy việc xác định nghĩa vụ tài chính cho hộ bà Hoàng Thị M đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo vận dụng tối đa quyền lợi cho người dân.

Do đó, ngày 26/4/2019, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 2417/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ bà Hoàng Thị M tại lô đất số 63 Khu quy hoạch chia lô đất ở Khu tập thể May mặc Việt Đ và Nông sản xuất nhập khẩu, số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước để được giao đất là 650.880.000 đồng là có căn cứ pháp luật .

Vì vậy,yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M đề nghị UBND thành phố V phải bồi thường tiền sử dụng đất khi được giao quyền sử dụng đất bằng giá đất khi thu hồi, mức giá bằng giá đất được công bố hàng năm là 20.000.000 đồng/m^2 là không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 114 Luật đất đai 2013.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận đáng lẽ bà Hoàng Thị M phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm. Nhưng do bà Hoàng Thị M sinh năm 1959 thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn tiền án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ Điều 12 Nghị định 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; điểm a Khoản 2 Điều 116; Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 193; Điều 348 Luật tố tụng Hành chính; điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 114 Luật đất đai năm 2013, Điều 6; điểm a Khoản 2 Điều 30 Nghị định 47/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày15 tháng 05 năm 2014 của Chính Phủ;khoản 1 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 108/2014/QĐ - UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Nghệ An; Quyết định số 78/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh Nghệ An; Công văn số 8575/UBND - CN ngày 23/12/2008 của UBND tỉnh Nghệ An hướng dẫn xử lý một số vướng mắc trong quá trình thực hiện Đề án giải quyết nhà ở tập thể cũ

trên địa bàn thành phố V theo Quyết định 109/2007;khoản 2 Điều 7 Quyết định số 58/2015/QĐ - UBND ngày 13/10/2015 của UBND tỉnh Nghệ An quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị M về yêu cầu:

- Hủy Quyết định 2417/QĐ - UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố V ngày 26/4/2019 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân.

- Hủy một phần quyết định số 4314/QĐ - UBND ngày 11/7/2017 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án xác định nghĩa vụ tài chính khi được giao đất ở cho hộ gia đình cá nhân khi giải quyết nhà ở tập thể tại khu tập thể may mặc Việt Đ.

- Hủy một phần quyết định số 692/QĐ- UBND ngày 31/8/2016 về việc phê duyệt mức giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện quy hoạch chia lô đất ở dân cư tập thể may mặc Việt Đ và nông sản xuất nhập khẩu tại phường Hồng S thành phố V.

- Lập phương án bồi thường về diện tích đất và giá đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Miễn tiền án phí hành chính sơ thẩm cho bà Hoàng Thị M, trả lại cho bà Hoàng Thị M 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003309 ngày 29/4/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

Người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

Nguyễn Đức Thi