

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

Địa chỉ: Số 7, đường Tây Sơn, phường Trường Sơn, thành phố S, tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố S.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc B - Phó chủ tịch UBND thành phố S.

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

1. Ủy ban nhân dân phường T.

Địa chỉ: Đường Ngô Quyền, phường T, thành phố S, tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thăng G - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường T; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường Q;

Địa chỉ: Số 139, đường Trần Hưng Đạo, phường Q, thành phố S, tỉnh T

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh N - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường Quảng T; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau: Tại đơn khởi kiện, người khởi kiện là ông Lê Ngọc Nhiên và bà Hoàng Thị Tuyến trình bày:*

Vợ chồng ông, bà (Lê Ngọc Nhiên - Hoàng Thị Tuyến) có quyền sử dụng lô đất thổ cư được HTX nông nghiệp Quảng Tiến giao đất ở sử dụng năm 1978 tại xã Quảng Tiến (nay thuộc phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa). Sau khi được giao đất, vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyến đã sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 18/12/1980, được ông Nhiên, bà Tuyến xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống trên toàn bộ diện tích đất và được ghi nhận qua hồ sơ địa chính các thời kỳ, cụ thể:

- Theo hồ sơ 299 (đo vẽ, lập năm 1984, được phê duyệt năm 1985), xã Quảng Tiến thể hiện: Thuộc thửa đất số 818, tờ bản đồ số 02, phường Quảng Tiến, diện tích 800,0m², loại đất “T”, mang tên Lê Văn Nhiên (họ tên đúng là Lê Ngọc Nhiên).

- Theo Hồ sơ địa chính 382 (lập năm 1996) thể hiện: Thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 3 (E-48-08-284-e-1), diện tích 632m², loại đất: đất ở 200m², đất vườn 432m², đứng tên chủ sử dụng là Nguyễn Ngọc Nhiên (tên đúng là Lê Ngọc Nhiên); Đoàn đo 382 đã ghi nhầm họ của ông Nhiên.

- Theo Hồ sơ địa chính 2010 thể hiện: Thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01, diện tích 850,3m², loại đất: ODT, đứng tên chủ sử dụng là Lê Ngọc Nhiên.

Năm 2015, UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi 15,2m² đất ODT của vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyến vì thuộc phạm vi dự án gia cố nền và sửa chữa mặt đường đoạn KM2÷070+KM4÷450 phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn (nay là

thành phố Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa. Diện tích đất thổ cư còn lại của vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyền được ghi nhận tại Hồ sơ địa chính năm 2018: Thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07, diện tích 822,9m², loại đất ODT, đăng ký tên là Lê Ngọc Nhiên.

Lô đất của vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyền thuộc xã Quảng Tiến và nằm giáp ranh đất xã Quảng Tường (nay thuộc phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn) và theo quan điểm của UBND phường Trung Sơn lô đất của vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyền cũng được đo bao ghi nhận trong hồ sơ 299, xã Quảng Tường thể hiện tại một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 01, phường Trung Sơn, diện tích 4.750,0m², loại đất “2M”, Sổ mục kê ghi HTX nông nghiệp Quảng Tường.

Thực hiện Dự án: Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã, thành phố Sầm Sơn:

- Ngày 26/12/2021 và ngày 12/4/2022, UBND phường Trung Sơn tổ chức lấy ý kiến khu dân cư xác nhận thời điểm, nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên theo Hướng dẫn số 01/HD-STNMT ngày 04/01/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa xác định thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07, diện tích 822,9m², loại đất ODT của gia đình ông Lê Ngọc Nhiên được HTX nông nghiệp Quảng Tiến (nay là UBND phường Quảng Tiến) cấp đất từ năm 1978, tình trạng không tranh chấp.

- Ngày 18/5/2022, UBND phường Trung Sơn đã tổ chức hội nghị, xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất cho ông Lê Ngọc Nhiên làm cơ sở cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã, thành phố Sầm Sơn với các thành phần tham gia là các cán bộ công chức, viên chức của phường đã Kết luận: “UBND phường Quảng Tiến xác nhận ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng đất có tên trong hồ sơ 299 năm 1985 xã Quảng Tiến. Thời điểm sử dụng đất và hình thành nhà của gia đình đề nghị UBND phường Trung Sơn căn cứ vào kết quả hội nghị lấy ý kiến dân cư.

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại UBND phường Trung Sơn và phiếu lấy ý kiến dân cư tại tổ dân phố Xuân Phú, UBND phường Trung Sơn xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Lê Ngọc Nhiên là đất do HTX nông nghiệp Quảng Tiến cấp trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993. Ông Lê Ngọc Nhiên xây dựng nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp. Hiện nay không còn hồ sơ lưu trữ về việc cấp đất”.

Căn cứ việc xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất trên, UBND phường Trung Sơn đề nghị Hội đồng bồi thường GPMB thành phố Sầm Sơn xem xét, lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB và quyết định thu hồi đất đối với gia đình ông Lê Ngọc Nhiên diện tích 822,9m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07 tại phường Trung Sơn theo Trích đo bản đồ địa chính năm 2018.

- Ngày 31/5/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2910/QĐ-UBND thu hồi 822,9m² đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên thuộc thửa đất

số 38, tờ bản đồ số 07 tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn; trong đó xác định: đất ở đô thị (ODT) bị thu hồi là 184,8m² (hạn mức đất ở là 200m², đã bị thu hồi 15,2m² thuộc phạm vi dự án gia cố nền và sửa chữa mặt đường đoạn KM2÷070+KM4÷450 phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn; còn lại 184,8m² đất ở); đất trồng cây lâu năm (CLN) bị thu hồi là 638,1m².

- Ngày 31/5/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2911/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên, xác định tổng diện tích thu hồi và bồi thường, hỗ trợ là 822,9m², trong đó: đất ở đô thị (ODT) là 184,8m², đất trồng cây lâu năm (CLN) là 638,1m²; Kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Nhiên, bà Tuyến tổng cộng là 2.581.526.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB của UBND thành phố Sầm Sơn cho gia đình ông Lê Ngọc Nhiên - bà Hoàng Thị Tuyến nên ông Nhiên, bà Tuyến có đơn khởi kiện UBND thành phố Sầm Sơn đến TAND tỉnh Thanh Hóa yêu cầu:

1- Hủy một phần Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên; Buộc UBND thành phố Sầm Sơn phải công nhận, xác định toàn bộ diện tích 822,9m² đất thu hồi của hộ ông Nhiên là đất ở, trong đó đã xác định thu hồi 184,8m² đất ở; diện tích đất còn lại là 638,1m² phải được xác định là đất ở để thu hồi, bồi thường.

2- Hủy một phần Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên; Buộc UBND thành phố Sầm Sơn phải phê duyệt lại phương án bồi thường, xác định tổng diện tích 822,9m² đất bị thu hồi của hộ ông Nhiên là đất ở (phê duyệt bồi thường bổ sung 638,1m² là đất ở).

3 - Buộc UBND thành phố Sầm Sơn bố trí bổ sung đất tái định cư cho gia đình ông Nhiên tương xứng với 638,1m² là đất ở bị thu hồi theo quy định pháp luật và chính sách chung của dự án.

** Theo văn bản trình bày ý kiến số 83/UBND-TNMT ngày 10/01/2023 và quá trình giải quyết tại Tòa án, người bị kiện UBND thành phố Sầm Sơn trình bày:*

Theo Biên bản xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên ngày 18/5/2022 của UBND phường Trung Sơn. Hộ ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07 (theo Trích đo bản đồ địa chính năm 2018), diện tích 822,9m², loại đất ODT, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân*

cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau: Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch”. Căn cứ quy định trên, thẩm quyền xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là của UBND cấp xã (UBND phường Trung Sơn).

Ngày 18/5/2022, UBND phường Trung Sơn xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên làm cơ sở thu hồi đất để thực hiện dự án với nguồn gốc sử dụng đất là do HTX nông nghiệp Quảng Tiến cấp trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993. Hộ ông Lê Ngọc Nhiên xây dựng nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Như vậy, hộ ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng đất sau ngày 18/12/1980, nguồn gốc đất do cấp trái thẩm quyền.

Về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên. Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau: Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó”*.

Căn cứ Khoản 2, Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này”*.

Căn cứ Điểm c Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) 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.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) 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.

Hộ ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng đất với diện tích 822,9m² đủ điều kiện được bồi thường về loại đất, diện tích đang sử dụng. Căn cứ các quy định trên, trường hợp hộ gia đình ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng đất ở có nhà ở ổn định, có nguồn gốc sử dụng đất là do Hợp tác xã nông nghiệp Quảng Tiến cấp trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch đất ở dân cư thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất ở là 200,0m² và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Điểm c Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Vì vậy, khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án, diện tích đủ điều kiện bồi thường đất ở là 200m². Trước đây, hộ ông Lê Ngọc Nhiên đã được nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Đại lộ Nam Sông Mã, đã bồi thường đất ở là 15,2m². Diện tích đất ở còn lại được công nhận quyền sử dụng đất là 184,8m². Ngày 31/5/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2910/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 2911/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng đất tại phường Trung Sơn, thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã, thành phố Sầm Sơn. Theo đó, thu hồi và bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên diện tích 822,9m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07 tại phường Trung Sơn, trong đó đất ở tại đô thị (ODT) 184,8m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 638,1m² là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc hộ ông Lê Ngọc Nhiên khởi kiện đề nghị hủy 1 phần Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 và 1 phần Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày

31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét, giải quyết theo quy định.

** Tại văn bản ý kiến số 89/UBND ngày 10/02/2023 và quá trình giải quyết tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Trung Sơn trình bày:*

Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Hộ ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07 (theo Trích đo bản đồ địa chính năm 2018) diện tích 822,9m², loại đất ODT, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau: Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch*”. Căn cứ quy định trên, thẩm quyền xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của UBND cấp xã (UBND phường Trung Sơn). Ngày 18/5/2022, UBND phường Trung Sơn xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên làm cơ sở thu hồi đất để thực hiện dự án với nguồn gốc sử dụng đất là do HTX nông nghiệp Quảng Tiến cấp trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993.

Hộ ông Lê Ngọc Nhiên xây dựng nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Như vậy, hộ ông Lê Ngọc Nhiên sử dụng đất sau ngày 18/12/1980, nguồn gốc đất do cấp trái thẩm quyền. Trước đây, hộ ông Lê Ngọc Nhiên đã được nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Đại lộ Nam Sông Mã, đã bồi thường 15,2m² đất ở.

2. Về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên. Trên cơ sở xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND phường Trung Sơn; căn cứ các quy định của Pháp luật. UBND thành phố ban hành các quyết định về thu hồi đất, bồi thường GPMB theo quy định. Vì vậy, việc hộ ông Lê Ngọc Nhiên khởi kiện đề nghị hủy 1 phần Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 và 1 phần Quyết định số 2911/QĐUBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét, giải quyết theo quy định.

** Tại báo cáo số 63/BC-UBND ngày 16/02/2023 và quá trình giải quyết tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Quảng Tiến trình bày:*

Theo hồ sơ 299 lập năm 1985 lưu tại phường Quảng Tiến hộ ông Lê Ngọc

Nhiên có tên trong hồ sơ: tại thửa 818 tờ bản đồ 02 diện tích 500.0m², loại đất là đất T mang tên Lê Văn Nhiên. Do sai sót của đoàn đo đạc đã ghi sai họ tên lót của chủ sử dụng đất thực tế là: Lê Ngọc Nhiên. - UBND phường đã có báo cáo số 773/BC-UBND ngày 21/12/2021 gửi UBND phường Trung Sơn về việc phối hợp làm rõ nội dung về hồ sơ pháp lý để xác nhận thời gian, nguồn gốc sử dụng đất của các hộ theo đúng quy định.

*** Kết quả thẩm định ngày 31 tháng 3 năm 2023 như sau:**

- Về diện tích và các công trình trên đất, các bên thống nhất sử dụng diện tích mà Hội đồng kiểm kê giải phóng mặt bằng đã đo đạc.

- Về hiện trạng: Ngoài phần diện tích nhà ở, các công trình phụ trợ sinh hoạt bếp, nhà vệ sinh, chuồng trại thì phần diện tích còn lại là sân có khoảng 30m² sân lát gạch, còn lại là lát xi măng toàn bộ. Khu đất có 02 cổng: 01 cổng trước, 01 cổng sau xung quanh khu đất đã được xây tường gạch bao quanh kiên cố (Trên khu đất không có đất vườn).

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2023/HC-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 4 Điều 32; Khoản 1 Điều 115; Điểm a khoản 2 Điều 116; Khoản 1, Khoản 2 Điều 158; Điểm b Khoản 2 Điều 193; Điều 204; Khoản 1 Điều 206 Luật Tổ tụng Hành chính; Điểm a Khoản 2 Điều 66; Điểm a Khoản 3 Điều 69; Khoản 2 Điều 144 Luật đất đai 2013; Điểm a, Khoản 1, Điều 20 và Khoản 2, Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Khoản 3, Điều 11 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/QH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Ngọc Nhiên và bà Hoàng Thị Tuyền.

2.1. Hủy một phần Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên; Hủy một phần Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên.

2.2. Buộc UBND TP Sầm Sơn thực hiện lại việc thu hồi, lập dự toán bồi thường bổ sung diện tích 638,1m² là đất ở (trong đó đã thu hồi, lập dự toán bồi thường 184,8 m² đất ở) và bố trí đất tái định cư cho gia đình ông Nhiên, bà Tuyền tương ứng với diện tích 822,9 m² đất ở bị thu hồi theo chính sách chung của dự án và quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/6/2023, người bị khởi kiện là Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện đồng thời là người kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nêu quan điểm giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Người khởi kiện và đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng có Luật sư bảo vệ quyền lợi có mặt tại phiên tòa và nêu quan điểm: Các Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên và một phần Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên có nội dung không đúng quy định của pháp luật vì: Toàn bộ diện tích 822,9m² đất ở của gia đình ông Lê Ngọc Nhiên có nguồn gốc là đất ở được Hợp tác xã nông nghiệp xã Quảng Tiến giao từ năm 1978 là không trái quy định của pháp luật. Theo khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014 của Chính phủ và đã được thể hiện trên hồ sơ địa chính do Ủy ban quản lý xác định đất đó gia đình ông Nhiên làm nhà ở trên toàn bộ đất từ trước năm 1980; giấy tờ giao đất đã bị thất lạc do khu vực nhà ở của ông Nhiên hàng năm thường xuyên bị mưa bão nên không còn. Theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014 thì đất đó được công nhận là đất ở theo diện tích thực tế sử dụng làm nhà ở; điều này đã được Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định làm rõ. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn chỉ căn cứ vào hạn mức đất ở tại khu vực chỉ là 200m² để chỉ bồi thường cho gia đình ông Nhiên 184,8m² theo giá đất ở, phần còn lại chỉ bồi thường theo giá đất trồng cây lâu năm là không đúng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà nội nêu quan điểm:

Kháng cáo của người bị kiện trong thời hạn quy định nên cần được chấp nhận để xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người khởi kiện và người có quyền và nghĩa vụ liên quan cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đề nghị căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ được công bố tại phiên tòa để xét xử vắng mặt theo quy định.

Về nội dung: Toàn bộ diện tích 822,9m² đất của hộ gia đình ông Lê Ngọc Nhiên (đã trừ diện tích bị thu hồi năm 2015) được Hợp tác xã nông nghiệp xã Quảng Tiến cấp từ năm 1978 để làm nhà ở, sau khi được cấp đất, gia đình ông Nhiên xây dựng nhà ở trên toàn bộ đất được cấp. Quá trình gia đình ông Nhiên sử dụng đất ổn định, nhiều lần được thể hiện trên bản đồ địa chính là đất ở. Nay khi thu hồi đất của gia đình ông Nhiên thì UBND thị xã Sầm Sơn lại áp dụng hạn mức đất ở để chỉ đền bù cho gia đình ông Nhiên 184,9m² là đất ở là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông Nhiên.

Tại bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhiên, bà Tuyên đề nghị hủy các phần quyết định của UBND thành phố Sầm Sơn có liên

quan đến quyền lợi của gia đình ông Nhiên là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát và của Luật sư bảo vệ cho người khởi kiện, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa trong thời hạn, đúng quy định nên cần được chấp nhận để xét. Người kháng cáo và người khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nêu quan điểm giữ nguyên các căn cứ đã nêu tại cấp sơ thẩm nên xét xử vắng mặt những người này theo quy định; có Luật sư của người khởi kiện có mặt tại phiên tòa.

Về quyền khởi kiện, đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đều được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa không xuất hiện thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của người bị kiện là Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa ; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và hủy một phần Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên; Hủy một phần Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên. Buộc UBND TP Sầm Sơn thực hiện lại việc thu hồi, lập dự toán bồi thường bổ sung diện tích 638,1m² là đất ở (trong đó đã thu hồi, lập dự toán bồi thường 184,8m² đất ở) và bố trí đất tái định cư cho gia đình ông Nhiên, bà Tuyến tương ứng với diện tích 822,9m² đất ở bị thu hồi theo chính sách chung của dự án và quy định pháp luật. Nay Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Xét: Tại bản án sơ thẩm đã xem xét về nội dung khởi kiện của ông Lê Ngọc Nhiên và bà Hoàng Thị Tuyến; theo đó người khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên; Hủy một phần Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên.

Đối với thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành các quyết định hành chính bị khởi kiện: Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành

phố Sầm Sơn về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Ngọc Nhiên; Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lê Ngọc Nhiên được ban hành đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 66; điểm a khoản 3 Điều 69 Luật đất đai năm 2013 là đúng quy định.

Đối với nội dung, căn cứ ban hành các quyết định hành chính bị khởi kiện:

Thấy về nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất bị thu hồi, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án:

- Theo hồ sơ 299 (đo vẽ, lập năm 1984, được phê duyệt năm 1985), xã Quảng Tiến thể hiện: Thuộc thửa đất số 818, tờ bản đồ số 02, phường Quảng Tiến, diện tích 500,0m², loại đất “T”, mang tên Lê Văn Nhiên (họ tên đúng là Lê Ngọc Nhiên). Theo Hồ sơ địa chính 382 (lập năm 1996) thể hiện: Thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 3 (E-48-08-284-e-1), diện tích 632m², loại đất: đất ở 200m², đất vườn 432m², đứng tên chủ sử dụng là Nguyễn Ngọc Nhiên (tên đúng là Lê Ngọc Nhiên); do ghi nhầm họ của ông Nhiên. Theo Hồ sơ địa chính 2010 thể hiện: Thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01, diện tích 850,3m², loại đất: ODT, đứng tên chủ sử dụng là Lê Ngọc Nhiên. Đến năm 2015, khi UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi 15,2m² đất ODT của vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyến vì thuộc phạm vi dự án gia cố nền và sửa chữa mặt đường đoạn KM2÷070+KM4÷450 phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa. Diện tích đất thổ cư còn lại của vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyến được ghi nhận tại Hồ sơ địa chính năm 2018: Thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07, diện tích 822,9m², loại đất ODT, đăng ký tên là Lê Ngọc Nhiên.

Như vậy hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đã xác định toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông Nhiên được giao, sử dụng ổn định và đều được cơ quan có thẩm quyền xác định là đất ở. Mặt khác tại phiếu lấy ý kiến dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Lê Ngọc Nhiên do UBND phường Trung Sơn thu thập ngày 26/12/2021 và ngày 12/4/2022 thì đều có nội dung xác định lô đất bị thu hồi của gia đình ông Lê Ngọc Nhiên (thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07 tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo Trích đo bản đồ địa chính năm 2018) được HTX xã Quảng Tiến (nay là UBND phường Quảng Tiến) cấp từ năm 1978.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính nêu trên, căn cứ kết quả lấy ý kiến dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của gia đình ông Nhiên, có đủ cơ sở xác định thời điểm cấp đất và thời điểm sử dụng vào mục đích đất ở đối với diện tích đất được cấp của gia đình ông Lê Ngọc Nhiên, bà Hoàng Thị Tuyến là trước ngày 18/12/1980. Nay UBND thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa chỉ căn cứ vào một số ý kiến tại phiếu lấy ý kiến dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ông Lê Ngọc Nhiên do UBND phường Trung Sơn thu thập ngày 26/12/2021 và ngày 12/4/2022 để xác định việc Hợp tác xã Quảng Tiến cấp đất

cho gia đình ông Nhiên từ năm 1978 là giao đất trái thẩm quyền là không đúng với thực tế.

Sau khi được giao đất đến nay, gia đình ông Lê Ngọc Nhiên, bà Hoàng Thị Tuyền đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống cho gia đình (bao gồm các công trình nhà ở, bếp, sân, giếng, tường rào công trình phục vụ đời sống gia đình cho vợ chồng ông Nhiên, bà Tuyền cho các anh, em, con, các cháu của ông Nhiên, bà Tuyền) trên toàn bộ diện tích đất 822,9m² bị thu hồi (được ghi nhận tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2023 của TAND tỉnh Thanh Hóa, có mặt là đại diện UBND thành phố Sầm Sơn, UBND phường Trung Sơn, UBND phường Quảng Tiến, tỉnh Thanh Hóa).

- Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nêu:

“Đất ở của hộ gia đình, cá nhân là đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt như bếp, sân, giếng nước, nhà tắm, nhà vệ sinh, lối đi, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm, nhà kho, nơi để thức ăn gia súc, gia cầm, nơi để chất đốt, nơi để ô tô” (Khoản 1, Điều 6, Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ quy định về đất ở của hộ gia đình, cá nhân).

+ *“Đất ở (khuôn viên ở) là khu đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt của hộ gia đình (bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm) và các không gian phụ trợ khác (khu sản xuất, sân vườn, chuồng trại, ao...). trong cùng một thửa đất của một hộ gia đình hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật tại các điểm dân cư nông thôn”* (Tiểu mục 4.2 Mục 4 tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn theo Thông tư số 31/2009/TT-BXD ngày 10/9/2009 của Bộ xây dựng).

- Theo quy định tại khoản 2, Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai thì:

“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này”.

- Tại điểm a, khoản 1, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai:

“a. Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4, Điều 103 của Luật đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; Trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời

sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó”.

Như vậy, căn cứ vào hạn mức đất ở được công nhận trong trường hợp giao đất trái thẩm quyền mà người sử dụng đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và diện tích đất thực tế người sử dụng đất đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống, căn cứ vào thực tế sử dụng đất của gia đình ông Lê Ngọc Nhiên, bà Hoàng Thị Tuyền theo kết quả thẩm định tại thời điểm xét xử sơ thẩm ... có đủ cơ sở xác định gia đình ông Nhiên, bà Tuyền đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trên toàn bộ diện tích đất 822,9m² nên được công nhận toàn bộ diện tích 822,9m² đất ở và có đủ cơ sở xác định gia đình ông Nhiên, bà Tuyền được bồi thường toàn bộ diện tích đất thu hồi 822,9m² là đất ở, do đó nội dung khởi kiện nêu trên của ông Lê Ngọc Nhiên là có căn cứ. Nhưng tại bản án sơ thẩm đã nhận định nguồn gốc đất của gia đình ông Lê Ngọc Nhiên được cấp trái thẩm quyền là chưa đúng. Vì thực tế đất ở của gia đình ông Nhiên được Hợp tác xã nông nghiệp Quảng Tiến cấp từ năm 1978 trước khi Luật đất đai năm 1987 được ban hành; tại thời điểm này các quy định về thẩm quyền giao đất ở chưa quy định rõ, thực tế giai đoạn này các hợp tác xã là chủ thể được Nhà nước giao quản lý đất đai nói chung. Sau khi được cấp đất, quá trình gia đình ông Nhiên quản lý, sử dụng và kê khai đất đó qua các thời kỳ đều được ghi nhận trong các bản đồ địa chính toàn bộ diện tích đất đó là đất ở (bản đồ năm 299 năm 1985, bản đồ 2010 và bản đồ địa chính năm 2018).

Do đó tại bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhiên, bà Tuyền là có căn cứ. Nay Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn kháng cáo nhưng không có mặt tại phiên tòa, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2023/HC-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000446 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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:

- Các đương sự (theo đ/c);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu HSVA; P.HCTP./.

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

Nguyễn Vũ Đ