

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 02/2025/HC-ST

Ngày: 07/01/2025

V/v: “Khiếu kiện Quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Anh Đức;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Huệ;

Bà Nguyễn Thị Mai Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Phương Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 07/01/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 92/2023/TLST-HC ngày 01/11/2023 về việc: “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2024/QĐ-ST ngày 13/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2024/QĐST-HC ngày 10/12/2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Lương Ngọc N, sinh năm 1962. *Có mặt.*

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị T, bà Bùi Thị Thu H, bà Cù Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Linh C (*bà Nguyễn Thị Linh C có mặt*).

Địa chỉ: Công ty L, Số C D, D, Cầu G, Hà Nội.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T1 - Chức vụ: Chủ tịch. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc B - Chức vụ: Phó Chủ tịch. *Vắng mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T2 - Chức vụ: Chủ tịch.

Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thành Đ - Chức vụ: Chủ tịch.

Vắng mặt.

3.3. Chi cục Thuế khu vực thành phố S - Q. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số B đường L, phường T, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 14/02/2023, Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người khởi kiện ông Lương Ngọc N trình bày:*

Ngày 31/8/2018, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 3674/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Lương Ngọc N 259,6m² đất (trong đó: đất ở 225m²; đất trồng CLN 34,6m²) thuộc thửa đất số 1415, tờ bản đồ số 19 tại phường Q, thành phố S để thực Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1).

Ngày 31/8/2018, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 3697/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho ông Lương Ngọc N sử dụng đất tại phường Q, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1). Ông Lương Ngọc N được hỗ trợ, bồi thường tổng số tiền 2.123.332.000 đồng.

Tuy nhiên, hộ ông Lương Ngọc N sau khi nhận được Quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 31/8/2019 của UBND thành phố S về việc thu hồi đất thì ông N đã làm đơn khởi kiện vụ án hành chính, buộc UBND thành phố S thu hồi diện tích đất trồng cây lâu năm 34,6m² phải được công nhận là đất ở. Ngày 24/8/2021, Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Thanh Hoá ban hành Bản án số 54/2021/HC-ST tuyên 34,6m² đất trồng CLN của gia đình ông Lương Ngọc N khi thu hồi phải được xác định là đất ở và buộc UBND thành phố S phải bố trí đất tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N theo chính sách chung của dự án.

Ngày 23/12/2021, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 8216/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố S về việc thu hồi đất của hộ ông Lương Ngọc N. Nay được điều chỉnh: *“Thu hồi 259,6m² đất ở tại đô thị của hộ ông Lương Ngọc N, điều chỉnh theo Bản án số 54/2021/HC-ST ngày 24/8/2021 của TAND tỉnh Thanh Hoá đã có hiệu lực pháp luật”*.

Ngày 23/12/2021, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 8217/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lương Ngọc N, trong đó hộ ông Lương Ngọc N được điều chỉnh, bồi thường bổ sung 51.381.000 đồng.

Tổng 2 đợt hộ ông Lương Ngọc N được bồi thường: 2.174.713.000 đồng. Ông N đã nhận tiền và xác nhận vào Giấy nhận tiền và cam kết trách nhiệm GPMB ngày 31/12/2021.

Ngày 19/8/2019, Hội đồng BT, HT và TĐC của UBND thành phố S đã lập Biên bản về việc bố trí TĐC của 320 hộ thực hiện GPMB dự án: Đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (phạm vi phường Q); trong đó có hộ ông Lương Ngọc N đủ điều kiện được bố trí 02 lô TĐC (Lô CL08-22, diện tích 89,52m² đơn giá 4.000.000đ/m²; Lô CL08-23, diện tích 89,75m² đơn giá 4.000.000đ/m²) tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X - khu 1.

Ngày 08/11/2019, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi trên địa bàn phường Q, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1);

Ngày 08/11/2019, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5281/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư khu phố X (khu A), phường Q, thành phố S; cụ thể Lô TĐC CL08-22, diện tích 89,52m² đơn giá 4.000.000đ/m², thành tiền 358.080.000đ; Lô TĐC CL08-23, diện tích 89,75m² đơn giá 4.000.000đ/m², thành tiền 359.000.000đ.

Theo báo cáo của UBND thành phố S, thì tại thời điểm thu hồi đất các mặt bằng tái định cư chưa được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, do đó UBND thành phố S chưa đủ điều kiện giao đất tái định cư cho các hộ dân. Sau đó, ngày 29/3/2021 ông Lương Ngọc N khởi kiện đến Tòa án buộc UBND thành phố S khi thu hồi 34,6m² đất trồng CLN phải được xác định là đất ở. Yêu cầu khởi kiện của ông N đã được Tòa án chấp nhận. Ngày 23/12/2021, UBND thành phố S đã phê duyệt bổ sung, điều chỉnh các quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường ngày 31/8/2018 cho hộ ông Lương Ngọc N.

Ngày 31/12/2021, Hội đồng BT, HT và TĐC của UBND thành phố S đã lập Biên bản về việc bố trí TĐC cho hộ ông Lương Ngọc N có đất thu hồi tại phường Q thực hiện GPMB dự án: Đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1); hộ ông Lương Ngọc N đủ điều kiện được bố trí 03 lô đất TĐC tại mặt bằng quy hoạch tái định cư X (khu A), phường Q. Vị trí lô TĐC CL05-19, diện tích giao đất là 90m²; Lô CL05-20, diện tích giao đất là 90m²; Lô CL01-28, diện tích giao đất là 75m². Tổng giá trị thu tiền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2021, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 1875/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X (khu A), phường Q, thành phố S; cụ thể lô TĐC CL05-19 đường Đ, diện tích giao đất là 90m² đơn giá 7.500.000đ/m², thành tiền 675.000.000đ; Lô CL05-20, đường Đ, diện tích giao đất là 90m² đơn giá 7.500.000đ/m², thành tiền 675.000.000đ; Lô CL01-28 đường nội bộ, diện tích giao đất là 75m² đơn giá 4.000.000đ/m², thành tiền 300.000.000đ. Tổng giá trị thu tiền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N có đất bị thu hồi tại phường Q, để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1). Theo đó giao cho hộ ông Lương Ngọc N 03 lô đất TĐC tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X khu A, phường Q, thành phố S. Quyết định 199/QĐ-UBND đã căn cứ giá đất ở cụ thể được phê duyệt tại Quyết định số 1875/QĐ-UBND, thì hộ ông Lương Ngọc N phải nộp số tiền 1.650.000.000 đồng.

Ông Lương Ngọc N không đồng ý với nội dung căn cứ quyết định giá đất cụ thể năm 2021 theo Quyết định 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND thành phố S, vì:

Thứ nhất, giá đất cụ thể năm 2021 do U phê duyệt trong Quyết định 1875/QĐ-UBND là sai quy định. Việc xác định giá đất cụ thể để giao đất tái định cư thực hiện Dự án phải được thực hiện theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013; khoản 1, 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Thứ hai, UBND thành phố S áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể mặt bằng TĐC Xuân Phương 3, khu 1 là sai quy định. Trong trường hợp này chỉ áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Thứ ba, Quyết định số 199/QĐ-UBND phải được ban hành cùng thời điểm thu hồi đất, giá đất phải được xác định tại thời điểm thu hồi đất là năm 2019 (là Quyết định số 5281/QĐ-UBND ngày 08/11/2019, là thời điểm U ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư mới đảm bảo nguyên tắc kịp thời, công bằng, cùng thời điểm mà pháp luật quy định.

- Hành vi chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất ở tái định cư, không đảm bảo đất ở tái định cư cho người khởi kiện, không công bằng giữa những người có đất thu hồi trong cùng một dự án.

+ Hành vi chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất ở tái định cư, không đảm bảo đất ở tái định cư: U có quyết định thu hồi đất ở của gia đình ông N từ năm 2018. Tại thời điểm thu hồi đất, UBND thành phố S vẫn chưa đảm bảo đầy đủ đất ở tái định cư cho gia đình ông. Thậm chí đến thời điểm nộp Đơn khởi kiện, hạ tầng kỹ thuật của các mặt bằng tái định cư vẫn chưa được đảm bảo, một số tuyến đường nội bộ vẫn chưa hình thành nền đường, gạch đá ngổn ngang, trong khu vực vẫn chưa được đấu nối điện, nước. Hành vi này vi phạm các quy định sau đây:

Vi phạm chủ trương, đường lối của Đảng theo Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XI: “bố trí chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi trước khi bồi thường, giải tỏa”;

Vi phạm nguyên tắc bồi thường về đất: “việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi tại thời điểm quyết định thu hồi đất”;

Vi phạm quy định “Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư” (theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai 2013);

Vi phạm quy định “phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất”. (theo khoản 1 Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP);

Vi phạm quy định “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày” (theo điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013);

Vi phạm quy định “Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền” (khoản 2 Điều 85 Luật Đất đai 2013);

Nguyên tắc “kịp thời” theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai 2013 về Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Hành vi không công bằng trong việc thực hiện tái định cư: Trước thời điểm giao đất cho gia đình ông N, U đã giao đất cho hàng trăm hộ gia đình cá nhân khác. Nhưng đến năm 2022 mới giao đất cho gia đình ông. Hành vi này vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai 2013. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng tại Khoản 3 Điều 74 Luật đất đai 2013 về Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Vì các lẽ trên, ông Lương Ngọc N khởi kiện, yêu cầu TAND tỉnh Thanh Hóa giải quyết:

- *Hủy một phần Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của U về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X, khu 1. Nội dung hủy bỏ tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này là “Giá các lô đất có vị trí 1 bám đường Đại lộ N là: 7.500.000 đồng/m² và giá các lô đất có vị trí 1 bám đường nội bộ...là 4.000.000đ/m²”; hủy dòng thông tin về lô TĐC CL05:19, CL05:20, CL01:28 tại Bảng Chi tiết số lô, diện tích, giá đất tái định cư MBQH Khu tái định cư khu phố X (khu A), phường Q, thành phố S.*

- *Hủy một phần Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của U về việc giao đất ở tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N có đất ở thu hồi tại phường Q, để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S khu K (giai đoạn 1). Nội dung hủy là phần căn cứ của Quyết định này là “Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, khu A, phường Q, thành phố S” và đề nghị UBND Thành phố S thay nội dung này bằng “Quyết định số 5281/QĐ- UBND ngày 08/11/2019 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, khu A, phường Q, thành phố S”;*

- *Buộc người bị kiện là UBND thành phố S phải ra quyết định về việc hoàn trả và người có nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thuế khu vực S - Q phải*

thực hiện hoàn trả cho người khởi kiện khoản tiền sử dụng đất chênh lệch đã thu thừa giữa giá đất cụ thể năm 2021 và giá đất cụ thể năm 2019.

- Buộc người bị kiện thanh toán các khoản thiệt hại cho người khởi kiện (theo khoản 4 Điều 23 Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước 2017).

- Tuyên hành vi hành chính chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N là trái quy định của pháp luật. Buộc UBND thành phố S bồi thường các thiệt hại phát sinh từ hành vi hành chính trái quy định pháp luật. Tổng số tiền yêu cầu hoàn trả và bồi thường tính từ ngày nộp tiền vào ngân sách nhà nước 31/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 900.450.000 đồng (trong đó 690.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất giữa năm 2019 và năm 2021, và 210.450.000 đồng lãi suất).

*** Quan điểm của người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố S.**

- Về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lương Ngọc N:

Thực hiện Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đầu tư xây dựng công trình đường G với khu K giai đoạn 1. Hộ ông Lương Ngọc N có diện tích 259,6m² đất ở tại phường Q bị thu hồi thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S với khu K (giai đoạn 1). Ngày 31/08/2018, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 3674/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 3697/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB của hộ ông Lương Ngọc N sử dụng đất tại phường Q thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối S với khu K; Điều chỉnh Quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 31/08/2018 về việc thu hồi đất tại Quyết định số 8216/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 và Điều chỉnh Quyết định số 3697/QĐ-UBND ngày 31/08/2018 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB tại Quyết định số 8217/QĐ-UBND ngày 23/12/2021, với diện tích thu hồi đất 259,6m² đất ở và được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản-vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất với tổng số tiền là 2.174.713.000 đồng. (Hai tỷ, một trăm bảy mươi tư triệu, bảy trăm mười ba nghìn đồng).

Căn cứ Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi “Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.

Tại thời điểm thu hồi đất, UBND tỉnh T đã ban hành Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S với khu K (giá đất của thửa đất theo Bảng giá đất là 3.000.000 đồng/m²; giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường là 6.000.000 đồng/m²). Như vậy, UBND thành phố S đã quyết định thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất bằng tiền được tính theo giá đất cụ thể (giá đất thị trường) cho hộ ông Lương Ngọc N là đảm bảo theo quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất. Ngày 31/12/2021, hộ ông Lương Ngọc N đã đồng ý nhận toàn bộ số

tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản-vật kiến trúc, cây cối hoa màu nêu trên. (Có giấy tờ nhận tiền ngày 31/12/2021 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kèm theo).

- Về việc giao đất tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N:

Căn cứ Khoản 3, Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”. Giá đất để thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm nhà nước quyết định giao đất ở tái định cư. Ngày 18/02/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 752/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X khu A.

Ngày 12/01/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N 03 lô đất, với tổng diện tích 255,0m², gồm lô CL 05-19, diện tích 90,0m², lô C, diện tích 90,0m², lô CL 01-28, diện tích 75,0m² tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X khu A. Hộ ông Lương Ngọc N được UBND thành phố S giao đất năm 2022, tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm giao đất theo giá đất cùng thời điểm năm 2022 là đúng các quy định của pháp luật. Việc hộ ông Lương Ngọc N được giao đất năm 2022, nhưng đề nghị tính giá đất để thu tiền sử dụng đất tái định cư theo giá đất năm 2019 là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của ông Lương Ngọc N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thuế khu vực thành phố S - Q có quan điểm:*

Căn cứ khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”;

Căn cứ Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X (khu A) thành phố S, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND thành phố S về việc giao đất ở tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N có đất ở thu hồi tại phường Q để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S với Khu K (giai đoạn 1);

Thực hiện các quy định và Quyết định trên, Chi cục thuế khu vực thành phố S - Q đã căn cứ vào giá đất ở tính tiền sử dụng đất tại Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư, diện tích đất được giao tại Quyết định giao đất ở tái định cư cho ông Lương Ngọc N, xác định và ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất là đúng quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh T, UBND phường Q:* Không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*** Tại phiên tòa:**

- Người khởi kiện giữ nguyên nội dung khởi kiện; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Ngọc N.

- Người bị kiện UBND thành phố S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thuế khu vực thành phố S - Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường Q, UBND tỉnh T được Toà án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án, tổ chức đối thoại, ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến tại phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành việc triệu tập và có mặt tại phiên tòa theo đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 74, Điều 108 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lương Ngọc N. Ông N được miễn tiền án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

(Có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của Kiểm sát viên và các bên đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X (khu 1); Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND thành phố S về việc giao đất tái định cư cho ông Lương Ngọc N và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Đây là các Quyết định hành chính và hành vi hành chính của cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 12/01/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND về việc giao đất tái định cư cho ông Lương Ngọc N. Ông N cho rằng quyền và lợi ích hợp của ông bị xâm phạm, nên ngày 14/02/2023 ông nộp đơn

khởi kiện vụ án hành chính. Trước khi nộp đơn khởi kiện hành chính, ông N đã có Đơn khiếu nại gửi UBND thành phố S, và được UBND thành phố S trả lời đơn tại Công văn số 2349/UBND-TTr ngày 14/5/2022. Vì vậy, ông N có quyền khởi kiện và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 115 và điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lương Ngọc N

[2.1] Về trình tự thủ tục, thời hiệu, thời hạn và thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lương Ngọc N.

Thực hiện Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1). Ngày 31/8/2018, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành các Quyết định số 3674/QĐ-UBND thu hồi của ông Lương Ngọc N 259,6m² đất (trong đó: đất ở 225m²; đất trồng CLN 34,6m²) thuộc thửa đất số 1415, TĐĐ số 19 tại phường Q, thành phố S để thực Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1), và ban hành Quyết định số 3697/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho ông Lương Ngọc N sử dụng đất tại phường Q, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1).

Tuy nhiên, hộ ông Lương Ngọc N sau khi nhận được Quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 31/8/2019 của UBND thành phố S về việc thu hồi của hộ ông Lương Ngọc N 259,6m² đất (trong đó: đất ở 225m²; đất trồng CLN 34,6m²) thuộc thửa đất số 1415, TĐĐ số 19 tại phường Q, thành phố S để thực Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1) thì ông N đã làm đơn khởi kiện vụ án hành chính, buộc UBND thành phố S thu hồi diện tích đất trồng CLN 34,6m² phải được công nhận là đất ở. Ngày 24/8/2021, TAND tỉnh Thanh Hoá ban hành Bản án số 54/2021/HC-ST tuyên 34,6m² đất trồng CLN của gia đình ông Lương Ngọc N khi thu hồi phải được xác định là đất ở và buộc UBND thành phố S phải bố trí đất TĐC cho hộ ông Lương Ngọc N theo chính sách chung của dự án.

Ngày 23/12/2021, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 8216/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 3674/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố S về việc thu hồi đất của hộ ông Lương Ngọc N. Nay được điều chỉnh: *“Thu hồi 259,6m² đất ở tại đô thị của hộ ông Lương Ngọc N, điều chỉnh theo Bản án số 54/2021/HC-ST ngày 24/8/2021 của TAND tỉnh Thanh Hoá đã có hiệu lực pháp luật”*.

Ngày 23/12/2021, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 8217/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lương Ngọc N sử dụng đất tại phường Q, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1), trong đó hộ ông Lương Ngọc N được điều chỉnh, bồi thường bổ sung 51.381.000đ. Tổng 2 đợt hộ ông Lương Ngọc N được bồi thường: 2.174.713.000 đồng. Ông N đã nhận tiền và xác nhận vào Giấy nhận tiền và cam kết trách nhiệm GPMB ngày 31/12/2021.

Như vậy, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 3674/QĐ- UBND và Quyết định số 3697/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 về việc thu hồi, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với hộ ông Lương Ngọc N; Quyết định số 8216/QĐ-UBND và Quyết định số 8217/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 về việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Lương Ngọc N là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại các Điều 28, 52, 56 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương; các Điều 62, 66, 67, 69 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Xét về thủ tục giao đất tái định cư.

Ngày 27/4/2021, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 1875/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X (khu A), phường Q, thành phố S; cụ thể lô TĐC CL05-19 đường Đ, diện tích giao đất là 90m² đơn giá 7.500.000đ/m², thành tiền 675.000.000đ; Lô CL05-20, đường Đ, diện tích giao đất là 90m² đơn giá 7.500.000đ/m², thành tiền 675.000.000đ; Lô CL01-28 đường nội bộ, diện tích giao đất là 75m² đơn giá 4.000.000đ/m², thành tiền 300.000.000đ. Tổng giá trị thu tiền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng.

Ngày 31/12/2021, Hội đồng BT, HT và TĐC của UBND thành phố S đã lập Biên bản về việc bố trí TĐC cho hộ ông Lương Ngọc N có đất thu hồi tại phường Q thực hiện GPMB dự án: Đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1); hộ ông Lương Ngọc N đủ điều kiện được bố trí 03 lô đất TĐC tại mặt bằng quy hoạch tái định cư X (Khu A), phường Q. Vị trí lô TĐC CL05:19, diện tích giao đất là 90m²; Lô CL05:20, diện tích giao đất là 90m²; Lô CL01:28, diện tích giao đất là 75m². Tổng giá trị thu tiền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N có đất bị thu hồi tại phường Q, để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K (giai đoạn 1). Theo đó giao cho hộ ông Lương Ngọc N 03 lô đất TĐC tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X khu A, phường Q, thành phố S.

UBND thành phố S tính giá đất để thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất ở tái định cư (năm 2022) là đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013: *“Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”*. Ông Lương Ngọc N yêu cầu áp dụng Quyết định số 5281/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu T, khu A, phường Q, thành phố S là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, ông Lương Ngọc N khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 1875/QĐ- UBND ngày 27/4/2021, hủy một phần Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND thành phố S và buộc UBND thành phố S hoàn trả lại số tiền chênh lệch giữa giá đất cụ thể năm 2022 và giá đất cụ thể

năm 2019; bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính, hành vi hành chính gây ra là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ: Khoản 1 Điều 30; khoản 3, khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 204; khoản 1 Điều 206; khoản 3 Điều 345; khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính. Điều 74, Điều 108 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12 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.

* Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Ngọc N về việc yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của U về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X, khu 1. Nội dung hủy bỏ tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này là “Giá các lô đất có vị trí 1 bóm đường Đại lộ N là: 7.500.000 đồng/m² và giá các lô đất có vị trí 1 bóm đường nội bộ...là 4.000.000đ/m²”; hủy dòng thông tin về lô TĐC CL05:19, CL05:20, CL01:28 tại Bảng Chi tiết số lô, diện tích, giá đất tái định cư MBQH Khu tái định cư khu phố X (khu A), phường Q, thành phố S.

- Hủy một phần Quyết định số 199/QĐ-UBND, ngày 12/01/2022 của U về việc giao đất ở tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N có đất ở thu hồi tại phường Q, để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S khu K (giai đoạn 1). Nội dung hủy là phần căn cứ của Quyết định này là “Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, khu A, phường Q, thành phố S” và đề nghị UBND Thành phố S thay nội dung này bằng “Quyết định số 5281/QĐ- UBND ngày 08/11/2019 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, khu A, phường Q, thành phố S”;

- Buộc người bị kiện là UBND thành phố S phải ra quyết định về việc hoàn trả và người có nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thuế khu vực S - Q phải thực hiện hoàn trả cho người khởi kiện khoản tiền sử dụng đất chênh lệch đã thu thừa giữa giá đất cụ thể năm 2021 và giá đất cụ thể năm 2019.

- Buộc người bị kiện thanh toán các khoản thiệt hại cho người khởi kiện (theo khoản 4 Điều 23 Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước 2017).

- Tuyên hành vi hành chính chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất tái định cư cho hộ ông Lương Ngọc N là trái quy định của pháp luật. Buộc UBND thành phố S bồi thường các thiệt hại phát sinh từ hành vi hành chính trái quy định pháp luật. Tổng số tiền yêu cầu hoàn trả và bồi thường tính từ ngày nộp

tiền vào ngân sách nhà nước 31/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 900.450.000 đồng (trong đó 690.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất giữa năm 2019 và năm 2021, và 210.450.000 đồng lãi suất).

* Về án phí: Ông Lương Ngọc N được miễn tiền án phí hành chính sơ thẩm.

* Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án hoặc Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Anh Đức