

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 19/2023/HC-PT

Ngày: 10/01/2023

V/v khiếu kiện quyết định hành chính về  
đất đai

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thúy Bình;

***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Văn Cường;  
Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** Bà Lã Thị Tú Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 330/2022/TLPT-HC ngày 16 tháng 8 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2022/HC-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12550/2022/QĐPT-HC ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện:*** Ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1958; địa chỉ: phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư Phạm Hùng T – Công ty Luật TNHH THG thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

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

***Người đại diện:*** Ông Nguyễn Ngọc B – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố SS; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện:* Ông Hoàng Thăng G – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TS và ông Nguyễn Văn H – Cán bộ địa chính phường TS; đều có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu Tái định cư mới, khu phố Vĩnh Thành, phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:*

+ Ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1958; địa chỉ: phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Bà Vũ Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo người khởi kiện ông Đỗ Thanh L trình bày:*

Ông Đỗ Thanh L, bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng khu đất ở đô thị tổng diện tích 1.442,4m<sup>2</sup> tại đường Hồ Xuân Hương, khu phố Vĩnh Thành, phường TS, thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa. Nguồn gốc đất do ông L, bà Thu nhận chuyển nhượng của hai gia đình, cụ thể:

Năm 2012, ông L, bà Thu nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Hữu Giảng với diện tích đất ở 651m<sup>2</sup>, đã được UBND thành phố SS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào SCG: CH 01417 QĐ: 2197/QĐ-UBND ngày 29/5/2015, mang tên Đỗ Thanh L tại thửa số 56, tờ bản đồ 28, loại đất ở đô thị (tương ứng là thửa số 54, tờ bản đồ 24, đo đạc 2018);

Năm 2015, ông L và bà Thu nhận chuyển nhượng của gia đình bà Thương diện tích 775,3m<sup>2</sup>, đã được UBND thành phố SS cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 090159, số vào SCG: CH 02680; QĐ: 1666/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 mang tên Đỗ Thanh L tại thửa số 45, tờ bản đồ số 28, diện tích 741,1m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 2,1m<sup>2</sup> đất CLN (tương ứng là thửa số 45, tờ bản đồ số 24, hồ sơ đo đạc 2018, diện tích 775,3m<sup>2</sup>).

Sau khi nhận chuyển nhượng, hộ gia đình ông L đã san lấp mặt bằng, xây dựng tường rào bao quanh toàn bộ khu đất với tổng diện tích 1.437,0m<sup>2</sup> trong cùng khuôn viên, việc sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khu đất được giới hạn bởi ranh giới trên thực địa như sau: Phía Đông giáp đường Hồ Xuân Hương dài 14,4m; phía Tây dài 0,8m + 13m + 6m + 6,1m; phía Nam dài 4,1m + 17,9m + 15,6m + 1,0m + 7,9m + 2,1 m + 1,1 m+ 15,9m + 15m; phía Bắc dài 47,5m + 16,3m + 6m + 8,3m + 3,2m + 7 m + 1,9m.

Toàn bộ lô đất được gia đình sử dụng để ở kết hợp với kinh doanh nhà hàng tại nhà, đã làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng nhà hàng, khách sạn

trên toàn bộ lô đất và được các cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn thủ tục nhập thửa để cấp Giấy phép xây dựng. Cụ thể:

Ngày 26/8/2020, Chủ tịch UBND thành phố SS chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì Hội nghị cùng với phòng Tài chính và kế hoạch, phòng Quản lý đô thị, Ban quản lý dự án đầu tư XDCCB, Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa, UBND phường TS, Hội nghị đã kết luận:

*“ - Khu đất gia đình ông Đỗ Thanh L quản lý sử dụng có cùng mục đích sử dụng đất nên việc đo đạc năm 2018 xác định là 02 thửa đất là chưa phù hợp với quy định nêu trên. Hội nghị thống nhất đề nghị UBND phường TS, VPĐK đất đai xem xét xác định thửa đất của ông Đỗ Thanh L đang sử dụng làm cơ sở chính lý trích đo theo đúng quy định pháp luật.*

*- Đề nghị UBND phường TS xác nhận phạm vi quản lý sử dụng đất của ông Đỗ Thanh L, mục đích sử dụng đất của ông L gửi VPĐK đất đai căn cứ quy định hiện hành xác định ranh giới thửa đất để tổ chức chỉnh lý bản đồ địa chính làm cơ sở kiểm kê GPMB.*

*- Trên cơ sở xác nhận của UBND phường TS, VPĐKĐĐ căn cứ quy định hiện hành xác định ranh giới thửa đất để tổ chức chỉnh lý bản đồ địa chính”.*

Ngày 18/9/2020, UBND phường TS có Văn bản số 499/BC-UBND gửi Chủ tịch UBND thành phố SS đề nghị chỉnh lý thửa đất gộp thửa.

Ngày 10/11/2020, UBND phường TS có Văn bản số 696/CV-UBND xác nhận phạm vi quản lý sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của hộ gia đình ông L và đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa ghép diện tích hai thửa đất số 45 và thửa 54, tờ bản đồ số 24, trích đo năm 2018 thành 01 thửa đất làm cơ sở kiểm kê giải phóng mặt bằng.

Ngày 01/12/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa đã nhập thửa đất trong cùng Trích lục chỉnh lý mảnh trích đo địa chính số 805/TLBĐ, gộp hai thửa đất số 54, 45 tờ bản đồ số 24 thành thửa số 107, diện tích gộp thửa 1.437m<sup>2</sup>, loại đất ODT.

Thực hiện dự án Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố SS, UBND thành phố SS ban hành Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 thu hồi của hộ gia đình ông L là 561,1m<sup>2</sup> đất ở và tại Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 thu hồi 100,6m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số 54, tờ bản đồ số 24 (GCNQSDĐ số CH 01417 cấp ngày 29/05/2015).

Tại Quyết định phê duyệt bồi thường số 1837/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 và Quyết định phê duyệt bồi thường số 2317/QĐ-UBND ngày

25/5/2021 của UBND thành phố SS, hộ gia đình ông L, bà Thu được áp giá bồi thường diện tích đất ở 561,1m<sup>2</sup> và 100,6m<sup>2</sup> với giá 45.040.000đ/m<sup>2</sup>; gia đình ông L nhất trí giá đất nêu trên.

Thực hiện dự án “Khu đô thị quảng trường biển, thành phố SS”, tại Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS thu hồi tiếp của hộ gia đình ông L diện tích 741,1m<sup>2</sup> đất ở đô thị (theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH 02680 ngày 09/5/2018).

Tại Quyết định phê duyệt bồi thường số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS chỉ áp giá bồi thường 741,1m<sup>2</sup> đất ở cho gia đình với giá 8.250.000đ/m<sup>2</sup>, tổng bồi thường về đất: 741,1m<sup>2</sup> x 8.250.000đ/m<sup>2</sup> = 6.114.075.000đ. Theo ông L việc UBND thành phố SS áp dụng đơn giá 8.250.000đ/m<sup>2</sup> là quá thấp và không bố trí tái định cư là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình ông L, với lý do:

Thứ nhất, diện tích đất ở 741,1m<sup>2</sup> (diện tích thực tế 775,3m<sup>2</sup>) thu hồi theo Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 nằm trong cùng một khu đất, cùng một khuôn viên, cùng một chủ sử dụng đất, cùng mục đích sử dụng đất ở (đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa nhập thửa trong trong Trích lục chính lý mảnh trích đo địa chính số 805/TLBĐ, gộp 2 thửa đất số 54, 45 tờ bản đồ số 24 thành thửa được tạo thành do gộp thửa số 107, diện tích gộp thửa 1.437m<sup>2</sup>, loại đất ODT). Diện tích đất ở 651m<sup>2</sup> đã bị thu hồi theo Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 25/05/2021 và Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 được áp giá bồi thường 45.040.000 đ/m<sup>2</sup> thì diện tích 775,3m<sup>2</sup> bị thu hồi theo Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 cũng phải được áp giá bồi thường là 45.040.000đ/m<sup>2</sup>.

Thứ 2, UBND thành phố SS thu hồi toàn bộ 741,1m<sup>2</sup> đất ở của hộ gia đình ông L nhưng chưa bố trí đất tái định cư cho gia đình theo quy định của pháp luật là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất.

Ngày 22/3/2022, ông Đỗ Thanh L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết:

1. Hủy Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS. Buộc UBND thành phố SS phải thực hiện phê duyệt bồi thường lại 741,1m<sup>2</sup> đất ở cho gia đình với đơn giá 45.040.000đ/m<sup>2</sup> (giống đơn giá đất ở tại Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 và Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND thành phố SS).

2. Buộc UBND thành phố SS bố trí tái định cư cho gia đình theo quy định pháp luật và chính sách chung của dự án.

*Tại Văn bản ý kiến số 3013/UBND-TNMT ngày 16/6/2022 và quá trình giải quyết tại Tòa án, UBND thành phố SS trình bày:*

Về yêu cầu UBND thành phố SS phê duyệt lại giá đất đối với 741,1m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 45:

Ông Đỗ Thanh L được UBND thành phố SS cấp GCNQSDĐ ngày 09/5/2018 tại Quyết định số 1666/QĐ-UBND gồm các thửa đất số 43+44+45+46, tờ bản đồ số 28, diện tích 741,1m<sup>2</sup> đất ở, địa chỉ: Tổ dân phố Trung Kỳ, phường TS. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thửa đất của hộ ông L thuộc phạm vi thu hồi để thực hiện dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố SS và dự án khu đô thị Quảng trường biển thành phố SS.

Căn cứ Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa, vị trí thửa đất thuộc mục 31 phường TS: “Đường ngõ, ngách thuộc khu phố Bắc kỳ, Trung Kỳ” có đơn giá 2.000.000đ/m<sup>2</sup>.

Thực hiện Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phân cấp xây dựng, thẩm định và ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 31/12/2021, UBND thành phố SS đã ban hành Quyết định số 8732/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể (giá đất ở) đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24 của gia đình ông L làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB thực hiện dự án Quảng trường biển trực cảnh quan lễ hội thành phố SS và dự án Khu đô thị quảng trường biển thành phố SS. Theo đó, thửa đất được phê duyệt với đơn giá là 8.250.000đ/m<sup>2</sup>.

Trên cơ sở giá đất cụ thể đã được phê duyệt, ngày 25/02/2022, UBND thành phố SS ban hành Quyết định số 863/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông L sử dụng đất tại phường TS để thực hiện dự án khu đô thị Quảng trường biển thành phố SS. Theo đó, diện tích 741,1m<sup>2</sup> đất ở của ông L được bồi thường với đơn giá 8.250.000đ/m<sup>2</sup>, tổng số tiền bồi thường là 6.144.075.000đ là đúng quy định,

đảm bảo sự tương đồng với các thửa đất nằm sát với thửa đất của hộ ông L (thửa 58,48,46,31, tờ bản đồ 24) trong cùng dự án.

Việc hộ ông L yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 863/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông L sử dụng đất tại phường TS để thực hiện dự án khu đô thị Quảng trường biển thành phố SS, buộc UBND thành phố SS phê duyệt lại đơn giá bồi thường đối với diện tích 741,1m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24 là không có cơ sở.

Về yêu cầu bố trí tái định cư của hộ ông L sẽ được UBND thành phố SS xem xét giải quyết theo quy định.

*Theo Chủ tịch UBND phường TS, thành phố SS trình bày:*

Về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình nhập thửa và xây dựng trên đất của hộ ông L như ông L trình bày là đúng. Ông L đã làm nhà từ năm 2015, đến năm 2019 gia đình có nguyện vọng nhập thửa. Tại Trích lục chính lý mảnh trích đo địa chính số 805 ngày 01/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa đã gộp thửa đất số 54 và thửa số 45, tờ bản đồ 24, diện tích 1.437m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị là thửa số 107.

UBND phường TS đã thực hiện đúng chủ trương của thành phố, sau đó hộ ông L bị thu hồi đất để thực hiện dự án. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2022/HC-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; căn cứ khoản 1 Điều 3; khoản 3 Điều 85; khoản 2 Điều 86 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đỗ Thanh L.

1.1. Hủy Quyết định số 8732/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố SS về việc phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể (giá đất ở) đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24 làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB thực hiện dự án Quảng trường biển trực cảnh quan lễ hội thành phố SS và dự án khu đô thị Khu đô thị quảng trường biển thành phố SS đối với hộ ông Đỗ Thanh L;

1.2. Hủy một phần Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho ông Đỗ Thanh L sử dụng đất tại phường TS để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố SS (Hủy nội dung phê duyệt bồi thường, hỗ trợ về đất ở đối với hộ ông Đỗ Thanh L).

1.3. Buộc UBND thành phố SS thực hiện việc phê duyệt lại giá đất cụ thể và phê duyệt lại phương án bồi thường, hỗ trợ về đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, Bản đồ trích đo năm 2018 theo vị trí, giá đất đã thu hồi, bồi thường tại thửa số 54, tờ bản đồ 24, Trích đo 2018 cho hộ ông Đỗ Thanh L theo quy định.

1.4. Buộc UBND thành phố SS thực hiện việc bố trí tái định cư cho gia đình ông Đỗ Thanh L theo quy định.

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

Ngày 11/7/2022, người bị kiện là UBND thành phố SS có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, xử bác yêu cầu kháng cáo của UBND thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1]. Về tố tụng: Ngày 22/3/2022, ông Đỗ Thanh L khởi kiện đề nghị huỷ Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông L (với nội dung phê duyệt bồi thường, hỗ trợ về đất ở tại thửa số 45); buộc UBND thành phố SS thực hiện việc phê duyệt lại giá đất cụ thể và phê duyệt lại phương án bồi thường, hỗ trợ về đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, Bản đồ trích đo năm 2018 theo vị trí, giá đất đã thu hồi, bồi thường tại thửa số 54, tờ bản đồ 24, trích đo 2018 cho hộ ông L theo quy định; buộc UBND thành phố SS thực hiện việc bố trí tái định cư cho hộ gia đình ông L theo quy định. Khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý, giải quyết là đúng quy định theo Điều 30, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Đối với Quyết định số 8732/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố SS về việc phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể (giá đất ở) đối với thửa

đất số 45, tờ bản đồ 24 của hộ ông L là căn cứ để UBND thành phố SS ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 863/QĐ-UBND, có liên quan với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS:

[2.1]. Về thẩm quyền ban hành Quyết định số 863/QĐ-UBND: UBND thành phố SS ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với hộ ông L là đúng thẩm quyền theo điểm a khoản 2 Điều 66; điểm a khoản 3 Điều 69 Luật đất đai 2013.

[2.2]. Về căn cứ phê duyệt bồi thường giá đất ở tại thửa số 45 của UBND thành phố SS đối với hộ gia đình ông L:

Thực hiện dự án “Khu đô thị quảng trường biên thành phố SS”, tại Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS thu hồi của hộ gia đình ông L 741,1m<sup>2</sup> đất ở đô thị, vị trí đất thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24 (Trích đo 2018). Tại Quyết số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS về việc phê duyệt phương án bồi thường, áp giá bồi thường đơn giá đất ở cho hộ ông L với giá 8.250.000đ/m<sup>2</sup>.

Về nguồn gốc sử dụng đất ở tại hai thửa 54 và 45, tờ bản đồ 24 (Trích đo 2018) của hộ ông L do nhận chuyển nhượng của hai gia đình. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông L đã xây dựng tường rào bao quanh toàn bộ khu đất và xây dựng nhà ở kết hợp kinh doanh từ năm 2015. Hộ ông L đã được UBND thành phố SS cấp GCNQSDĐ ở gồm GCNQSDĐ cấp ngày 29/5/2015 tại thửa 56, tờ bản đồ 28, bản đồ địa chính đo đạc năm 2010 (tương ứng là thửa 54, tờ bản đồ 24, Trích đo năm 2018) và GCNQSDĐ cấp ngày 09/5/2018, gồm thửa 43+44+44+45+46, tờ bản đồ 28, bản đồ địa chính đo đạc năm 2010, diện tích 741,1m<sup>2</sup> (tương ứng là thửa số 45, tờ bản đồ số 24, Trích đo năm 2018).

Về hiện trạng khu đất của ông L được giới hạn bởi các cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp đường Hồ Xuân Hương dài 14,4m; phía Tây dài 0,8m + 13m + 6m + 6,1m; phía Nam dài 4,1m + 17,9m + 15,6m + 1,0m + 7,9m + 2,1m + 1,1m + 15,9m + 15m; phía Bắc dài 47,5m + 16,3m + 6m + 8,3m + 3,2m + 7m + 1,9m; hộ gia đình ông L sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Từ năm 2018, hộ ông L đã có đơn xin nhập hai thửa đất thành một thửa và đã được UBND thành phố SS chỉ đạo UBND phường TS và các Ban ngành có liên quan lập hồ sơ để nhập thửa cho hộ ông L.

Ngày 26/8/2020, theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố SS, Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố SS đã chủ trì làm việc cùng với sự tham gia của phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Quản lý đô thị, Ban quản lý dự án

đầu tư XDCB, UBND phường TS và Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa, Hội nghị đã thống nhất: “*Khu đất gia đình ông Đỗ Thanh L quản lý sử dụng có cùng mục đích sử dụng đất nên việc đo đạc năm 2018 xác định là 02 thửa đất là chưa phù hợp với quy định nêu trên. Hội nghị thống nhất đề nghị UBND phường TS, VP đăng ký đất đai xem xét xác định thửa đất của ông Đỗ Thanh L đang sử dụng làm cơ sở chính lý trích đo theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị UBND phường TS xác nhận phạm vi quản lý sử dụng đất của ông Đỗ Thanh L, mục đích sử dụng đất của ông L gửi VPĐK đất đai căn cứ quy định hiện hành xác định ranh giới thửa đất để tổ chức chính lý bản đồ Địa chính*”.

Ngày 18/9/2020, UBND phường TS có Văn bản số 499/BC-UBND gửi Chủ tịch UBND thành phố SS đề nghị chính lý thửa đất gộp thửa. Ngày 10/11/2020, UBND phường TS có Văn bản số 696/CV-UBND xác nhận phạm vi quản lý sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của gia đình ông L và đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa ghép diện tích 02 thửa đất số 45 và số 54, tờ bản đồ số 24 (trích đo 2018) thành 01 thửa đất làm cơ sở kiểm kê giải phóng mặt bằng.

Ngày 01/12/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài Nguyên và Môi trường đã lập trích lục chính lý mảnh trích đo địa chính khu đất số 805/TLBĐ gộp hai thửa đất 45,54 tờ trích đo địa chính 24, thửa mới hình thành do gộp thửa mang nhãn số 107, diện tích 1.437,0m<sup>2</sup>, loại đất ODT. Việc hộ ông L chưa được điều chỉnh biến động về số thửa mới sau khi gộp thửa trong GCNQSDĐ và chưa điều chỉnh biến động về số thửa trong hồ sơ địa chính thuộc trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại Biên bản làm việc ngày 26/8/2020, đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cũng có ý kiến: “*Ông Đỗ Thanh L được đo đạc tại 02 thửa gồm thửa số 54 và thửa đất số 45, tờ bản đồ 24. Do tại thời điểm đo đạc hộ gia đình không cung cấp đầy đủ thông tin về chủ sử dụng đất nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đo khu đất của ông Đỗ Thanh L thành 02 thửa riêng biệt*”.

Với các căn cứ nêu trên, tổng diện tích khu đất của hộ ông L 1.442,4m<sup>2</sup> tại thửa 45 và thửa 54 có đủ điều kiện xác định là một thửa đất vì đã được giới hạn bởi ranh giới trên thực địa, cùng một chủ sử dụng đất và có cùng mục đích sử dụng là đất ở theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật đất đai 2013; tiêu mục a, mục 2.3, khoản 2 Điều 8 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[2.3]. Thực hiện dự án Quảng trường Biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố SS, tại Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 và Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 của UBND thành phố SS đã thu hồi của gia

đình ông L toàn bộ diện tích đất phía trước giáp đường Hồ Xuân Hương thuộc thửa số 54, tờ bản đồ số 24, hộ ông L đã được UBND thành phố SS phê duyệt bồi thường đất ở với giá: 45.040.000đ/m<sup>2</sup> (BL07-14), đây là giá đất thuộc vị trí 1 của đường Hồ Xuân Hương được quy định trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định “*Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa*” và Quyết định số 410/2021/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc “*Ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất, giá giao đất tái định cư và giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa*”.

Tuy nhiên, năm 2021 khi thực hiện dự án “Khu đô thị quảng trường biển thành phố SS”, UBND thành phố SS thu hồi toàn bộ phần đất còn lại của hộ ông L tại thửa số 45, việc UBND thành phố SS chỉ áp giá bồi thường cho hộ ông L với giá 8.250.000đ/m<sup>2</sup>, là đơn giá thuộc mục 3.1 “*Đường ngõ ngách thuộc khu phố Bắc Kỳ, Trung Kỳ*” trong Bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa là chưa phù hợp với quy định của Luật đất đai, Thông tư của Bộ Tài nguyên & Môi trường hướng dẫn về xác định thửa đất cũng như không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, gây thiệt hại cho hộ gia đình ông L.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông L, hủy một phần Quyết định phê duyệt bồi thường số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND thành phố SS, buộc UBND thành phố SS thực hiện việc phê duyệt bồi thường lại diện tích đất đã thu hồi 741,1m<sup>2</sup> cho hộ ông L theo đơn giá đã bồi thường tương ứng của thửa đất số 54 là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố SS.

[3]. Đối với Quyết định số 8732/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố SS có nội dung phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể (giá đất ở) đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 24 là 8.250.000đ/m<sup>2</sup>, Quyết định số 8732/QĐ-UBND là căn cứ để UBND thành phố SS ban hành Quyết định phê duyệt bồi thường số 863/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 đối với hộ ông L, do có liên quan với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Quyết định số 8732/QĐ-UBND để UBND thành phố SS thực hiện việc phê duyệt lại giá đất cụ thể cho hộ ông L theo quy định là đúng pháp luật.

[4]. Về yêu cầu bố trí đất tái định cư: Tại khoản 2 Điều 86 Luật đất đai 2013 quy định: “*Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên*

*vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư”.*

Xét thấy, hộ gia đình ông L bị thu hồi toàn bộ diện tích đất ở và đã tự nguyện bàn giao giải phóng mặt bằng, nhưng chưa được UBND thành phố SS bố trí tái định cư là chưa đảm bảo quyền lợi cho hộ gia đình ông L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc UBND thành phố SS căn cứ quỹ đất tại địa phương và phương án cụ thể của dự án để bố trí tái định cư cho hộ gia đình ông L theo quy định là có căn cứ.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên UBND thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố SS, tỉnh Thanh Hóa; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2022/HC-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Về án phí: UBND thành phố Thanh Hoá phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số AA/2021/0001226 ngày 26/7/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

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

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Thúy Bình**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Cường**

**Nguyễn Mạnh Tiến**

**Lê Thị Thúy Bình**