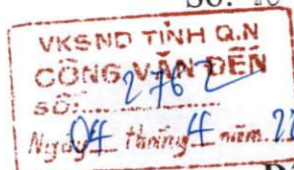


Số: 16 /TB-VC1-V3

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2022



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

**Đối với bản án hành chính sơ thẩm có vi phạm bị sửa án**

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án hành chính: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”, giữa người khởi kiện là ông Nguyễn Khắc Hồ với người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã NS, tỉnh TH, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định của bản án không đúng quy định của pháp luật, cần rút kinh nghiệm như sau:

### 1. Nội dung và quá trình giải quyết vụ án

Năm 1977-1978, ông Nguyễn Khắc Hồ cùng bố vợ đến khai hoang và làm nhà tại xã Tân Trường. Năm 1980 UBND xã Tân Trường cấp cho ông một mảnh đất tại đội 15. Năm 1980, ông Hồ được bố vợ cho một mảnh đất mà bố vợ khai hoang (không rõ diện tích), ranh giới giáp với đất của hộ ông Đặng Văn Đoàn và hộ ông Đặng Văn Luyện. Năm 1989 ông nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Đoàn và ông Luyện hai bên có viết giấy tờ nhưng đã bị thất lạc do bão lũ.

Tổng diện tích đất của ông Hồ bao gồm đất được giao, đất được bố vợ cho và đất nhận chuyển nhượng của ông Đoàn, ông Luyện khoảng trên 6.000m<sup>2</sup>, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Năm 2017, gia đình ông Hồ được thông báo về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng các tuyến giao thông trục chính khu kinh tế NS, gia đình ông đã được kiểm kê tài sản và cây cối hoa màu trên đất và được nhận Quyết định thu hồi đất số 3925/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 và Quyết định phê duyệt bồi thường số 3913/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND huyện TG (nay là thị xã NS).

Theo Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, diện tích đất bị thu hồi của gia đình ông Hồ là 3.580,9m<sup>2</sup>, trong đó có:

- Một phần thửa đất số 21 có nguồn gốc được UBND xã giao, diện tích 70,2m<sup>2</sup> đất vườn cùng thửa đất ở, nhưng không được công nhận là đất ở;

- Phần đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn, ông Luyện một phần thuộc thửa đất số 06 diện tích 2.649,9m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm; một phần thuộc thửa đất số 07 gồm 755,8m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản và 105,0m<sup>2</sup> đất đường giao thông. Riêng đối với 105,0m<sup>2</sup> đất đường giao thông không được bồi thường.

Khi thu hồi đất, chính quyền địa phương chưa xác định rõ diện tích đất mà ông Đoàn, ông Luyện đã chuyển nhượng cho ông Hồ có bao nhiêu là đất ở, bao nhiêu là



đất vườn, vì khi nhận chuyển nhượng có nhà ở, nhưng ông đã dời đi và đã sử dụng ổn định trên 30 năm.

Ông Hồ cho rằng UBND huyện TG xác định nguồn gốc thửa đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn, ông Luyện không đúng dẫn đến việc ra quyết định thu hồi, bồi thường không đúng nên ông đã có đơn khiếu nại và được Chủ tịch UBND xã Tân Trường và Chủ tịch UBND huyện TG ban hành quyết định giải quyết khiếu nại không chấp nhận các yêu cầu của ông. Vì vậy, ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Tân Trường và Chủ tịch UBND huyện TG, yêu cầu UBND huyện TG xác định lại loại đất để bồi thường cho gia đình ông theo pháp luật.

Bản án hành chính sơ thẩm số 68/2020/HCST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh TH, xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Khắc Hồ về việc hủy một phần Quyết định thu hồi đất số 3925 ngày 25/6/2019 của UBND huyện TG, buộc UBND huyện TG thực hiện thu hồi, bồi thường đối với 105,5m<sup>2</sup> đất tại thửa số 07 theo hiện trạng sử dụng; bác các yêu cầu khởi kiện khác của ông Hồ.

Bản án hành chính phúc thẩm số 05/2022/HC-PT ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xử: Sửa quyết định của bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Khắc Hồ về việc hủy một phần Quyết định thu hồi đất số 3925 ngày 25/6/2019 của UBND huyện TG, hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 48 ngày 03/6/2019 của Chủ tịch UBND xã Tân Trường, hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 7335, yêu cầu UBND huyện TG phải xác định lại loại đất để bồi thường theo pháp luật.

## **2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Trong vụ án trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tại thửa số 06 và 07: Năm 1988 gia đình ông Luyện và ông Đoàn được UBND xã Tân Trường cấp đất dựng nhà, thể hiện tại Giấy xác nhận ngày 18/5/1988. Gia đình ông Đoàn và ông Luyện đã làm nhà ba gian, bếp, sân vườn để ở. Đến năm 1989, các ông nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất cho gia đình ông Hồ với giá 200.000 đồng. Tuy các bên không cung cấp được giấy tờ mua bán chuyển nhượng, nhưng ông Luyện và ông Đoàn có xác nhận việc các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng có giấy viết tay và giao nhận tiền đầy đủ. Do vậy, phải xác định nguồn gốc các thửa đất nêu trên là loại đất ở do UBND xã cấp.

Thực tế gia đình ông Nguyễn Khắc Hồ đã sinh sống ổn định trên các thửa đất trên từ năm 1989, không có tranh chấp, nguồn gốc đất được UBND xã Tân Trường cấp là đất ở. Quá trình sử dụng gia đình ông cũng nộp thuế đất ở nông thôn đối với các thửa đất. Đối chiếu quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013:



“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Như vậy, có đủ điều kiện áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013 để công nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình ông Nguyễn Khắc Hồ theo diện tích phù hợp với hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013. Phần diện tích còn lại sau khi đã xác định đất ở thì được xác định theo mục đích hiện trạng đang sử dụng là đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản theo khoản 6 Điều 103 Luật đất đai 2013. Tuy nhiên, tại Biên bản hội nghị xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND xã Tân Trường ngày 17/10/2017 lại xác định các thửa đất số 06, 07 theo mục đích hiện trạng sử dụng là “đất trồng cây hàng năm” và “đất nuôi trồng thủy sản” là không phù hợp với nguồn gốc đất được UBND xã cấp từ năm 1988 cho hộ ông Luyện và ông Đoàn để làm nhà và đến năm 1989, hai hộ này đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà, đất cho gia đình ông Hồ.


UBND huyện TG căn cứ hồ sơ quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Hồ tại thời điểm thu hồi để ban hành Quyết định thu hồi đất số 3925 và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 3913 ngày 25/6/2018, xác định diện tích của hộ ông Hồ bị thu hồi tại thửa 06 và thửa 07 là “đất trồng cây hàng năm” và “đất nuôi trồng thủy sản” là không đúng pháp luật, không phù hợp với nguồn gốc đất được xác định ở trên. Do vậy, dẫn đến việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Tân Trường tại Quyết định số 48 ngày 03/6/2019 và Chủ tịch UBND huyện TG tại Quyết định số 7335 ngày 08/11/2019 cũng không đúng pháp luật.

Từ các phân tích trên thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện phần đất bị thu hồi tại thửa số 06 và 07, quá trình sử dụng đất dẫn đến việc áp dụng căn cứ pháp luật để xác định loại đất không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên bản án phúc thẩm đã sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc Hồ. Yêu cầu UBND huyện TG phải xác định lại nguồn gốc, diện tích, hạn mức, loại đất để bồi thường cho ông Nguyễn Khắc Hồ theo quy định của pháp luật.



Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo đề Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực phía Bắc nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án hành chính./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng-PVTVKSTC(để b/c);
- Vụ 10-VKSTC;
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- Đ/c Phó VT VC1 phụ trách Viện 3;
- VKSND 28 tỉnh, thành phố khu vực phía Bắc;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu: VT, V3. 

**KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Vũ Quang Huy**

