TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 569/2025/HC-PT
Ngày: 13 - 5 - 2025
V/v Khiếu kiện văn bản trả lời khiếu nại về đất đai; buộc hủy một phần quyết định thu hồi đất; buộc ban hành quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 277/2025/TLPT-HC ngày 20 tháng 3 năm 2025 về việc *"Khiếu kiện văn bản trả lời khiếu nại về đất đai; buộc hủy một phần quyết định thu hồi đất; buộc ban hành quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1069/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Quang T – Công ty L4. Địa chỉ: A Đ, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:*

1/. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Ninh Thuận.

2/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Minh H – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N. (xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Đinh Thị Hồng H1 – Chuyên viên Phòng quản lý đất đai và khoáng sản thuộc Sở Nông nghiệp. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân (UBND) xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P. (xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng H2 - Công chức Địa chính - Nông nghiệp - Xây dựng - Môi trường xã P. (có mặt)

2/. Công ty cổ phần C (trước đây là Công ty cổ phần M2).

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thang Văn L1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H3 - Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần C, theo giấy ủy quyền ngày 27 tháng 11 năm 2023. (có mặt)

3/. Bà Lương Thị L2, sinh năm 1978. (vắng mặt)

4/. Chị Nguyễn Thị Mỹ H4, sinh năm 1997. (vắng mặt)

5/. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 2001. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị L2*, chị* Nguyễn Thị Mỹ H4*, chị* Nguyễn Thị P*:* Ông Nguyễn Thành Đ – sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thành Đ – người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - ông Nguyễn Thành Đ *và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông* Nguyễn Thành Đ *trình bày:*

Ngày 09/3/2021, Công ty cổ phần M3 (nay là Công ty cổ phần C) đã cho nhà thầu xây dựng đến phá hàng rào hiện hữu, khoan địa chất trên phần đất của ông Đ đang quản lý và sử dụng. Qua tìm hiểu tại Công văn số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/11/2020 của Văn phòng Đ1 về việc kết quả đo đạc xác định diện tích đất cho hộ bà Lương Thị L2 (vợ ông), ông Đ được biết diện tích đất này đã được UBND tỉnh N thu hồi bằng Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 (sau đây gọi là QĐ 345), Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 (sau đây gọi là QĐ 351) và Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 08/10/2019 "về việc điều chỉnh giảm diện tích đất thuê tại Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh" (sau đây gọi là QĐ 384).

Tại Công văn số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/11/2020 của Văn phòng Đ1 về việc kết quả đo đạc xác định diện tích đất cho hộ bà Lương Thị L2 tại dự án Khu D ghi rõ:

"7: Tổng diện tích đã đo đạc theo xác định của hộ bà Lương Thị L2 *là 25.136,6m^2, bao gồm:*

- Diện tích đất nằm trong khu vực đã thu hồi cho Công ty cổ phần M2 *thuê (đợt 1) tại Quyết định điều chỉnh số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 là 6.028.4m²;*

- Diện tích đất nằm trong khu vực đã thu hồi cho Công ty cổ phần M2 *thuê (đợt 2) tại Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 là 13.589,9m²"*

Như vậy QĐ 345 và QĐ 351 đã xác định diện tích 19.618,3m² đất của ông Đ đang quản lý, sử dụng là đất chưa sử dụng do UBND xã P quản lý và cho Công ty cổ phần M2 thuê là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông.

Ông Đ đã làm Đơn khiếu nại Quyết định 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017, Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 gửi Chủ tịch UBND tỉnh N yêu cầu giải quyết. Ngày 24/6/2021 ông nhận được Văn bản số 3060/UBND-TCDNC ngày 23/6/2021 (sau đây gọi là Văn bản 3060) của UBND tỉnh N về việc "Thông tin kết quả xử lý đơn của ông Nguyễn Thành Đ". Nội dung Văn bản 3060 thể hiện: Việc thu hồi đất không liên quan đến hộ ông Nguyễn Thành Đ. Văn bản 3060 của UBND tỉnh T căn cứ vào xác nhận của UBND xã P tại Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016, đã mâu thuẫn với văn bản số 136/UBND-ĐC ngày 25/6/2021 của UBND xã P cụ thể: Theo xác định của Hội đồng đăng ký đất đai UBND xã P thì diện tích đất bị thu hồi đã được gia đình ông khai hoang, sử dụng ít nhất là từ năm 2009 (mà UBND xã P sử dụng từ "bao chiếm") là đất bằng chưa sử dụng chứ không phải là đất lâm nghiệp và nằm ngoài khu đo Bản đồ địa chính chứ không phải nằm trong hồ sơ thành lập bản đồ địa chính xã P như trong văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh N (Văn bản 3060).

Về nguồn gốc diện tích đất ông Đ đang sử dụng như sau:

1. Khoảng đầu năm 1997, bố vợ ông (ông Lương Văn M) cùng ông và các ông Trần L3, Lương Văn T1 khai hoang làm rẫy. Đến năm 1999 bố vợ ông đã thoả thuận với ông Trần L3 (sinh ngày 05/02/1961, CMND số 264146576; thường trú tại: Khu phố A, V, P - T) để xác định ranh đất cụ thể của các bên cùng khai hoang (diện tích đất ông Trần L3 đã khai hoang khoảng 3,5 ha, từ cận tiếp giáp đất của tôi, ông Lương Văn T1). Diện tích đất ông khai hoang và sử dụng từ đó đến nay khoảng 2,5ha. Từ đó đến nay, gia đình ông trồng những loại cây như cây dương, cây neem, có alfalfa, Mạn Kinh T2... trên mảnh đất này và đã có thu hoạch. Cũng có những khoảng thời gian do điều kiện thiên nhiên khắc nghiệt nên một số cây không đủ sức sống và đã chết. Trong quá trình khai thác, sử dụng mảnh đất này gia đình ông có kê khai với chính quyền xã về diện tích sử dụng.

2. Ngày 20/9/2015, công nhân Lâm trường tại địa phương đến dự kiến trồng cây trên mảnh đất của gia đình ông nhưng gia đình không đồng ý vì mảnh đất này gia đình đang canh tác, sử dụng. Sau đó ông được biết UBND xã đã làm việc với

Lâm trường và xác định thửa đất của ông đang được gia đình sử dụng canh tác trên đất.

Ngày 01/11/2019 ông đã dẫn đoàn đo đạc, khảo sát thực tế của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện T do diện tích đất thực tế gia đình đang sử dụng, khu đất của ông ngăn cách với khu đất của các hộ liền kề bằng hàng rào. Hàng rào này hiện nay vẫn còn và mới bị Công ty Cổ phần M2 tháo dỡ.

3. Tại khu đất khai hoang này.

Ông Đ và vợ đã được UBND huyện T hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường P - M tại Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 14/3/2012 của UBND huyện T. Trong Quyết định hỗ trợ này thể hiện rất rõ "Hỗ trợ công khai hoang, di dời hàng rào kẽm gai, trụ gỗ, giếng bi đúc ở trong 0,8m cao 0,5m 12 bi" và tại Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của UBND huyện T cũng hỗ trợ công khai hoang cho gia đình ông khi tiến hành hạng mục "Giếng thấm hạ lưu cống công trình đường P - M".

Năm 2013, gia đình ông đã ký Biên bản thoả thuận hỗ trợ (chi phí công khai hoang, khả năng canh tác hoa màu, cây trồng, tài sản gắn liền với mặt bằng khu đất xây dựng kho vật liệu nổ công nghiệp) với Tổng công ty K. Theo đó Tổng công ty hỗ trợ gia đình ông công khai hoang, cây trồng trên đất... bằng tiền khi xây dựng kho chứa vật liệu nổ. Và năm 2015 Tổng công ty đã bàn giao lại khu đất cho gia đình ông tiếp tục canh tác và cũng cùng nguồn gốc khai hoang, cùng thời điểm khai hoang khu đất này, vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH 01307 ngày 15/7/2019 của UBND huyện T.

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy Công văn số 3060/UBND-TCDNC ngày 23/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh N.

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND tỉnh N đối với phần thu hồi đất chưa sử dụng do UBND xã P quản lý cho Công ty cổ phần C cho thuê đất (đợt 1) đối với 6.028,4 m².

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của UBND tỉnh N đối với phần thu hồi đất chưa sử dụng do UBND xã P quản lý cho Công ty cổ phần C cho thuê đất đối với 13.589,9 m².

- Buộc UBND tỉnh N thực hiện hành vi công vụ ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường khi thu hồi 19.618,3 m² đất của ông Nguyễn Thành Đ.

UBND Ninh Thuận và Chủ tịch UBND tỉnh N *có văn bản trình bày ý kiến ngày 18 tháng 7 năm 2023. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp - ông* Lê Thành P1 - *trình bày:*

Ngày 24/4/2017 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 103/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty cổ phần M2 đầu tư dự án khu D EcoPark tại xã P, huyện T. Để triển khai thực hiện dự án khu D, UBND tỉnh N đã ban hành Quyết định số

345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 về thu hồi và cho công ty cổ phần M2 thuê đất (đợt 1) tại xã P, huyện T với diện tích 3.080.600m² và ban hành Quyết định 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 về thu hồi và cho công ty cổ phần M2 thuê đất (đợt 2) tại xã P, huyện T với diện tích 214.198,4m².

Ngày 08/10/2019, UBND tỉnh ban hành quyết định số 384/QĐ-UBND điều chỉnh giảm diện tích đất cho thuê tại Quyết định 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017.

Về nguồn gốc đất: Theo xác nhận của UBND xã P tại Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016 về báo cáo kết quả kiểm tra hiện trạng khu vực quy hoạch khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp thể thao mạo hiểm xã P, xác nhận diện tích 3.080.600m² đất do UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và diện tích 214.198,4m² đất mà UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 là đất do UBND xã P quản lý.

Theo hồ sơ thành lập bản đồ địa chính xã P năm 1997, thể hiện diện tích đất nêu trên là đất hoang đồi cát (khu vực cát bay, cát nhảy không có khả năng canh tác), đồi núi, đất lâm nghiệp. Tại biên bản cuộc họp ngày 08/5/2018, đại diện Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và UBND xã P xác nhận diện tích 214.198,4m² đất do UBND xã P quản lý nhưng Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện trồng rừng theo Quyết định số 1873/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 về phê duyệt dự án trồng mới, phục hồi và kết hợp quản lý bảo vệ rừng chống xâm thực bờ biển thuộc địa bàn huyện N, N, T, tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2015 - 2020.

Về hiện trạng sử dụng đất: Theo báo cáo của UBND xã P tại văn bản số 136/UBND-ĐC ngày 25/6/2021 thì qua kiểm tra tại thực địa, phần diện tích đất ông Đ khiếu nại có hiện trạng là đất trồng, trên đất chỉ có một số cây bụi có tự nhiên, cây từ bị, không có cây trồng nông nghiệp, không có dấu hiệu canh tác sử dụng phần diện tích này. Hội đồng đăng ký đất đai xã P đã họp xét và kết luận là diện tích đất bằng chưa sử dụng (đồi cát) do UBND xã P quản lý.

Quá trình giải quyết khiếu nại: Tiếp nhận văn bản số 18/2021/MDE-PTDA ngày 17/3/2021 của công ty cổ phần M2 về việc báo cáo tiến độ thực hiện dự án Khu D; Ngày 01/4/2021, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1557/UBND-KTTH về việc giao Sở T4 tham mưu giải quyết các vướng mắc của dự án Khu D.

Ngày 13/4/2021, Sở T4 đã tổ chức cuộc họp đối với các đơn vị liên quan đến xem xét kiến nghị của công ty cổ phần M2 và giải quyết nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Thành Đ. Tại buổi làm việc, UBND huyện T cho biết: Việc khiếu nại trên của ông Nguyễn Thành Đ đã được UBND huyện T chỉ đạo Phòng T5 tham mưu UBND huyện xem xét, giải quyết tại văn bản số 471/UBND-TCD ngày 26/02/2021.

Để tránh việc trùng lặp trong việc giải quyết đơn khiếu nại của các cá nhân trên, Sở T4 đã có Văn bản số 1561/STNMT-DD ngày 15/4/2021 về việc báo cáo giải quyết các vướng mắc của dự án khu du lịch Mũi Dinh Ecopark báo cáo UBND

tỉnh vụ việc khiếu nại của ông Nguyễn Thành Đ đang được UBND huyện T xem xét, giải quyết theo quy định.

Kết quả xử lý đơn của UBND tỉnh N: UBND tỉnh tiếp nhận đơn ghi ngày 30/3/2021 của ông Nguyễn Thành Đ có nội dung khiếu nại cho rằng: UBND tỉnh ban hành Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 thu hồi và giao cho công ty cổ phần M2 thuê đất tại xã P, huyện T để thực hiện dự án Khu D, trong đó có đất của ông nhưng chưa được Nhà nước bồi thường theo quy định.

Sau khi kiểm tra đơn của ông Đ và hồ sơ vụ việc, trên cơ sở xác nhận của UBND xã P tại Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016 và theo hồ sơ thành lập Bản đồ địa chính xã P (năm 1997) thể hiện: Toàn bộ diện tích 3.080.600m² là đất hoang đồi cát, đồi núi và 214.198,4m² là đất lâm nghiệp do UBND xã P quản lý. Như vậy, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 thu hồi đất do UBND xã P quản lý cho công ty cổ phần M2 thuê thực hiện dự án khu du lịch Mũi Dinh E là đúng quy định của pháp luật, việc thu hồi không liên quan đến hộ ông Nguyễn Thành Đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 11 Luật khiếu nại năm 2011, nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thành Đ đối với Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của UBND tỉnh là không được thụ lý giải quyết theo quy định về pháp luật khiếu nại hiện hành. Do vậy, ngày 23/6/2021, UBND tỉnh ban hành Công văn số 3060/UBND-TCDNC về thông tin kết quả xử lý đơn cho ông Đ.

Từ những căn cứ trên, UBND tỉnh N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ.

UBND xã P *có văn bản trình bày ý kiến ngày 08/8/2024. Tại phiên tòa, ông* Nguyễn Trọng H2 *trình bày:*

Theo Hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân xã P thì phần diện đất 19.618,3 m^2 mà ông Đ cho rằng là của gia đình ông quản lý, sử dụng nằm ngoài khu đo Bản đồ địa chính, là đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân xã quản lý. Diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty Cổ phần M2 thuê tại Quyết định điều chỉnh số 384/QĐ-UBND ngày 10/8/2019 và Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018.

Ngày 18/3/2021, Hội đồng đăng ký đất đai xã tổ chức họp xét nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất đối với hộ ông Nguyễn Thành Đ (vợ là bà Lương Thị L2), ông Lương Văn T1, ông Trần Văn M1 tại khu vực 5 ha thuộc dự án Khu D. Kết quả cuộc họp như sau: Diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh N cho Công ty Cổ phần M2 thuê là 19.618,3 m^2; Nguồn gốc sử dụng đất: Đất bằng chưa sử dụng (đồi cát) do UBND xã P quản lý; Thời điểm bao chiếm đất: Năm 2009; Quá trình sử dụng đất: Hộ ông Đ không canh tác, sử dụng phần diện tích đất này.

Theo đơn kiến nghị ghi ngày 05/02/2021 của ông Đ có nội dung như sau: Phần diện tích đất đã được UBND tỉnh thu hồi giao cho Công ty Cổ phần M2 thuê

tại Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 10/8/2019 và QĐ số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 là 19.618,9 m^2 (đợt 1: 6.028,4 m^2, đợt 2: 13.589,9 m^2) Phần diện tích đất này đã được hộ ông Đ quản lý, sử dụng từ 1997 đến nay.

Sau khi kiểm tra đơn của ông Đ và hồ sơ tài liệu có liên quan, UBND xã P đã ban hành Văn bản số 136/UBND-BC ngày 25/6/2021 về việc trả lời đơn của ông Đ, khẳng định diện tích đất 19.618,3 m^2 này là đất chưa sử dụng do UBND xã P quản lý.

Từ các chứng cứ pháp lý, nội dung đã được trình bày nêu trên cho thấy diện tích đất 19.618,3 m^2 mà ông Đ khiếu nại là đất chưa sử dụng do UBND xã P quản lý, đã được UBND tỉnh thu hồi giao cho Công ty cổ phần M2 thuê tại Quyết định điều chỉnh số 384/QĐ-UBND ngày 10/8/2019, Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Công ty Cổ phần C *(Trước đây là* Công ty Cổ phần M2*) có văn bản trình bày ý kiến ngày 07/8/2023:*

Công ty cổ phần M2 đã thay đổi tên Công ty C kể từ ngày 21/9/2022, trụ sở công ty tại thôn S, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Công ty đã được UBND tỉnh N cho thuê đất đợt 1 và đợt 2 từ năm 2017, 2018 và điều chỉnh diện tích đất cho thuê năm 2019 theo các quyết định sau đây:

- Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND tỉnh N về việc thu hồi và cho Công ty C thuê đất tại xã P, huyện T

- Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 để thực hiện Dự án Khu du lịch Mũi Dinh E với diện tích đất là 214.198,4 m^2.

- Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 08/10/2019 của UBND tỉnh N về việc điều chỉnh giảm diện tích đất thuê tại Quyết định số 345/QĐ- UBND ngày 17/10/2017 và Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 với diện tích đất điều chỉnh giảm tại Quyết định số 345/QĐ- UBND ngày 17/10/2017 (đợt 1) từ 3.080.000 m^2 xuống còn 1.310.649 m^2 (lý do điều chỉnh: đưa phần diện tích đất này vào đất đồi cát để quản lý bảo tồn, phục vụ mục tiêu công cộng).

Theo đơn khởi kiện của ông Đ, Công ty Cổ phần C hiểu rằng: Ông Đ cho rằng một phần diện tích đất mà UBND tỉnh N đã thu hồi và cho Công ty thuê đợt 1 và đợt 2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đ mà không phải đất do UBND xã P quản lý, từ đó đề nghị hủy Văn bản số 3060, hủy một phần Quyết định 345/QĐ- UBND và Quyết định số 351/QĐ-UBND và buộc UBND tỉnh N thực hiện việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông phần 19.618,3 m^2 đất.

Công ty cho rằng, đơn kiện của ông Đ là không có căn cứ pháp lý. Cụ thể:

- Trước khi thu hồi đất do UBND xã P quản lý để cho Công ty thuê đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai tại địa phương đã thực hiện việc kiểm tra hiện trạng, rà soát phạm vi, ranh giới, diện tích đất để thu hồi đất. Theo kết quả kiểm tra và rà soát, diện tích đất đã cho Công ty C thuê là đất do UBND

xã P quản lý (thể hiện trong Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016 của UBND xã P, ...);

- Theo quy định của pháp luật đất đai, UBND tỉnh N có thẩm quyền thu hồi đất do UBND xã P quản lý và cho Công ty C thuê đất;

- Tài liệu gửi kèm theo Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 29/6/2023 của ông Đ không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh ông Đ và gia đình có quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại phần diện tích mà UBND tỉnh N đã cho Công ty C thuê đất đợt 1, đợt 2 theo Quyết định số 345/QĐ-UBND và Quyết định 351/QĐ-UBND;

- Liên quan đến diện tích đất mà ông Đ cho rằng thuộc gia đình mình, ông viện dẫn Văn bản số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/11/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ1. Về vấn đề này, Công ty C cho rằng thông tin diện tích và vị trí đất tại Văn bản số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG chỉ là thông tin được đo vẽ "theo xác định của hộ bà L2" mà không phải văn bản xác định hộ ông Đ có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đó. Cụ thể:

+ Thứ nhất, Văn bản số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG có nội dung ghi nhận: "Văn phòng Đ1 chuyển thông tin tới Ủy ban nhân dân xã P như sau: Tổng diện tích đã đo đạc theo xác định của hộ ông Đ là 25.136,6 m², bao gồm: Diện tích đất nằm trong khu vực đã thu hồi cho Công ty Cổ phần M2 thuê (đợt 1) là 6.028,4 m²; Diện tích đất nằm trong khu vực đã thu hồi cho Công ty Cổ phần M2 thuê (đợt 2) là 13.589,9 m²;

+ Thứ hai, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ1 đã khẳng định rõ ràng, diện tích đo theo thông báo tại Văn bản số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG là diện tích đo "theo xác định của hộ bà L2". Như vậy, thông tin diện tích và vị trí đất tại Văn bản số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG chỉ là thông tin được đo vẽ "theo xác định của hộ bà L2" mà không phải văn bản xác định hộ ông Đ có quyền sử dụng đất hợp pháp hay không.

Trên cơ sở thông tin và căn cứ trên đây, Công ty cho rằng các yêu cầu khởi kiện của ông Đ là không có cơ sở pháp lý. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 63, khoản 1 Điều 66, Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 7 và Điều 21 của Luật Khiếu nại năm 2011; Khoản 1 Điều 32 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; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ về việc:

- Yêu cầu hủy Văn bản số 3060/UBND-TCDNC ngày 23/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N.

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh N đối với phần thu hồi đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã P quản lý cho Công ty cổ phần C cho thuê đất (đợt 1) đối với 6.028,4 m².

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh N đối với phần thu hồi đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã P quản lý cho Công ty cổ phần C cho thuê đất đối với 13.589,9 m².

- Buộc UBND tỉnh N thực hiện hành vi công vụ ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường khi thu hồi 19.618,3 m² đất của ông Nguyễn Thành Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 13/01/2025, người khởi kiện ông Nguyễn Thành Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành Đ trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện là Luật sư Phạm Quang T *trình bày:* UBND tỉnh căn cứ Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016 của UBND xã trong quá trình thực hiện khu nghỉ dưỡng thì người khởi kiện yêu cầu cung cấp văn bản này thì đến phiên toà sơ thẩm cuối cùng mới cung cấp được bản sao y mà không có bản chính, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp lệ của văn bản này. Trong Báo cáo số 143 thể hiện hộ dân sự dụng đất là hộ Lương Thị L2 (là hộ gia đình của ông Đ) thì yêu cầu các hộ này cung cấp giấy tờ chứng minh sử dụng đất để được quy chủ nhưng sau này chỉ thu hồi mà không bồi thường. Diện tích ông Đ được hỗ trợ tiền khai hoang trong các giai đoạn trước đó là ngay chính diện tích đang yêu cầu, hiện nay vị trí đó là cổng chào của Công ty. Từ đó có căn cứ chứng minh kháng cáo của ông Đ là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Phần tài sản trên đất ông Đ không được hỗ trợ vì ông Đ không trực tiếp sử dụng đất tại thời điểm thu hồi đất, vì các cây trồng trên đất là cây hoang cũng không chứng minh được do ông Đ trồng. Trên diện tích khác được bồi thường vì có cơ sở xác định ông Đ là người sử dụng đất mà không đủ điều kiện cấp đất nên mới hỗ trợ tiền khai hoang chứ không phải bồi thường về đất cho ông Đ. Trên biên bản thẩm định chỉ có cây từ bi và cây neem chứ không có giếng nước hay hàng rào như phía người khởi kiện trình bày. Vì vậy việc thu hồi, bồi thường là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tại Công văn số 1419/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 11/11/2020 của Văn phòng Đ1 xác định đã đo theo xác định của hộ Lương Thị L2, thông tin diện tích và vị trí đất chỉ đo vẽ theo xác định của người dân không phải căn cứ xác định quyền sử dụng đất hay không. UBND huyện T có ban hành quyết định hỗ trợ cho hộ bà L2, ông Đ nhưng sau đó căn cứ Báo cáo số 143 thì ông Đ đã kê khai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không nằm trong diện tích đất có quyết định thu hồi. Theo tài liệu thành lập hồ sơ địa chính, diện tích ông Đ yêu cầu là đất chưa sử dụng do UBND xã quản lý, không có tài liệu xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng đất này, vì vậy UBND tỉnh thu hồi đất do UBND xã quản lý giao cho Công ty thuê là có căn cứ, do việc thu hồi không liên quan đến ông Đ nên các yêu cầu của ông Đ là không có căn cứ. Do Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 là đúng nên văn bản 3060 là phù hợp quy định của Luật giải quyết khiếu nại. Người khởi kiện không cung cấp tài liệu chứng cứ mới bổ sung cho việc kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Thực hiện dự án Khu D tại xã P, huyện T, ngày 17/10/2017, UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 345/QĐ-UBND thu hồi diện tích khu đất: 3.080.600m² đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã P quản lý cho Công ty Cổ phần M2 thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu D. Ngày 10/10/2018, UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 351/QĐ-UBND thu hồi 214.198,4m^2 đất do Ủy ban nhân dân xã P quản lý cho Công ty Cổ phần M2 thuê đất (đợt 2). Trong đó, có phần diện tích 25.136,6m^2 gia đình ông Nguyễn Thành Đ, bà Lương Thị L2 đang khiếu nại.

Theo ông Nguyễn Thành Đ thì phần diện tích đất thu hồi nêu trên không phải do UBND xã P quản lý mà do gia đình ông khai hoang. Cụ thể, vào khoảng đầu năm 1997, bố vợ ông Đ là ông Lương Văn M cùng ông Đ và các ông Trần L3, Lương Văn T1 khai hoang làm rẫy. Đến năm 1999, bố vợ ông đã thoả thuận với ông Trần L3 để xác định ranh đất cụ thể của các bên cùng khai hoang (diện tích đất ông Trần L3 đã khai hoang khoảng 3,5 ha, từ cận tiếp giáp đất của ông, ông Lương Văn T1). Diện tích đất ông khai hoang và sử dụng từ đó đến nay

khoảng 2,5 ha. Trong quá trình khai thác, sử dụng mảnh đất này, gia đình ông Đ có kê khai với chính quyền xã P về diện tích đất khai hoang.

Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc khai hoang và sử dụng đất hợp pháp. Theo báo cáo của UBND xã P tại Văn bản số 136/UBND-ĐC ngày 25/6/2021 thì qua kiểm tra tại thực địa, phần diện tích đất ông Đ khiếu nại có hiện trạng là đất đồi cát, phần lớn diện tích đất nêu trên là cây bụi cỏ tự nhiên, cây từ bi, ngoài ra còn một số cây neem mọc rải rác, không có dấu hiệu canh tác nông nghiệp. Quá trình sử dụng, gia đình ông Đ cũng không tiến hành đăng ký, kê khai phần diện tích đất nêu trên; không được cấp một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cho rằng Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016 mâu thuẫn với Văn bản số 136/UBND-ĐC ngày 25/6/2021 của UBND xã P về xác định nguồn gốc đất. Theo xác định của Hội đồng đăng ký đất đai UBND xã P thì diện tích đất bị thu hồi đã được gia đình ông Đ khai hoang, sử dụng ít nhất là từ năm 2009, là đất bằng chưa sử dụng chứ không phải là đất lâm nghiệp và nằm ngoài khu đo Bản đồ địa chính chứ không phải nằm trong hồ sơ thành lập bản đồ địa chính xã P như trong văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

Xét thấy, nội dung Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 23/12/2016 thể hiện: *Khu vực ngoài khu đo bản đồ địa chính có diện tích 719,97 ha, trong đó diện tích có dấu hiệu tác động là khoảng 10ha /53 hộ/65 thửa (hiện trạng có trồng cây mãng cầu, trôm, neem, me, làm chuồng dê, chòi tạm và nhà xây cấp 4). Bao gồm các khu vực sau:*

a. Khu vực tuyến đường ven biển bắt đầu từ L đến Đ*, diện tích đo đạc được là 68,88 ha /09 thửa/07 hộ: hiện trạng đất bằng, đồi cát bay, có một số thửa trồng nhiều cây neem đã lớn. Khu vực này trước đây UBND huyện có ban hành 4 quyết định hỗ trợ khai hoang đất cho 4 hộ là* Đỗ Thị Lệ H5, Nguyễn Văn T3, Hồ Văn H6 *và* Lương Thị L2 *(vợ ông* Đ*).*

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã P khẳng định phần đất của ông Đ đang quản lý tại mục a) Báo cáo số 143/BC-UBND nói trên có diện tích 5.832m^2 là thửa số 12, đã đăng ký tại UBND xã và không bị Nhà nước thu hồi đất; còn phần đất 19.618,3m^2 hiện ông Đ khởi kiện được UBND xã xác định theo Hồ sơ địa chính của UBND xã là đất nằm ngoài khu đo Bản đồ địa chính, là đất chưa sử dụng do UBND xã P quản lý, đã được UBND tỉnh thu hồi giao cho Công ty cổ phần M2 (nay là Công ty cổ phần C) thuê tại Quyết định điều chỉnh số 384/QĐ-UBND ngày 10/8/2019, Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018. Quá trình thực hiện thủ tục thu hồi đất, ngày 18/3/2021, Hội đồng đăng ký đất đai xã P đã tổ chức họp xét nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất đối với hộ ông Nguyễn Thành Đ (vợ là bà Lương Thị L2), ông Lương Văn T1, ông Trần Văn M1 tại khu vực 5 ha thuộc dự án Khu D. Kết quả cuộc họp thể hiện: Diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh N cho Công ty Cổ phần M2 (nay là Công ty cổ phần C) thuê là 19.618,3m^2 tại Quyết định điều chỉnh số 384/QĐ-UBND ngày

10/8/2019 và Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2018; Nguồn gốc sử dụng đất: Đất bằng chưa sử dụng (đồi cát) do UBND xã P quản lý; Thời điểm bao chiếm đất: Năm 2009; Quá trình sử dụng đất: Hộ ông Đ không canh tác, sử dụng phần diện tích đất này.

Ông Đ không chứng minh được nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất, không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định nên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013. Do đó, ông Đ không đủ điều kiện để được quy chủ thu hồi đất và không được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Ông Đ khởi kiện yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành quyết định thu hồi diện tích 19.618,3m^2 đất và bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Đ là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với Công văn số 3060/UBND-TCDNC ngày 23/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh N: Như đã phân tích trên, phần đất ông Đ khiếu nại là đất công do UBND xã P quản lý nên việc thu hồi đất giao cho Công ty Cổ phần M2 thuê không liên quan đến hộ ông Đ. UBND tỉnh N ban hành Công văn số 3060/UBND-TCDNC thông báo cho ông Đ về việc không thụ lý khiếu nại của ông Đ là đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành Đ phải chịu do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng Điều 63, khoản 1 Điều 66, Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 7 và Điều 21 của Luật Khiếu nại năm 2011; 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;

Tuyên xử:

1/. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ về việc:

- Yêu cầu hủy Văn bản số 3060/UBND-TCDNC ngày 23/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N.

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 345/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh N đối với phần thu hồi đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã P quản lý cho Công ty cổ phần C cho thuê đất (đợt 1) đối với 6.028,4 m².

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh N đối với phần thu hồi đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã P quản lý cho Công ty cổ phần C cho thuê đất đối với 13.589,9 m².

- Buộc UBND tỉnh N thực hiện hành vi công vụ ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường khi thu hồi 19.618,3 m² đất của ông Nguyễn Thành Đ.

2/. Ông Nguyễn Thành Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc cấp trích lục nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Ông Đ đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc cấp trích lục.

3/. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành Đ phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000688 ngày 04/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận vào phần án phí phải chịu. Ông Nguyễn Thành Đ đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

4/. Ông Nguyễn Thành Đ phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005859 ngày 17/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận vào phần án phí phải chịu. Ông Nguyễn Thành Đ đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

5/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Đương sự (8);
- Lưu HSVA(2) VP(5) 20B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy