

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 169/2025/HC-PT

Ngày: 24 - 03 - 2025

V/v: “ Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai trong
trường hợp bồi thường, hỗ trợ khi thu
hồi đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Phạm Ngọc Thái
ông Lê Văn Thường

- Thư ký phiên tòa: bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 55/2025/TLPT-HC ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai trong trường hợp bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2024/HC-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 525/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà **Ngô Xuân Cẩm T**; địa chỉ: **Tổ D B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Huy H**; địa chỉ: **STH46A.33 đường số E, KĐT L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00724, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2024 của **Văn phòng C1, thành phố N**); có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố N;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N.

Cùng địa chỉ: **D L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* ông **Lưu Thành N**, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N (Giấy ủy quyền số 6728/UBND –TNMT ngày 23/8/2024 và văn bản ủy quyền số 1292/UBND-VP ngày 21-02-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N); có gửi văn bản trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:*

Bà **Trương Thị Yến T1** (Chuyên viên) **Phòng T3**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông **Nguyễn Duy T2** (Phó Giám đốc) và ông **Nguyễn Khánh H1** (nhân viên) của **Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố N**; ông **T2** có mặt, ông **H1** có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà **Ngô Xuân Anh Đ**; địa chỉ: **Tổ D B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; xin xét xử vắng mặt.

3.2. **Công ty Cổ phần V**; địa chỉ: **B, khóm Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Văn Đ1**; địa chỉ: **P Tòa O, M, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (Giấy ủy quyền ngày 06/8/2024 của Tổng Giám đốc **Công ty Cổ phần V**); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. **Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N**; địa chỉ: **I Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Văn L**, chức vụ: Công chức Địa chính - Xây dựng **UBND phường V**; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* bà **Ngô Xuân Cẩm T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 10/10/2023 và quá trình tố tụng, người khởi kiện trình bày:*

Trước tháng 06/2022, bà **Ngô Xuân Cẩm T** sống cùng em ruột là bà **Ngô Xuân A** Đào tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 194,3m², địa chỉ: **Tổ A B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (Sau đây viết tắt là thửa đất số 23). Hộ bà **T** gồm 02 nhân khẩu do bà **T** làm chủ hộ và được **Công an thành phố N** cấp sổ hộ khẩu từ tháng 06/2016.

Ngày 02/6/2022, **UBND thành phố N** ban hành Quyết định số 569/QĐ-UBND (Sau đây viết tắt là Quyết định số 569) về việc thu hồi đất đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** đang sử dụng để thực hiện dự án **C & S tại phường V, thành phố N** (Sau đây viết tắt là Quyết định số 569/QĐ-UBND; Dự án). Nội dung: thu hồi toàn bộ thửa đất số 23 để thực hiện Dự án.

Ngày 02/6/2022, **UBND thành phố N** ban hành Quyết định số 584/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án. Nội dung: bồi thường, hỗ trợ về đất với số tiền là 83.937.600đ cho hộ bà đang sử dụng thuộc thửa đất số 23 khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án (viết tắt là Quyết định số 584/QĐ-UBND).

Ngày 30/01/2023, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 95/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ bà Ngô Xuân Cẩm T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án. Nội dung: bồi thường, hỗ trợ về cây trồng với số tiền là 409.600đ (Sau đây viết tắt là Quyết định số 95/QĐ-UBND).

Ngày 14/4/2023, Chủ tịch UBND thành phố N ra Quyết định số 1978/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ bà Ngô Xuân Cẩm T (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 02) tại Tổ A B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện Dự án (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1978/QĐ-UBND).

Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 569/QĐ-UBND, Quyết định số 584/QĐ-UBND và Quyết định số 1978/QĐ-UBND. Lý do:

- Căn cứ pháp lý ban hành Quyết định số 569/QĐ-UBND là Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 do UBND tỉnh K cấp ngày 16/04/2013 (Sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389), Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 của HĐND tỉnh K và Thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 của UBND thành phố N (Sau đây viết tắt là Thông báo số 826/TB-UBND) đều vi phạm nghiêm trọng pháp luật, cụ thể:

- Sự vi phạm pháp luật của Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389:

- + Ủy ban nhân dân tỉnh K chọn Công ty Cổ phần D là nhà đầu tư mới của Dự án khi nó chưa được thành lập (Công ty này thành lập vào ngày 16/12/2011, sau Thông báo 389/TB-UBND hơn 1,5 tháng) là trái pháp luật.

- + Văn bản số 2100/SXD-KTQH ngày 16/10/2012 của Sở Xây dựng tỉnh K có nội dung: UBND tỉnh có Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 28/6/2011 phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, theo đó quy hoạch khu đất phía Tây dự án R được sử dụng với mục đích đất công cộng, do vậy, đề nghị không đưa phần diện tích khu A (khoảng 2 ha) vào thực hiện dự án. Thế nhưng trong Giấy chứng nhận đầu tư này vẫn cho thuê 2 ha khu A để thực hiện dự án.

- + Ngày 16/04/2013, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty Cổ phần D nhưng đến ngày 19/03/2014 mới ra Quyết định số 639/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kì đầu (2011-2015) của phường V, thành phố N, theo đó khu vực này được quy hoạch là đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Như vậy, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án có vốn đầu tư 1.200 tỷ đồng khi chưa có quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất là trái pháp luật.

- Sự vi phạm pháp luật của Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 của HĐND tỉnh K:

Ngày 10/12/2014, HĐND tỉnh K ban hành Nghị quyết số 13/NQ-HĐND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong năm 2015 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và đưa 45,8ha đất thuộc phường V vào mục Đất các dự án thu hồi đất chuyển tiếp theo Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Việc HĐND tỉnh K đưa khu B Dự án vào diện thu hồi đất khi chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm (thể hiện qua việc trong Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phường V đến năm 2020 của UBND thành phố N, tại Biểu 13. Danh mục các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch (2011-

2020) không có tên dự án **C & S**) là trái với điểm b khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Đây là dự án kinh doanh du lịch và bán căn hộ, biệt thự, shophouse nên **UBND tỉnh K** ban hành nghị quyết thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013 là trái pháp luật.

- Sự vi phạm pháp luật của Thông báo số 826/TB-UBND: Thông báo số 826/TB-UBND không đúng Mẫu số 07 của Thông tư số 30/2014 BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ trưởng **Bộ T4**:

- + Không nêu rõ thu hồi đất căn cứ điều, khoản nào của Luật Đất đai 2013;
- + Không gửi cho từng người có đất bị thu hồi (bao gồm: họ tên người thu hồi đất, địa chỉ thường trú, loại đất đang sử dụng...);
- + Không có thời gian điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;
- + Không có dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư.

- Áp dụng Thông báo số 826/TB-UBND đã hết hiệu lực: Hai trong số các căn cứ pháp lý ban hành Thông báo số 826/TB-UBND là Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của **UBND tỉnh K**.

Ngày 13/01/2014, **UBND tỉnh K** ban hành Quyết định số 111/QĐ-UBND để điều chỉnh (gần như thay thế) Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ (nội dung chính là giảm diện tích dự án (từ 454.701 m² xuống còn 129.045,9m²), thay đổi nhà đầu tư (từ **Công ty Đ2** thành **Công ty Cổ phần D**) và tên dự án (**Khu N** thành Khu C của Dự án **C & S**)).

Đến ngày 28/10/2016, **UBND tỉnh K** ban hành Quyết định số 3268/QĐ-UBND (có hiệu lực từ ngày ký ban hành) thay thế Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 để điều chỉnh (gần như thay thế) Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ (nội dung chính là giảm diện tích xuống còn 120.324,6 m² và thay đổi nhà đầu tư thành **Công ty cổ phần K** và tên dự án thành Khu C của Dự án).

Như vậy, Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của **UBND tỉnh K** đã hết hiệu lực nên Thông báo số 826/TB-UBND cũng đồng thời hết hiệu lực từ ngày 28/10/2016.

- Căn cứ pháp lý ban hành Quyết định số 584/QĐ-UBND và Quyết định số 1978/UBND là Thông báo số 826/TB-UBND. Do Thông báo số 826/TB-UBND được ban hành trái pháp luật và đã hết hiệu lực nên Quyết định số 584/QĐ-UBND và Quyết định số 1978/UBND cần phải được hủy bỏ.

Tại phiên tòa, người khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 95/QĐ-UBND, do Quyết định số 584/QĐ-UBND phải bị hủy bỏ nên Quyết định số 95/QĐ-UBND cũng phải được hủy bỏ.

- *Tại Văn bản số 3492/UBND-TNMT, số 3493/UBND-TNMT ngày 13/5/2024 và quá trình tố tụng, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N, Chủ tịch UBND thành phố N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

1. Về yêu cầu hủy Quyết định số: 569/QĐ-UBND:

Dự án đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/4/2013 chứng nhận Công ty Cổ phần D thực hiện dự án đầu tư C2 tại khu đất liền ven biển B, phường V, thành phố N với diện tích khoảng 46 ha; Mục tiêu: đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp (đạt tiêu chuẩn 5 sao) với vốn đầu tư khoảng 1.200 tỷ đồng; nguồn vốn: 100% vốn trong nước, từ nguồn vốn tự có của Doanh nghiệp và vốn huy động khác; thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Theo quy định của Luật đất đai 2003, Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và hướng dẫn của Bộ T4 tại khoản 2 Mục X Thông tư số: 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 quy định về việc thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP, cụ thể: “*Các dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm H2; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên*”.

Như vậy, Dự án thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, cụ thể:

“1. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Dự án được UBND tỉnh K cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực. Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014, UBND tỉnh K đã thống nhất cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất để thực hiện dự án, trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa thông qua tại Nghị quyết số: 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014.

Sau khi HĐND tỉnh K thông qua Nghị quyết, UBND thành phố N đã cập nhật phân diện tích thu hồi vào Kế hoạch sử dụng đất từ năm 2015 cho đến năm 2022 của thành phố N.

Ngày 06/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 cho Công ty Cổ phần K để thực hiện Dự án.

Ngày 24/02/2016, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số: 465/QĐUBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C, phường V, thành phố N.

Ngày 27/10/2016, UBND thành phố N đã ban hành Thông báo số: 826/TB-UBND.

Theo quy định tại khoản 60 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về bổ sung khoản 3, 4 vào Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể:

“3. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 mà đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất để trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản này thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Luật đất đai” (Điều 69 Luật đất đai năm 2013 quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng).

Ngày 28/12/2018, T5 có Văn bản số: 329/CQHĐĐPGĐ,CTĐ gửi Sở T6 hướng dẫn chuyên môn về việc thu hồi đất thực hiện Dự án.

Ngày 25/01/2019, Sở T6 có Văn bản số: 449/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo giải trình và làm rõ nội dung Dự án có được tiếp tục thực hiện theo hình thức Nhà nước thu hồi đất đối với Khu B. Sở T6 kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố N, các đơn vị liên quan tiếp tục triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án là phù hợp quy định.

Theo đó, UBND tỉnh K có Văn bản số: 1695/UBND-XDND ngày 22/2/2019 và Văn bản số: 1064/UBND-XDND ngày 30/01/2019 đồng ý với nội dung đề nghị của Sở T6; yêu cầu UBND thành phố N, chủ đầu tư tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại của Dự án.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, UBND thành phố N ban hành Thông báo số: 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Dự án, hộ bà Ngô Xuân Cẩm T kê khai sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T6 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T6 xác nhận ngày 13/10/2016 với diện tích 194,3 m² được UBND phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số 1348/XN-UBND ngày 11/10/2021 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tiến hành việc khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức niêm yết công khai, lấy ý kiến theo đúng trình tự quy định pháp luật.

2. Về yêu cầu hủy Quyết định số: 584/QĐ-UBND và Quyết định số 95/QĐ-UBND:

Theo Giấy xác nhận số 1348/XN-UBND ngày 11/10/2021 của UBND phường V:

“Thửa đất số 23 tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T6 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T6 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 194,3m².

+ Nguồn gốc:

Theo Hồ sơ dã ngoại năm 1996: Do bà Nguyễn Thị Ngọc Y kê khai với diện tích 5492m² (thửa đất số 24; tờ bản đồ 4F; loại ruộng đất: T)

Theo giấy tờ nguồn gốc đất:

Năm 1986, UBND phường V ban hành Quyết định số 33/QĐ-UB về việc thành lập ban chỉ đạo kinh tế mới B.

Năm 1988, bà Nguyễn Thị Ngọc Y có Giấy giới thiệu của UBND phường V đến B nhận đất làm nhà.

Ngày 29/9/2015, ông Ngô Quang C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y trích một phần cho con gái là bà Ngô Xuân Cẩm T diện tích 200m² (bằng giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Diện tích thực tế sử dụng của bà Ngô Xuân Cẩm T là 194,3m², chênh lệch giảm 5,7m² so với giấy cho đất là do tặng cho áng chừng. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Bà Ngô Xuân Cẩm T tiếp tục sử dụng đất từ năm 2015 cho đến nay.

- Hộ gia đình không ăn ở, sinh hoạt và không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại thửa đất giải tỏa.

- Thời điểm sử dụng đất: tiếp tục sử dụng từ ngày 29/9/2015 cho đến nay.

- Thời điểm xây dựng công trình và vật kiến trúc khác trên: Tháng 11/2016 (Theo Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng bộ phận công trình xây dựng vi phạm và có Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 v/v cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị).

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm

- Tổng diện tích đất: 194,3m²”

Theo nội dung xác minh của UBND phường V, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã họp xét thông qua Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ bà Ngô Xuân Cẩm T vào ngày 22/10/2021 và ngày 07/3/2022; niêm yết Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thông báo số: 73/TB-HĐBT.

Theo đó, UBND thành phố N phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số: 584/QĐ-UBND, cụ thể như sau:

+ Về đất:

Trường hợp hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** sử dụng đất sau ngày 01/7/2014, loại đất: Đất trồng cây lâu năm, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Do vậy, không được bồi thường về đất theo khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm 8a khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của **UBND tỉnh K** sửa đổi, bổ sung một số điều tại quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của **UBND tỉnh K** (sửa đổi, bổ sung Điều 22 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của **UBND tỉnh K** ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa).

Căn cứ Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của **UBND tỉnh K** về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án và Văn bản số 846/UBND-XDND ngày 25/01/2022 của **UBND tỉnh K** về việc chủ trương áp dụng giá cụ thể tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đã phê duyệt giá đất cụ thể năm 2021 thuộc địa bàn **thành phố N**.

Trường hợp hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** bị thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất 194,3m², thuộc vị trí 4 đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự **Đường Đ đến Mũi K**, do đó việc UBND thành phố hỗ trợ về đất trồng cây lâu năm diện tích 194,3m² với giá trị: 480.000 đồng/m² x 90% x 194,3m²= 83.937.600 đồng là phù hợp theo quy định.

+ Về tài sản gắn liền trên đất: Công trình, vật kiến trúc xây dựng không có giấy phép xây dựng. Do vậy, không được bồi thường theo khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013; được hỗ trợ theo điểm 7 khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của **UBND tỉnh K**.

Về cây trồng: Căn cứ vào Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 và Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của **UBND tỉnh K**, **UBND thành phố N** đã phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 theo quy định.

+ Về chính sách hỗ trợ: Căn cứ Điều 83 Luật đất đai 2013, Điều 19, 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu Nhà nước thu hồi đất thì hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này, không đủ điều kiện bồi thường về đất nên không đủ điều kiện hỗ trợ.

+ Về chính sách tái định cư: Trường hợp hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** bị thu hồi toàn bộ diện tích đất (loại đất: đất trồng cây lâu năm), được hỗ trợ về đất, không ăn ở, sinh hoạt tại vị trí giải tỏa. Căn cứ Điều 23, 24 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của **UBND tỉnh K** quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh

Hòa và khoản 5 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K thì trường hợp của hộ bà Ngô Xuân Cẩm T không đủ điều kiện để giải quyết tái định cư theo quy định khi nhà nước thu hồi đất.

Từ những nội dung nêu trên, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ bà Ngô Xuân Cẩm T được xét duyệt là có căn cứ pháp luật.

Như vậy, việc bà Ngô Xuân Cẩm T yêu cầu hủy Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà Ngô Xuân Cẩm T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án và Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ bà Ngô Xuân Cẩm T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án là không có cơ sở.

3. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1978/QĐ-UBND:

Thực hiện theo Quyết định thu hồi đất số 569/QĐ-UBND; Quyết định số 584/QĐ-UBND, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp với UBND phường V mời bà Ngô Xuân Cẩm T chi trả tiền bồi thường hỗ trợ và bàn giao mặt bằng vào ngày 01/7/2022, ngày 07/8/2022 và ngày 16/01/2023. Tuy nhiên, hộ gia đình không tham dự nhận tiền bồi thường (Giấy mời nhận tiền và Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường đã được tổng đạt cho hộ dân theo quy định).

Ngày 09/12/2022, UBND phường V đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường, Trung Tâm Phát triển quỹ đất thành phố, đại diện tổ dân phố, đại diện hộ dân, đại diện Công ty Cổ phần V tiến hành mời hộ bà T đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Theo đó, bà T kiến nghị phải được hỗ trợ về vật kiến trúc và cây trồng, giải quyết cấp đất tái định cư, giá bồi thường thấp, trường hợp chủ đầu không hỗ trợ cho bà thêm bằng tiền mặt thì đổi cho bà một căn hộ tại dự án. Trước kiến nghị của hộ dân, Tổ công tác đã giải thích các chính sách, quy định của Nhà nước nhưng hộ dân vẫn chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 13/01/2023, UBND phường V đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường, Trung Tâm Phát triển quỹ đất thành phố, đại diện tổ dân phố, đại diện hộ dân, đại diện Công ty Cổ phần V tiếp tục mời hộ bà T đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, hộ dân không tham dự.

Ngày 07/02/2023, UBND phường V có Văn bản số 144/UBND về việc báo cáo kết quả vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng liên trường hợp liên quan Dự án (trong đó có trường hợp bà Ngô Xuân Cẩm T).

Thực hiện theo Văn bản số 4996/UBND-TNMT ngày 30/10/2015 của UBND thành phố N về việc xây dựng cụ thể trình tự các bước tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Ngày 20/02/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có Văn bản số 240/TTQĐ gửi Phòng T3 về việc rà soát và tham mưu UBND thành phố xin chủ trương cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Ngày 22/02/2023, Phòng T3 có Văn bản số 903/TNMT về việc lấy ý kiến đối với các trường hợp xin chủ trương cưỡng chế thu hồi đất Dự án.

Theo đó, Thanh tra thành phố có Văn bản số 128/TTra-KNTC ngày 28/02/2023, Phòng Kinh tế có Văn bản số 203/KT ngày 28/02/2023, Phòng Quản lý đô thị có Văn bản số 643/QLĐT-TTXD ngày 03/03/2023, Phòng Tư pháp có Văn bản số 709/TP ngày 30/3/2023 thống nhất đủ điều kiện trình Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định cưỡng chế.

Căn cứ theo điểm d khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013, Chủ tịch UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ bà Ngô Xuân Cẩm T (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 02) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N là đúng quy định pháp luật.

Ngày 21/04/2023 và 04/5/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất Dự án đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường tiếp tục vận động thuyết phục bà Ngô Xuân Cẩm T chấp hành bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên tại 02 buổi vận động, hộ dân không tham dự.

Ngày 18/5/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất Dự án đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường tiếp tục vận động thuyết phục bà T chấp hành bàn giao mặt bằng. Theo đó, bà T kiến nghị chưa nhận được quyết định giải quyết khiếu nại và cho rằng dự án không thuộc diện thu hồi đất. Trước kiến nghị của hộ dân, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đã giải thích các chính sách, quy định của Nhà nước nhưng hộ dân vẫn chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 25/5/2023, B thực hiện cưỡng chế thu hồi đất Dự án đã tổ chức cưỡng chế thu hồi đất của hộ gia đình và bàn giao mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần V) quản lý. Như vậy, bà Ngô Xuân Cẩm T yêu cầu hủy Quyết định số 1978/QĐ-UBND là không có cơ sở.

- Tại Bản tự khai ngày 30/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Xuân Anh Đ trình bày: (bút lục A)

Trước khi có Quyết định số 569/QĐ-UBND, bà Đ sống cùng chị ruột là Ngô Xuân Cẩm T tại Tổ D B, phường V, thành phố N và đăng ký tạm trú tại đây. Hộ các bà gồm 02 nhân khẩu do bà T làm chủ hộ và được Công an thành phố N cấp sổ hộ khẩu từ tháng 6/2016. Bà đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà T. Do bận nhiều công việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

- Tại Văn bản số 1176/UBND ngày 01/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường V trình bày:

Trong quá trình thực hiện Dự án, hộ bà Ngô Xuân Cẩm T kê khai và sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 02 thuộc thửa đất Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T6 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T6 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 194,3m².

Căn cứ vào kết quả đo đạc, giấy tờ nguồn gốc đất do hộ dân, UBND phường V đã tiến hành tổ chức họp xét nguồn gốc đất và niêm yết nguồn gốc đất

tại Thông báo số 935/TB-UBND ngày 30/6/2021 (Đợt 26-38 trường hợp) với nội dung như sau:

+ Theo Hồ sơ đã ngoại năm 1996: Do bà **Nguyễn Thị Ngọc Y** kê khai với diện tích 5492m² (thửa đất số 24; tờ bản đồ 4F; loại ruộng đất: T)

Theo giấy tờ nguồn gốc đất:

Năm 1986, **UBND phường V** ban hành Quyết định số 33/QĐ-UB về việc thành lập ban chỉ đạo kinh tế mới **B**.

Năm 1988, bà **Nguyễn Thị Ngọc Y** có Giấy giới thiệu của **UBND phường V** đến **B** nhận đất làm nhà.

Ngày 29/9/2015, ông **Ngô Quang C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc Y** trích một phần cho con gái là bà **Ngô Xuân Cẩm T** diện tích 200m² (bằng giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Diện tích thực tế sử dụng của bà **Ngô Xuân Cẩm T** là 194,3m², chênh lệch giảm 5,7m² so với giấy cho đất là do tặng cho áng chừng. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Bà **T** tiếp tục sử dụng đất từ năm 2015 cho đến nay.

- Hộ gia đình không ăn ở, sinh hoạt và không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại thửa đất giải tỏa.

- Thời điểm sử dụng đất: tiếp tục sử dụng từ ngày 29/9/2015 cho đến nay.

- Thời điểm xây dựng công trình và vật kiến trúc khác trên: tháng 11/2016 (theo Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng bộ phận công trình xây dựng vi phạm và có Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 v/v cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị).

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

- Tổng diện tích đất: 194,3m²

Thời gian niêm yết nguồn gốc đất từ ngày 30/06/2021 đến ngày 15/07/2021 tại trụ sở **UBND phường V** và khu dân cư **T Đường Đ, B, phường V**. Tuy nhiên, hộ bà **T** không có ý kiến về nội dung xác minh nêu trên.

Do đó, ngày 11/10/2021, **UBND phường V** ban hành Giấy xác nhận số 1348/XN-UBND về thửa đất thu hồi để phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án.

+ Về việc niêm yết lấy ý kiến Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T**: Thực hiện Thông báo số 73/TB-HĐBT ngày 06/04/2022 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án, **UBND phường V** đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, **UBMTTQ VN phường V**, Đại diện hộ dân, Tổ trưởng tổ dân phố niêm yết phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại **UBND phường** và **khu dân cư T Đường Đ, B, phường V**. Đồng thời đã tổ chức mời bà **T** họp lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư vào ngày 29/04/2022. Tại cuộc họp bà **T** đã ý kiến góp ý Phương án và được **UBND phường V** và Trung tâm Phát triển quỹ đất trả lời ý kiến của Bà.

Quá trình niêm yết các hồ sơ trên đều có đầy đủ biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết, và được niêm yết tại trụ sở **UBND phường** và **khu dân cư** theo đúng quy định.

Vì vậy, UBND phường V đã thực hiện đầy đủ quy trình niêm yết nguồn gốc quá trình sử dụng đất, phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư của hộ dân và đảm bảo việc lấy ý kiến phương án theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 07/8/2024, ông Trần Văn Đ1 người đại diện của Công ty V trình bày:

Dự án C & Spa là dự án đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/04/2013 chứng nhận Công ty Cổ phần D với diện tích khoảng 46 ha. Dự án thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất.

Dự án cũng đã được HĐND tỉnh K thông qua tại Nghị quyết số: 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong năm 2015 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 ngày 06/01/2016 cho Công ty Cổ phần K (tên Công ty hiện đã thay đổi là Công ty Cổ phần V) để thực hiện dự án.

Ngày 24/02/2016, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số: 465/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C, phường V, thành phố N.

Ngày 27/10/2016, UBND thành phố N ban hành Thông báo số: 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Công ty nhận thấy quá trình triển khai công tác thu hồi đất của dự án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện công khai, minh bạch và đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện dự án, hộ bà Ngô Xuân Cẩm T đang sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 02 thuộc thửa Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T6 xác nhận ngày 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T6 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 194,3m² do bà T kê khai đã được UBND phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số 1348/XN-UBND ngày 11/10/2021 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Ngoài phương án bồi thường, hỗ trợ của nhà nước, Công ty Cổ phần V còn có chính sách hỗ trợ thêm đối với các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án, trong đó bao gồm hộ bà Ngô Xuân Cẩm T.

Ủy ban nhân dân thành phố N phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 02/6/2022, phương án bồi thường hỗ trợ bổ sung tại Quyết định 95/QĐ-UBND ngày 30/01/2023, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho bà Ngô Xuân Cẩm T là 84.347.200 đồng (Tám mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm đồng).

Công ty V1 đã ban hành và công khai chính sách hỗ trợ của Công ty tại văn bản số 90/2022/VB-Vega ngày 29/11/2022 và Văn bản số 99/2022/VB-Vega ngày 23/12/2022 gửi đến hộ bà T. Tại các buổi họp vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng, đại diện UBND phường V cùng các đơn vị liên quan đã nhiều lần vận động hộ dân sớm nhận tiền và bàn giao mặt bằng theo chính sách hỗ trợ của Công ty V1, nhưng hộ bà T vẫn không đồng ý. Hiện tại, Công ty V1 không còn chính sách hỗ trợ đối với các trường hợp thu hồi đất này.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2024/HC-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 30, Điều 158 và khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

- Căn cứ Điều 69, Điều 71, khoản 4 Điều 74, Điều 79, khoản 4 Điều 82, khoản 2 Điều 83 và khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Căn cứ 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 bà **Ngô Xuân Cẩm T** về các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu hủy Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** đang sử dụng để thực hiện dự án **C & S tại phường V, thành phố N**.

1.2. Yêu cầu hủy Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án **C & S tại phường V, thành phố N**.

1.3. Yêu cầu hủy Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án **C & S tại phường V, thành phố N**.

1.4. Yêu cầu hủy Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 02) tại **Tổ A B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** để thực hiện dự án **C & S tại phường V, thành phố N**.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 05-10-2024 bà **Ngô Xuân Cẩm T** kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện của người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, trình bày ý kiến cho rằng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 02 diện tích 194,3m² bị thu hồi có nguồn gốc nằm trong diện tích 5492m² của Cha mẹ cất cho năm 2015, nên xác định đất sử dụng trước 2015. Dự án đầu tư lớn nhưng chưa có quy hoạch sử dụng đất và kế

hoạch sử dụng đất là trái pháp luật. Khi tiến hành thu hồi đất không đo đạc, kiểm đếm, không gửi giấy cho người sử dụng đất biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ nhất, nhưng người kháng cáo có mặt và đề nghị xét xử, các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo: bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, người kháng cáo không có tài liệu gì mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất, đại diện của người kháng cáo có mặt, đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 4 Điều 255 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số: 569/QĐ-UBND:

Ngày 16/4/2013, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389, chứng nhận Công ty cổ phần D thực hiện Dự án, với diện tích khoảng 46ha, mục đích đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp (đạt chuẩn 5 sao), thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Như vậy, Dự án được UBND tỉnh K cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực. Tại điểm a khoản 1 Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014 quy định:

“Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Tại Quyết định số: 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, UBND tỉnh K đã thống nhất cho phép Công ty cổ phần D tiếp tục thực hiện Dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Ngày 10/12/2014, HĐND tỉnh K ban hành Nghị quyết số: 13/NQ-HĐND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong năm 2015 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, trong đó có Dự án.

Việc UBND tỉnh K thu hồi, cho thuê đất để Công ty cổ phần D thực hiện Dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp theo Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-

CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 34 Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, khoản 2 mục X Thông tư số: 06/2007/TT-NTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ T4 quy định về việc thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp. Như vậy, Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

Ngày 24/02/2016, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số: 465/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C & Spa.

Ngày 27/10/2016, UBND thành phố N có Thông báo số: 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án, diện tích đất thu hồi Khu B (B1 + B2): 28,80ha.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 do UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty cổ phần D đầu tư khoảng 46 ha (gồm Khu A: khoảng 2ha; khu B: khoảng 30ha; khu C: khoảng 14ha). Ngày 14/11/2014, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh giảm diện tích dự án còn khoảng 44ha (khu B: khoảng 30ha; khu C: khoảng 14ha). Như vậy, Dự án chỉ điều chỉnh giảm diện tích đối với khu A, còn diện tích khu B vẫn không thay đổi; do đó không có việc khu B đã được đưa ra khỏi diện tích đất dự kiến sử dụng để thực hiện Dự án.

Hộ bà Ngô Xuân Cẩm T kê khai sử dụng thửa đất số 23 tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T6 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T6 xác nhận ngày 13/10/2016 với diện tích 194,3m² được UBND phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số 1348/XN-UBND ngày 11/10/2021 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án. Do đó, UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 569/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ bà Ngô Xuân Cẩm T để thực hiện Dự án là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Đối với từng nội dung của Quyết định số: 584/QĐ-UBND và Quyết định số 95/QĐ-UBND:

- Xem xét việc bồi thường về đất:

Hộ bà Ngô Xuân Cẩm T bắt đầu sử dụng đất từ ngày 29/9/2015 (sau ngày 01/7/2014), loại đất: đất trồng cây lâu năm, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất bị thu hồi. Do đó, không được bồi thường về đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

Theo quy định tại điểm 8a, khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K thì hộ bà T được hỗ trợ về đất với mức 90% giá đất cụ thể tính bồi thường của trường hợp thu hồi đất đủ điều kiện bồi thường.

Thửa đất hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** bị thu hồi có vị trí tiếp giáp vị trí 4 đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự **Đường Đ đến Mũi K**, đơn giá: 480.000 đồng/m². Quyết định 584/QĐ-UBND phê duyệt giá đất hỗ trợ đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T**: $194,30\text{m}^2 \times 480.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 83.937.600$ đồng là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 1 Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của **UBND tỉnh K** về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Bồi thường, hỗ trợ về công trình, vật kiến trúc: Công trình và vật kiến trúc trên đất của bà **T** được xây dựng tháng 11/2016 theo Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị do bà **T** chủ đầu tư xây dựng công trình (sau ngày có Thông báo thu hồi đất số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 của **UBND thành phố N**). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013, công trình, vật kiến trúc do bà **T** tạo lập không được bồi thường.

- Bồi thường về cây trồng: Tại Quyết định 95/QĐ-UBND đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ bổ sung cây trồng của hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T**, số tiền bồi thường: 409.600 đồng là đúng với số lượng và đơn giá bồi thường theo quy định tại Điều 13 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021, Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 và Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của **UBND tỉnh K**.

- Về chính sách hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ tiền thuê nhà và di chuyển chỗ ở: Hộ gia đình bà **T** không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không đủ điều kiện bồi thường về đất. Do đó, **UBND thành phố N** không xét hỗ trợ ổn định đời sống, tiền thuê nhà và di chuyển chỗ ở là đúng quy định của khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013.

- Về chính sách tái định cư: Hộ bà **T** không được bồi thường về đất, Nhà nước thu hồi đất của bà **T** là đất trồng cây lâu năm, bà **T** không ăn ở, sinh hoạt tại vị trí thu hồi giải tỏa. Do đó, **UBND thành phố N** không xét cấp đất tái định cư cho hộ bà **T** là đúng quy định tại Điều 74, 79 Luật Đất đai năm 2013; Điều 23, 24 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của **UBND tỉnh K**; khoản 5 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của **UBND tỉnh K**.

[4] Đối với Quyết định số 1978/QĐ-UBND:

Hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** không chấp hành bàn giao mặt bằng đất đã thu hồi tại Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của **UBND thành phố N**. Do đó, Chủ tịch **UBND thành phố N** ban hành Quyết định số: 1978/QĐ-UBND cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ bà **Ngô Xuân Cẩm T** là đúng quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Từ các nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các yêu cầu khởi kiện, đánh giá nhận định hợp lý các nội dung của vụ án và quyết định bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: bà **Ngô Xuân Cẩm T** phải chịu 300.000 đồng án phí, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính; Bác kháng cáo của bà **Ngô Xuân Cẩm T** và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2024/HC-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà

2. Về án phí hành chính phúc thẩm bà **Ngô Xuân Cẩm T** phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0000617 ngày 05/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Bà **Ngô Xuân Cẩm T** đã nộp đủ tiền án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ III-TAND tối cao ;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Long