

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

+ Bà Nguyễn Diệu H1 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N. Có mặt

+ Ông Nguyễn Duy T (Phó giám đốc) và ông Nguyễn Khánh H2 (Nhân viên) Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố N. Có mặt

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

1. Công ty cổ phần V1; địa chỉ: Tổ A B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Văn Đ, địa chỉ: P Tòa nhà O, Mường Thanh Viễn T1, số C -05 Phạm Văn Đ1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Thế T2; địa chỉ: Tổ A B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

*Người kháng cáo:* người đại diện theo ủy quyền người khởi kiện là ông Thái Bá H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 06/9/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/9/2022 và quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Nguyễn Thế Quốc B và người đại diện theo ủy quyền ông Thái Bá H trình bày:*

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất bị thu hồi của hộ ông Nguyễn Thế Quốc B: Đất do ông Nguyễn Thế T2 khai hoang để trồng cây lâu năm từ năm 1980. Năm 2001, ông Nguyễn Thế T2 có kê khai hồ sơ đền bù dự án Khu nghỉ mát cao cấp Rusalka thửa số 49 với diện tích 642,9m<sup>2</sup> và thửa số 45 với diện tích 698,2m<sup>2</sup>. Ngày 12/2/2007, ông Nguyễn Thế T2 và bà Huỳnh Thị Ngọc M làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất cho con là ông Nguyễn Thế Quốc B với diện tích 1.541,1 m<sup>2</sup>. Diện tích thực tế sử dụng của ông Nguyễn Thế Quốc B là 1.458,5m<sup>2</sup> (nay là Thửa đất số 94 và thửa số 95 tờ bản đồ số 01 thuộc mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016 lần lượt là 746,1m<sup>2</sup> và 712,1m<sup>2</sup>). Ông B làm nhà ở, xây dựng công trình, trồng cây trên đất.

Toàn bộ nhà, đất trên bị thu hồi để thực hiện dự án Champarama Resort & S, phường V, thành phố N (sau đây viết tắt là Dự án) theo Quyết định số: 1897/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B đang sử dụng để thực hiện Dự án (sau đây viết tắt là quyết định số: 1897/QĐ-UBND) và Quyết định số: 1907/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 của UBND thành phố N về việc bồi thường hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án (sau đây viết tắt là Quyết định số: 1907/QĐ-UBND). Hộ ông B không đồng ý các quyết định này vì:

- Các văn bản chính để có căn cứ ban hành quyết định thu hồi đất là Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 do UBND tỉnh K cấp ngày 16/4/2013, 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) đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật.

Về sự vi phạm pháp luật của Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 do UBND tỉnh cấp ngày 16/4/2013:

Dự án của Công ty Cổ phần D1 là dự án mới của công ty mới, không phải là dự án chuyển tiếp của dự án R (cũ) thuộc Công ty Đ2.

Bộ K và Đầu tư có Quyết định số: 581/QĐ-BKH ngày 24/10/2006 về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư Khu N tại phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thu hồi giấy phép đầu tư của Công ty Đ2.

Ngày 02/3/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tuyên phạt Nguyễn Đức C 18 tháng tù về tội “*Làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức*” để hoạt động tại dự án R. Sau đó, do tồn tại nợ nần của dự án R để lại tại Khu C nên ngày 13/09/2010, Bộ K và Đầu tư có Văn bản số: 227/BKH-ĐTNN đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét cho thành lập doanh nghiệp mới, dự án mới để giải quyết tồn tại nợ nần nói trên.

Ngày 16/01/2013, Văn phòng C1 có Thông báo số: 26/TB-VPCP đồng ý với nội dung Văn bản số: 227/BKH-ĐTNN ngày 13/09/2010 của Bộ K và Đầu tư và giao cho UBND tỉnh K chịu trách nhiệm giải quyết.

Dự án là dự án mới, có vốn đầu tư dự án khoảng 1200 tỷ đồng nhưng không qua thẩm định dự án là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2005, Giấy phép đầu tư này cấp ngày 16/4/2013 nhưng đến ngày 19/3/2014 UBND tỉnh K mới ban hành Quyết định số: 639/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kì đầu (2011-2015) của phường V.

Sau khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư nói trên, UBND tỉnh K đã có Thông báo số: 351/TB-UBND ngày 22/8/2013 kết luận của UBND tỉnh về việc xử lý đất dự án R (cũ) và giải quyết hồ sơ thuê đất để xây dựng Khu C của Dự án, có nêu rõ: “2. *Giao Sở T4 nghiên cứu, tham mưu xử lý phần diện tích các khu A và B (đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư) theo hướng: Điều chỉnh Quyết định số: 833/QĐ-TTg ngày 5/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ, giảm diện tích các khu A và B đã cho Công ty Đ2 (trước đây) thuê đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Cho phép các hộ dân có đất tại khu vực nêu trên được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt*”. Từ đầu năm 2016 đến 30/5/2016, UBND thành phố N đã căn cứ thông báo này cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều hộ dân cư tại Khu B (như ông Lê Vi H3 và bà Mai Lê Ngọc H4, ông Phan R, bà Trần Thị L,...). Theo nội dung thông báo này thì Khu A và Khu B đã được đưa ra khỏi diện tích đất dự kiến sử dụng thuộc Điều 2 giấy chứng nhận đầu tư nói trên.

Về sự vi phạm pháp luật của Thông báo số: 826/TB-UBND:

Vi phạm nội dung khoản 3 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể, Thông báo số: 826/TB-UBND đã căn cứ vào phần nội dung sai phạm tại Nghị quyết số: 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 của HĐND tỉnh K (mục 21, khoản IV 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) để thu hồi đất của gia đình ông T2 là không phù hợp khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013

và Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2013.

Tại văn bản trả lời đơn số: 5746/UBND-TTQĐ ngày 17/08/2018 của UBND thành phố N thì Khu B Bãi Tiên chỉ bị đưa vào cập nhật thu hồi đất năm 2016 theo Quyết định số: 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của UBND thành phố N, nghĩa là tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực ngày 01/7/2014 thì Khu B Bãi Tiên chưa có trong kế hoạch sử dụng đất của UBND thành phố N.

Như vậy, đối với Dự án chỉ thỏa mãn được điều kiện cần là có Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 cấp ngày 16/04/2013 (*Giấy chứng nhận đầu tư cấp sai nguyên tắc*) nhưng thiếu điều kiện đủ là Khu B của dự án tại thời điểm năm 2014 chưa đưa vào kế hoạch sử dụng đất của UBND thành phố N. Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, thì tại Khu B Dự án bị buộc phải dừng lại và nếu muốn tiếp tục thực hiện thì phải áp dụng Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, tại Nghị quyết số: 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 Hội đồng nhân dân tỉnh K vẫn đưa dự án này vào danh mục Nhà nước thu hồi đất để UBND thành phố N có căn cứ ra Thông báo số: 826/TB-UBND là vi phạm nghiêm trọng pháp luật về đất đai. Tại văn bản trả lời đơn số: 5153/UBND ngày 06/08/2015 của UBND tỉnh K cho bà Huỳnh Thị Kim T3 về tình trạng đất Khu B ở B, phường V: *“Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013 thì Dự án Champarama Resort & Spa V (đối với Khu A và Khu B) không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng”*. Kết hợp với Thông báo số: 351/TB-UBND ngày 22/8/2013, UBND tỉnh K chỉ cho phép Dự án thực hiện tại Khu C, còn Khu A và Khu B trả lại cho người dân để xây dựng nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Vi phạm Thông tư số: 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ T5: Thông báo số: 826/TB-UBND không đúng theo biểu mẫu số 07 kèm Thông tư số: 30/2014/TT-BTNMT của Bộ T5; không có kế hoạch điều tra khảo sát, không có kế hoạch thu hồi đất, không ghi tên người có đất bị thu hồi, dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư, thông báo không gửi cho từng người có đất bị thu hồi..., vi phạm nội dung Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

Vi phạm nội dung Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015: Thông báo số: 826/TB-UBND trong phần căn cứ có căn cứ vào Quyết định số: 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND tỉnh K và Quyết định số: 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Nhưng đến ngày 28/10/2016, UBND tỉnh K lại ban hành Quyết định số: 3268/QĐ-UBND để thay thế Quyết định số: 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND tỉnh K và Quyết định số: 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, Thông báo số: 826/TB-UBND mất hiệu lực pháp lý từ ngày 28/10/2016 theo quy định tại Điều 154 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

- Quyết định số: 1897/QĐ-UBND không phù hợp với tinh thần nội dung Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 và Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ: Tinh thần nội dung Điều 99 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 và Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP

ngày 06/01/2017 của Chính phủ là nhằm tháo gỡ cho những dự án đã đầy đủ điều kiện thu hồi đất trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực ngày 01/07/2014 như: Đã cấp giấy chứng nhận đầu tư và có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt. Tuy nhiên, Hội đồng nhân dân tỉnh K, UBND thành phố N, mặc dù biết rằng Khu B Dự án chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, vẫn đưa Khu B Bãi Tiên vào diện Nhà nước thu hồi đất bằng cách thêm Khu B vào kế hoạch sử dụng đất của những năm 2016, 2017 ... của UBND thành phố N nhằm hợp thức hóa việc Nhà nước thu hồi đất là vi phạm nghiêm trọng Luật Đất đai năm 2013, vi phạm khoản 3 Điều 152 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Quyết định số: 1907/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 là không đúng pháp luật, không được sự thống nhất giữa chủ đầu tư với các hộ có đất tại dự án, gây thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của hộ ông B.

Vì vậy, ông B yêu cầu hủy Quyết định số: 1897/QĐ-UBND và Quyết định số: 1907/QĐ-UBND do không có căn cứ pháp luật.

Hộ ông B thống nhất diện tích đất, số lượng công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất và đơn giá theo Quyết định số: 1897/QĐ-UBND, Quyết định số: 1907/QĐ-UBND, Quyết định số: 158/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 và Quyết định số: 1521/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 của UBND thành phố N. Tuy nhiên, gia đình ông B có nguyện vọng và mong muốn UBND thành phố N tạo điều kiện làm việc với Công ty cổ phần V1 để bồi thường, hỗ trợ cho gia đình giá trị quyền sử dụng đất là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*Tại văn bản số: 3307/UBND - TNMT ngày 05/05/2023 của UBND thành phố N và quá trình tố tụng, người bị kiện UBND thành phố N, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

- Về yêu cầu hủy Quyết định số: 1897/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 D1 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 T5 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 H5; 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 Hội đồng nhân dân tỉnh K thông qua Nghị quyết, UBND thành phố N đã cập nhật phần diện tích thu hồi vào Kế hoạch sử dụng đất từ năm 2015 cho đến nay 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 K1 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 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án.

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, T6 có Văn bản số: 329/CQHĐĐPGĐ,CTĐ gửi Sở T4 hướng dẫn chuyên môn về việc thu hồi đất thực hiện dự án.

Ngày 25/01/2019, Sở T4 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 T4 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 22/02/2019 và Văn bản số: 1064/UBND-XDND ngày 30/01/2019 đồng ý với nội dung đề nghị của Sở T4; 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 ông Nguyễn Thế Quốc B đang sử dụng thửa đất số 94 và thửa số 95 tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích tương ứng là  $746,4m^2 + 712,1m^2$  do ông Nguyễn Thế Q1 Báo kê khai đã được UBND phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số 1219/XN-UBND ngày 04/8/2022 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.

Như vậy, việc UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 1897/QĐ-UBND là đúng trình tự, thẩm quyền, đúng pháp luật; ông Nguyễn Thế Quốc B yêu cầu hủy Quyết định số: 1897/QĐ-UBND là không có cơ sở.

- Về yêu cầu hủy Quyết định số: 1907/QĐ-UBND của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Theo Giấy xác nhận số 1219/XN-UBND ngày 04/8/2022 của UBND phường V:

*“Thửa đất số 95 tờ bản đồ số 01 thuộc mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích  $712,1m^2$ .*

*“Thửa đất số 94 tờ bản đồ số 01 thuộc mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 746,4m<sup>2</sup>.*

*+ Nguồn gốc: 02 thửa đất.*

*Theo Hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996: Do ông Nguyễn Thế T2 kê khai với diện tích 2.262 m<sup>2</sup> (thửa đất số 45; tờ bản đồ 4F; loại ruộng đất: T).*

*Theo giấy tờ nguồn gốc đất:*

*Do ông Nguyễn Thế T2 khai hoang để trồng cây lâu năm từ năm 1980.*

*Năm 2001, ông Nguyễn Thế T2 có kê khai hồ sơ đền bù dự án Khu nghỉ mát cao cấp Rusalka thửa số 49 với diện tích 642,9m<sup>2</sup> và thửa số 45 với diện tích 698,2m<sup>2</sup>.*

*Ngày 12/2/2007, ông Nguyễn Thế T2 và bà Huỳnh Thị Ngọc M làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất cho con là ông Nguyễn Thế Quốc B với diện tích 1.541,1m.<sup>2</sup>*

*Diện tích thực tế sử dụng của ông Nguyễn Thế Quốc B là 1.458,5m<sup>2</sup> chênh lệch giảm 82,6 m<sup>2</sup> so với giấy cho tặng trước đây 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. Ông Nguyễn Thế Quốc B tiếp tục sử dụng đất từ năm 2007 đến nay ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp.*

*- Hộ gia đình không đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định.*

*Tuy nhiên, hộ gia đình có trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại vị trí thửa đất bị giải tỏa (nuôi trồng thủy hải sản) và nguồn thu thập ổn định từ việc sử dụng sản xuất nông nghiệp, không thuộc đối tượng hưởng lương thuyền xuyên, đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc hưởng trợ cấp xã hội. Số nhân khẩu trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 01 khẩu (ông Nguyễn Thế Quốc B).*

*- Hộ gia đình ăn ở, sinh hoạt tại vị trí thửa đất giải tỏa. Tình trạng cư trú:*

*+ Ông Nguyễn Thế Quốc B ăn ở cùng với bố mẹ là ông Nguyễn Thế T2 và bà Huỳnh Thị Ngọc M tại vị trí thửa đất số 92 tờ bản đồ số 01 (không tại vị trí thửa đất bị giải tỏa) từ năm 1987 đến năm 2010 và đăng ký tại Sổ hộ khẩu 24115 do ông Nguyễn Thế T2 làm chủ hộ.*

*+ Đến năm 2010, ông Nguyễn Thế Quốc B chuyển về ăn ở tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 01 (tại vị trí thửa đất bị giải tỏa) và chuyển khẩu về Sổ hộ khẩu số 330069756 do bà Huỳnh Thị V làm chủ hộ.*

*+ Ngày 17/12/2010, Công an thành phố N điều chỉnh thay đổi Sổ hộ khẩu số 330069756 cho ông Nguyễn Thế Quốc B (cháu) thay làm chủ hộ (Do cùng địa chỉ và không có số nhà nên không cấp đổi nơi thường trú).*

*+ Thực tế, ông Nguyễn Thế Quốc B ăn ở, sinh hoạt tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 01 từ năm 2010 cho đến nay.*

*- Thời điểm sử dụng đất: tiếp tục sử dụng từ ngày 12/2/2007 cho đến nay.*

*Thời điểm xây dựng nhà, công trình và vật kiến trúc khác trên đất: năm 2007. Đến năm 2010, ông B tiếp tục coi nơi theo hiện trạng như hiện nay không có giấy phép xây dựng.*

- Thời điểm cư trú: năm 2007.

- Số nhân khẩu cư trú tại vị trí thửa đất bị giải tỏa: 01 khẩu.

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

+ Tổng diện tích đất:  $1.458,5m^2$ .

+ Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp:  $1.370,05m^2$ ”.

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 ông Nguyễn Thế Quốc B vào ngày 17/03/2022 và được niêm yết Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thông báo số: 86/TB-HĐBT. Theo đó, UBND thành phố N phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số: 1907/QĐ-UBND. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thể như sau:

+ Về đất: Trường hợp hộ ông Nguyễn Thế Quốc B sử dụng đất trước ngày 01/01/2008, loại đất: Đất trồng cây lâu năm, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất. Do vậy được bồi thường về đất theo khoản 2 Điều 77 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Căn cứ Quyết định số: 2062/QĐ-UBND ngày 27/07/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án. Trường hợp hộ ông Nguyễn Thế Quốc B bị thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất ( $746,4m^2 + 712,1m^2 = 1.458,5m^2$ ), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc vị trí 1, do đó, việc UBND thành phố bồi thường về đất:  $1.560.000 \text{ đồng}/m^2 \times 100\% \times (746,4m^2 + 712,1m^2) = 2.275.260.000 \text{ đồng}$  là phù hợp 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, chỉ 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: UBND thành phố N đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ bổ sung đơn giá cây trồng của hộ ông Nguyễn Thế Quốc B tại Quyết định số: 158/QĐ-UBND ngày 30/01/2023.

+ Về chính sách hỗ trợ: Căn cứ theo khoản 1 Điều 22 Quyết định số: 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K, hộ gia đình đủ điều kiện hỗ trợ ổn định đời sống (phải di chuyển chỗ ở); hỗ trợ 50%. Căn cứ theo mục b điểm 8 khoản 4 Điều 1 Quyết định số: 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/03/2022 của UBND tỉnh K, hộ gia đình đủ điều kiện hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm; hỗ trợ 90%. Căn cứ theo khoản 2 và khoản 6 Điều 22 Quyết định số: 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K, hộ gia đình đủ điều kiện hỗ trợ tiền thuê nhà và hỗ trợ thêm 01 lần di chuyển đến nơi ở ngoài địa bàn phường nơi giải tỏa; hỗ trợ 70%.

+ Về chính sách tái định cư: Trường hợp hộ ông Nguyễn Thế Quốc B bị thu hồi toàn bộ diện tích đất (loại đất: đất trồng cây lâu năm), được bồi thường về đất, ăn ở, sinh hoạt tại vị trí trên địa bàn thành phố N. Căn cứ khoản 4 Điều 23 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 thì trường hợp của hộ ông Nguyễn Thế Quốc B đủ điều kiện để bố trí tái định cư theo quy định khi nhà nước thu hồi đất. Cụ thể được bố trí tái định cư Lô số 34 Ô số 10E, diện tích 75,0m<sup>2</sup>, tiếp giáp đường rộng 22,5m<sup>2</sup>, khi tái định cư Đ, xã V, thành phố N. UBND thành phố N đã phê duyệt Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 về việc giao đất cho hộ ông Nguyễn Thế Quốc B để xây dựng nhà ở gia đình do bị giải tỏa để thực hiện Dự án.

Từ những nội dung nêu trên, Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Nguyễn Thế Quốc B đã được xét duyệt là có căn cứ pháp luật.

Như vậy, ông Nguyễn Thế Quốc B yêu cầu hủy Quyết định số: 1907/QĐ-UBND là không có cơ sở.

*Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 07/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần V1 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 D1 với diện tích khoảng 46 ha. Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và Thông tư số: 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/07/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP thì Dự án thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất.

Dự án cũng đã được Hội đồng nhân dân 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 K1 (tên Công ty hiện đã thay đổi là Công ty Cổ phần V1) 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 ông Nguyễn Thế Quốc B đang sử dụng thửa đất số 94 và thửa 95 tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 1.485,5m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Thế Q1 Bảo kê khai đã được UBND phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số: 1219/XN-UBND ngày 04/8/2022 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 của pháp luật.

Ngoài phương án bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước, Công ty Cổ phần V1 còn có chính sách hỗ trợ thêm đối với các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án, trong đó bao gồm hộ ông Nguyễn Thế Quốc B. UBND thành phố N phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số: 1907/QĐ-UBND, phương án bồi thường hỗ trợ bổ sung tại Quyết định số: 158/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 và Quyết định số: 1521/QĐ-UBND ngày 12/06/2023, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Thế Quốc B là 3.433.678.027 đồng. Công ty V2 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, văn bản số: 99/2022/VB-Vega ngày 23/12/2022 và văn bản số: 46/2023/CB-Vega ngày 13/4/2023, gửi đến hộ ông Nguyễn Thế Quốc B. Công ty sẽ không hỗ trợ đối với các thửa đất mà Nhà nước đã áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi. 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, nhưng hộ ông Nguyễn Thế Quốc B vẫn không đồng ý. Hiện tại, Công ty V2 không còn chính sách hỗ trợ đối với trường hợp của ông B. Với các ý kiến trình bày như nêu trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế T2: Thống nhất trình bày, yêu cầu của người khởi kiện.*

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2023/HC- ST ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:***

- “- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;*
- Căn cứ khoản 1 Điều 30 và Điều 32, Điều 116, Điều 158 Luật tổ tụng hành chính.*
- Căn cứ Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Điều 69, Điều 71, Điều 79, Điều 82, Điều 83 Luật Đất đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Quốc B về hủy các quyết định:***

- Quyết định số: 1897/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B đang sử dụng để thực hiện dự Champarama Resort & S, phường V, thành phố N.*
- Quyết định số: 1907/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Thế Q1 khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.”*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2023, ông Thái Bá H đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế Quốc B kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Thái Bá H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Quốc B là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần 2 và người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, những đương sự đều có lời trình bày trong hồ sơ, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B để thực hiện dự án C & Spa và Quyết định số 1907/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B để thực hiện dự án C & Spa đều của Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý, giải quyết vụ án hành chính theo quy định tại Điều 32 Luật tố tụng Hành chính là đúng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Quốc B cho rằng Ủy ban nhân dân thành phố N thu hồi đất là không đúng quy định tại Điều 73 Luật đất đai 2013, Ủy ban nhân dân thành phố N bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất mà không có sự thống nhất giữa chủ đầu tư với các hộ có đất tại dự án là không đúng quy định pháp luật.

Thấy:

Ngày 16/4/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh K đã cấp “*Giấy chứng nhận đầu tư*” số 37121000389 cho Công ty Cổ phần D1 để thực hiện dự án CHAMPARAMA RESORT & SPA tại khu đất ven biển B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, diện tích dự kiến khoảng 46 ha đất chia làm các phân khu: Khu A có diện tích 02 ha nằm phía tây đường Phạm Văn Đ1; Khu B có diện tích khoảng 30 ha nằm ở phía đông đường P; Khu C có diện tích khoảng 14 ha mặt đất. (bl 194).

Tại 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 84/2002/NĐ-CP, như sau: “*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 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 H5; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên*”.

Như vậy, do dự án C3 nằm trong trường hợp phát triển kinh tế địa phương nên thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai 2003.

[3.2] Sau này Công ty Cổ phần D1 được đổi tên thành Công ty Cổ phần K1 vào năm 2016 và đổi tên thành Công ty Cổ phần V3

[3.3] Ngày 10/12/2014, Hội đồng nhân dân tỉnh K có 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 Champarama resort & spa.

[3.4] Tại điểm a khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định.

*“Điều 99. Xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm rà soát các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để xử lý theo quy định sau đây:*

*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;”*

Đôi chiếu quy định trên, do Ủy ban nhân dân tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty Cổ phần D1 để thực hiện dự án CHAMPARAMA RESORT & SPA vào ngày 16/4/2013 (trước ngày 01/7/2014) nên Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án C & Spa và Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 để thu hồi 1.458,5m<sup>2</sup> đất đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B là đúng quy định pháp luật.

[3.5] Do đó, kháng cáo của ông Quốc B cho rằng Chủ đầu tư dự án phải thỏa thuận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật đất đai 2013 là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với Quyết định số 1907/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.

Ông Quốc B thống nhất diện tích đất, số lượng công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất và đơn giá theo Quyết định số 1897/QĐ-UBND, Quyết định số 1907/QĐ-UBND, Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 và Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày lý do đề nghị hủy Quyết định số 1907/QĐ-UBND là do Quyết định số 1897/QĐ-UBND không đúng quy định pháp luật

Như đã phân tích ở trên, Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 về việc thu hồi đất là đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Quốc B.

[5] Về án phí: ông Nguyễn Thế Quốc B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Quốc B. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2023/HC-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Điều 69, Điều 71, Điều 79, Điều 82, Điều 83 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Quốc B về hủy các quyết định:

- Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Thế Quốc B đang sử dụng để thực hiện dự Champarama Resort & S, phường V, thành phố N.

- Quyết định số 1907/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Thế Q1 khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.”

Áp dụng khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế Quốc B phải chịu 300.000 đồng phí hành chính phúc thẩm. Xác nhận ông Nguyễn Thế Quốc B đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai số 0010290 ngày 15/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Những quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- 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)*

**Đinh Phước Hòa**