

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 68/2026/HC-PT

Ngày: 13/3/2026

*V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai đối với trường
hợp thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và
cưỡng chế thu hồi đất”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Đinh Phước Hoà**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Thành An**, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham
gia phiên tòa:** ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số
165/2025/TLPT- TA ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc: *“Khiếu kiện quyết định
hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp
thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và cưỡng chế thu hồi đất”.*

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2025/HC-ST ngày 08 tháng 8 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị người khởi kiện kháng cáo. Theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử 413/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2026, giữa
các đương sự:

- Người khởi kiện:

+ Bà Đào Thị L, sinh năm: 1967. Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1993. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm: 1990, địa chỉ: A đường C, phường P,
thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

Cùng người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1985, địa chỉ: 1 đường T, phường P, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* Luật sư Vũ Văn T, Trần Thị T1-Công ty L3, Đoàn luật sư H4. Có đơn xin xét xử vắng mặt, có gửi luận cứ.

- Người bị kiện:

+ Ủy ban nhân dân thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoài N – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Huyền T2 – Phó Chủ tịch phường P, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Lê Duy S, ông Phan Thành N1 - cán bộ Ban quản lý dự án phường P. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị H1 và Luật sư Vũ Văn T3 trình bày:

Ngày 16/5/2023, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P - T đã ban hành Quyết định hành chính số: 1426/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể, UBND Thành phố P - T Quyết định thu hồi thửa đất số 186, tờ bản đồ số 17 diện tích: 138,30m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.

Mục đích của việc thu hồi đất của bà L đang sử dụng tại phường P là để thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Tuy nhiên, Dự án này lại có những dấu hiệu sai phạm, vi phạm Luật Đê điều, cụ thể: Trong văn bản số 3185/SXD-QLQHK&NO ngày 21/9/2023 của Sở xây dựng về việc tham mưu xử lý kiến nghị của các hộ dân phường P liên quan dự án Khu đô thị M cũng như ý kiến trả lời của Sở xây dựng tại văn bản số 6037/UBND-TTPTQĐ ngày 27/12/2023 đều khẳng định “giữ nguyên chức năng đê bảo vệ bờ Sông Dinh” của tuyến đê nằm trong ranh dự án. Chúng tôi cho rằng, một khi đã đưa tuyến đê này vào ranh dự án và có “Chức năng chính là để bảo vệ bờ Sông Dinh” thì phải áp dụng Luật đê điều làm căn cứ trong mọi đồ án thiết kế của dự án. Tuy nhiên, từ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 cho đến quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (theo quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 về việc phê duyệt đồ án quy

hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu đô thị M thuộc phường P và phường M thành phố P cũng như Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị M, thuộc phường P và phường M, thành phố P - T của dự án này không căn cứ vào Luật đề điều.

Từ đó dẫn đến các dấu hiệu sai phạm sau: Thiết kế của dự án đã vi phạm phạm vi bảo vệ đê theo khoản 5 Điều 7 Luật Đê điều năm 2006; mục a khoản 2, Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều năm 2020: nghiêm cấm Xây dựng công trình, nhà ở trong phạm vi bảo vệ đê điều và phạm vi lòng sông không gồm bãi nổi hoặc cù lao, trừ công trình phục vụ phòng, chống lũ, lụt, bão, công trình phụ trợ và công trình đặc biệt, Điều 23 Phạm vi bảo vệ đê điều, chương III Luật Đê điều năm 2006 cũng đã có nêu rõ quy định về phạm vi bảo vệ đê và qui định cho UBND tỉnh phải có trách nhiệm cấm mốc phạm vi bảo vệ đê. Thế nhưng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị M có các công trình xây dựng được bố trí nằm trong khu vực thuộc phạm vi bảo vệ đê về phía bãi sông và phần nền đất phân lô sát bờ đê về phía khu dân cư đã không tuân thủ phạm vi bảo vệ đê; Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cho rằng các công trình công cộng phía bản ngập của lòng sông “trong quá trình lập đồ án đã tiến hành lấy ý kiến các Sở Ban ngành có liên quan, trong đó Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn” là phù hợp. Việc không căn cứ vào Luật Đê điều dẫn đến Sở Xây dựng đã không xác định đúng cơ quan tham mưu.

Theo khoản 3 và 4, Điều 26, sử dụng bãi sông nơi chưa có công trình xây dựng, chương III, Luật đê điều 2006, quy định rõ UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo lập dự án đầu tư xây dựng các công trình quy định tại khoản 3 Điều này trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Vậy việc thiết kế các công trình xây dựng phía ngoài đê mà chỉ xin ý kiến của Sở N3 là chưa đúng quy định. Dự án đầu tư khu đô thị mới bờ Sông D có công trình xây dựng thuộc phạm vi đất bãi sông phải được Bộ N4 thẩm định và được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt. Bởi vì Dự án Khu đô thị mới bờ sông D, thành phố P -T, tỉnh Ninh Thuận chưa tuân thủ quy định pháp luật về đê điều nên Quyết định hành chính số: 1426/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 thu hồi đất của bà đang sử dụng để thực hiện dự án là trái với quy định pháp luật.

Ngày 16/5/2023, UBND thành phố P – T ban hành Quyết định số 1451/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Theo Điều 1 của Quyết định thì UBND thành phố P – T bồi thường thửa đất số 186 tờ bản đồ số 17, diện tích 138,30m² , mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm tại địa bàn thành phố P - T, giá bồi thường về đất là 37.341.000 đồng. Nội dung của Quyết định hành chính số: 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 là không phù hợp với quy định pháp luật và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà, cụ thể như sau:

Thứ nhất, Quyết định hành chính số: 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 được ban hành dựa trên cơ sở Quyết định hành chính số: 1426/QĐ-UBND và bởi vì Quyết định hành chính số: 1426/QĐ-UBND trái với quy định pháp luật (đã phân tích trên) nên Quyết định hành chính số: 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 cũng trái với quy định.

Thứ hai, trước ngày 15/10/1993, người khởi kiện đã sinh sống tại thửa đất, xây dựng nhà ở và chuồng trại chăn nuôi gia súc. Tuy nhiên, khi UBND phường P thông báo về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu và đăng ký kê khai đất đai theo Thông báo số 17/TB-UBND ngày 02/5/2017 và UBND thành phố P – T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L đã không áp dụng quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Gia đình bà L đã sinh sống ổn định, lâu dài trên thửa đất, đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định nhưng vẫn xác định là đất nông nghiệp chứ không phải là đất ở. Do xác định sai mục đích sử dụng đất nên khi UBND thành phố thu hồi đất của gia đình bà L đã bồi thường 100% diện tích đất nông nghiệp và cũng không được bố trí tái định cư cho người có đất ở bị thu hồi theo quy định tại Điều 79 Luật đất đai năm 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Thứ ba, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định về một trong những nguyên tắc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Theo quy định này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể khi không có đất để bồi thường. Gia đình bà L có nhu cầu được giao đất cùng mục đích sử dụng đất tuy nhiên UBND thành phố P – T không xem xét, không thực hiện theo quy định trên và cũng không có cơ sở xác định Ủy ban thành phố không còn đất cùng loại để bồi thường. Quyết định số 1451/QĐ-UBND chỉ bồi thường bằng tiền mà không xem xét phương án bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng là trái với quy định pháp luật.

Từ những nội dung trên, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND thành phố P - T về việc thu hồi đất do bà Đào Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án khu đô thị M.

- Hủy Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Đào Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Khu đô thị mới bờ sông D.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị H1 bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy Quyết định 116/QĐ-UBND ngày

08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P – T về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Phía Người bị kiện trình bày:

- Về yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất số 1752/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T:

Căn cứ Điều d, Khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng nhân dân tỉnh N đã ban hành Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 phê duyệt Danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, trong đó có dự án Khu đô thị M. Ủy ban nhân dân tỉnh N đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố P - T, trong đó có dự án Khu đô thị M;

Ngày 22/7/2022, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 1076/TB-UBND đối với hộ ông (bà) Đào Thị L, địa chỉ: phường P; thửa đất số 186, thuộc tờ bản đồ số 17, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 138,3 m²; loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT).

Ngày 17/02/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 102/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 1076/TB-UBND ngày 22/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T, điều chỉnh từ: Thu hồi đất của hộ ông (bà) Đào Thị L; Loại đất đang sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT) thành: Thu hồi đất của hộ ông (bà) Nguyễn Văn V; Loại đất đang sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

Ngày 14/4/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 301/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 102/TB-UBND ngày 17/02/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T, điều chỉnh từ: Thu hồi đất của hộ ông (bà) Nguyễn Văn V; Loại đất đang sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác (HNK) thành: Thu hồi đất của ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết); Loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN).

Ngày 29/7/2022 và ngày 09/4/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với các đơn vị có liên quan và UBND phường P, triển khai và giao Thông báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có gia đình ông, bà Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết).

Ngày 08/8/2022, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường P cùng với gia đình ông, bà Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết), tiến hành kiểm kê đo đạc hiện trạng tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất thu hồi thuộc thửa đất số 186 thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích dự kiến thu hồi 138,3 m², phường P, loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Ngày 23/11/2022, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông, bà Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện

thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) như sau: “Thửa đất thu hồi số 186 tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 138,3m² tương ứng một phần thửa đất số 307, tờ bản đồ số 02, diện tích 442m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất đã được cấp GCNQSD đất số G 600076 ngày 03/12/1993 cho ông Nguyễn Văn V. Hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp, khiếu nại. HDTVĐĐ phường thống nhất quy chủ sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn V. Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất thu hồi và không có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Năm xây dựng: 2002”.

Ngày 09/02/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường P thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông, bà Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) và niêm yết phương án tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường P (Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp cùng với Ủy ban nhân dân phường P, đại diện gia đình ông Nguyễn Văn V là bà Đào Thị L xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V đã chết theo Giấy trích lục khai tử số 10/TLKT-BS ngày 09/02/2023 của Ủy ban nhân dân phường P, gồm các thành viên như sau: Cha, mẹ của ông Nguyễn Văn V đã chết, vợ là bà Đào Thị L, các con là ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1. Theo kê khai của đại diện gia đình, ngoài những thành viên nêu trên, không còn người nào khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất).

Ngày 16/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 1426/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết), thu hồi diện tích 138,3m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 186 tờ bản đồ địa chính số 17 đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận là phù hợp với quy định.

Về yêu cầu hủy Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M:

Căn cứ Bảng giá các loại đất kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh N) quy định như sau: “Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại địa bàn thành phố P - T, có đơn giá là: 120.000 đồng/m²”.

Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, phường P, thành phố P - T, trong đó quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất trồng cây lâu năm là 2,25.

Ngày 16/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 1441/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia

đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T. Trong đó xác định phương án bồi thường là bồi thường bằng tiền theo Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

Ngày 16/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1451/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) với giá bồi thường đất trồng cây lâu năm 120.000 đồng/m² x với hệ số 2,25 lần = 270.000 đồng/m² là đúng theo quy định hiện hành.

Ngoài việc được bồi thường về đất, ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) còn được hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo quy định tại Điểm a, Khoản 4 Điều 36 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Đối với giá vật kiến trúc và hoa màu được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 áp dụng giá vật kiến trúc theo quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 về việc Quy định Bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Bảng phân cấp nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 22 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình; Giá hoa màu theo quy định tại Quyết định số 59/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc ban hành bảng giá hoa màu, cây trồng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 là phù hợp với quy định. Theo đó, bồi thường về đất (thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 17): 37.341.000 đồng (theo cách tính: 138,3m² x 270.000 đồng); Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: 66.384.000 đồng (theo cách tính: 138,3m² x 4 x 120.000 đồng).

Từ những nội dung trên, N2 bị kiện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của N2 bị kiện đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2025/HC-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

“Căn cứ: Khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 164; Điều 191; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 62, Điều 63, Điều 66, Điều 69, Điều 71, Điều 74, Điều 75 Luật đất đai năm 2013;

Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 2 Nghị Định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Điều 31 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

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;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 về việc:

- Hủy Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND thành phố P - T về việc thu hồi đất do bà Đào Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án khu đô thị M.

- Hủy Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Đào Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị M.

- Hủy Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất.”

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

Ngày 18/8/2025, bà Đào Thị L là người khởi kiện, có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Ngoài ra, buộc UBND thành phố P - T thực hiện xác định diện tích đất thu hồi của gia đình bà hỗ trợ, bố trí 03 suất tái định cư cho gia đình theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm 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 đã tuân thủ đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì Ủy ban nhân dân thành phố P-T không hỗ trợ chuyển đổi việc làm cho bà Đào Thị L là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà L.

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 khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Thấy đây là phiên tòa được mở lần 2 và người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, 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] Xét yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất số 1426/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T:

[2.1] Để thực hiện Dự án Khu đô thị M, Hội đồng nhân dân tỉnh N đã ban hành Nghị quyết số 113/NQ-HĐND ngày 11/12/2021 phê duyệt Danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; trong đó có dự án Khu đô thị M. Ủy ban nhân dân tỉnh N đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố P - T, trong đó có dự án Khu đô thị mới Bờ Sông D là phù hợp quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Trên cơ sở đó, ngày 22/7/2022, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 1076/TB-UBND đối với hộ ông (bà) Đào Thị L, địa chỉ: phường P; thửa đất số 186, thuộc tờ bản đồ số 17, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 138,3 m²; loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT). Do việc kiểm tra nguồn gốc, tính pháp lý và hiện trạng sử dụng đất, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 102/TB-UBND ngày 17/02/2023; Thông báo số 1076/TB-UBND ngày 22/7/2022 và Thông báo thu hồi đất số 301/TB-UBND ngày 14/4/2023 điều chỉnh từ: Thu hồi đất của hộ ông (bà) Nguyễn Văn V; Loại đất đang sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác (HNK) thành: Thu hồi đất của ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết); Loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN).

[2.3] Ngày 29/7/2022 và ngày 09/4/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P - T (Trung tâm phát triển quỹ đất) phối hợp với các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân phường P, triển khai và giao Thông báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có gia đình ông, bà Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết). Ngày 08/8/2022, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với UBND phường P cùng với ông Nguyễn Văn V, tiến hành kiểm kê đo đạc hiện trạng tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất thu hồi thuộc thửa đất số thửa đất số 186 thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích dự kiến thu hồi 138,3 m², phường P, loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN). Ngày 23/11/2022, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V đã chết như sau: *“Thửa đất thu hồi số 186 tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 138,3m² tương ứng một phần thửa đất số 307, tờ bản đồ số 02, diện tích 442m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất đã được cấp GCNQSD đất số G 600076 ngày 03/12/1993 cho ông Nguyễn Văn V. Hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp, khiếu nại. HĐTVĐĐ phường thống nhất quy chủ sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn V. Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất thu hồi và không có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Năm xây dựng: 2002”*.

[2.4] Theo Trích lục khai tử số 10/TLKT-BS ngày 09/02/2023 của Ủy ban nhân dân phường P thì ông Nguyễn Văn V đã chết vào ngày 15/01/2023. Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn V gồm: Ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1. Ngày 16/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 1426/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do ông (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết), thu hồi diện tích 138,3m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 186 tờ bản đồ địa chính số 17 đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận là đúng trình tự, thủ tục quy định về thu hồi đất theo khoản 2 Điều 66, 69 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Xét yêu cầu của người khởi kiện hủy Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ:

[3.1] Bồi thường về đất: *Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 600076 ngày 03/12/1993 của Ủy ban nhân dân thị xã P – T cấp cho ông Nguyễn Văn V, thửa đất thu hồi số 186 tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 138,3m² tương ứng một phần thửa đất số 307, tờ bản đồ số 02, diện tích 442m², đất N (đất nông nghiệp).*

*Căn cứ Bảng giá các loại đất kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh N) quy định như sau: “Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại địa bàn thành phố P - T, có đơn giá là: 120.000 đồng/m²”; căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, phường P, thành phố P - T, trong đó quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất trồng cây lâu năm là 2,25. Ngày 16/5/2023, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 1441/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T; đồng thời ban hành quyết định số 1451/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ với giá bồi thường đất trồng cây lâu năm 120.000 đồng/m² x với hệ số 2,25 lần = 270.000 đồng/m²; số tiền bồi thường về đất **37.341.000** đồng là đúng theo quy định.*

[3.2] Người khởi kiện còn được hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo quy định tại Điểm a, Khoản 4 Điều 36 quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N. Theo đó, Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: **66.384.000 đồng** là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 và các quy định của UBND tỉnh N tại thời điểm thu hồi đất. Người khởi kiện yêu cầu bồi thường về đất theo hiện trạng đất ở và yêu cầu được giao lô đất tái định cư là không có cơ sở, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V xác định mục đích sử dụng là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

[3.3] Tại Văn bản xác nhận của Hội đồng tư vấn đất đai phường P ngày 23/11/2022 về thửa đất thu hồi của hộ bà L là đất không có trực tiếp sản xuất nông nghiệp; không có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Việc xác nhận này phù hợp với diện tích 138,3m² đất thu hồi gia đình bà L sử dụng xây nhà ở năm 2002, làm sân bê tông; diện tích còn lại trồng cây ăn trái gồm: 01 cây chuối, 08 cây mãng cầu ta đang thu hoạch, 06 cây đinh lăng dưới một năm tuổi. Phần đất còn lại theo Giấy chứng nhận được cấp bà L đã chuyển nhượng cho người khác. Như vậy đất hộ bà Lập thu H2 không được sử dụng vào mục đích trực tiếp sản xuất nông nghiệp, do đó UBND thành phố P - T không hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và hỗ trợ chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho các thành viên hộ gia đình bà L là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và chính sách bồi thường, hỗ trợ cá nhân, hộ gia đình có đất bị thu hồi tại địa phương.

[3.4] Bồi thường về vật kiến trúc và hoa màu: Căn cứ Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 áp dụng giá vật kiến trúc theo quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 về việc Quy định Bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Bảng phân cấp nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và quy định tại Khoản 3, Điều 22 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình; Giá hoa màu theo quy định tại Quyết định số 59/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc ban hành bảng giá hoa màu, cây trồng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân tỉnh N bồi thường về vật kiến trúc là **319.672.654 đồng**; bồi thường hoa màu là **2.872.500 đồng**. Ủy ban nhân dân thành phố P – T bồi thường vật kiến trúc, hoa màu trên đất cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn V đã đầy đủ, đúng quy định tại thời điểm thu hồi đất.

[4] Ngoài ra, xét nhu cầu chỗ ở của (bà) Đào Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích L1 (đại diện thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn V đã chết) UBND thành phố P – Tháp Chàm giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định 3357/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 cho hộ bà L là phù hợp khoản 2 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Về việc cưỡng chế: Trong quá trình thu hồi đất, do các thành viên hộ bà Đào Thị L không tự nguyện chấp hành việc bàn giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất giải phóng mặt bằng bàn giao cho nhà đầu tư, vì vậy Ủy ban nhân dân thành phố P – T ban hành Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 để tổ chức cưỡng chế thu hồi đất là phù hợp quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên sau đó, gia đình bà L tự nguyện giao mặt bằng nên Ủy ban nhân dân thành phố P - T không tiến hành tổ chức cưỡng chế. Người đại diện của người khởi kiện tại phiên tòa thừa nhận sự việc này. Do vậy yêu cầu hủy Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đào Thị L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính;

1. Bác kháng cáo của người khởi kiện bà Đào Thị L, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2025/HC-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Áp dụng 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.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Đào Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số 0001155 ngày 03/9/2025 của 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;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đinh Phước Hoà