

**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: 56/2025/HC-PT

Ngày: 19 - 8 - 2025

*V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái
định cư khi Nhà nước 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 Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thuý Kiều, Thẩm tra viên Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối 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 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 201/2025/TLPT-HC ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc: *“Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”*.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 11/2025/HC-ST ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 205a/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Vợ chồng ông **Trần Quốc K** năm 1979 và bà **Phan Thị Thùy D** năm 1981; cùng địa chỉ: G Đ, Phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: 73 Đ phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: ông **Lý M D1** sinh năm 1971; địa chỉ: B D, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: 22 D, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố T (trước sáp nhập); nay là: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật có ông **Nguyễn Công T** vụ: Chủ tịch UBND; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông **Nguyễn Văn N** phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. **Ban Q4**, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Chi nhánh **trung tâm P1**, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số D đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có ông **Nguyễn V T1** chức vụ: Giám đốc Chi nhánh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. **Ngân hàng N1**(Chi nhánh **N2**; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T (nay là: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện ngày 29/7/2024 và quá trình tố tụng, người khởi kiện vợ chồng ông **Trần Quốc KPhan Thị Thùy D1** quyền của người khởi kiện ông **Lý M D1** như sau:

Nguyên diện tích 221,5m² đất thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ địa chính số 280A, tọa lạc tại khu phố N, Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên mà vợ chồng ông **Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D2** sử dụng bị nhà nước thu hồi theo Quyết định số 4726/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Hồ Đũa Hạ tầng xung quang, **phường I, thành phố T** 30/10/2023 của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là “UBND”) thành phố T gồm 98,0m² đất ở tại đô thị của ông **Trần Quốc K bà Phan Thị T1 D1** 23,5m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do Ủy ban nhân dân Phường I (không bồi thường về đất). Đối với phần diện tích 98,0m² đất ở đô thị của vợ chồng ông **Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D3** nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà **Võ Thị Q** năm 2017. Ngày 17/8/2017, vợ chồng ông **Trần Quốc K bà Phan Thị Thùy D4** Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T** biến động về chủ sở hữu quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI127431 đối với phần diện tích này theo hồ sơ số 014600.CN.001. Ngày 13/12/2021, Chi nhánh **Văn phòng Đ** tiếp tục thực hiện cập nhật biến động liên quan đến quyền sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên tại trang bổ sung giấy chứng

nhận số 01 với nội dung: Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N1– Chi nhánh N3, Phú Yên, D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số 014600.TC.006.

Ngày 30/10/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4731/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án: Hồ Đũa hạ tầng xung quanh. Đồng thời, cùng ngày UBND thành phố T đã ban hành Quyết định số 4726/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ Đũa hạ tầng xung quanh. Theo đó, thu hồi 221,5m² đất của ông Trần Quốc K2 (thường trú: G Đ, Phường G, thành phố T bà Phan Thị Thùy D25 (thường trú: KP N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên đang sử dụng (Trong đó: 98,0m² đất ở đô thị của ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị T1 D123,5m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do U quản lý (không bồi thường về đất))), thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ địa chính số 280A, tại Phường I, thành phố T

Ngày 08/11/2023, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 5193/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với: Trần Quốc K và P giải tỏa Dự án: Hồ Điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T bà Phan Thị Thùy D4 bồi thường, hỗ trợ với tổng giá trị 3.232.989.000 đồng (Trong đó: bồi thường về đất (đất ODT, vị trí 2): 3.214.400.000 đồng, bồi thường về cây trồng: 18.424.000 đồng, hỗ trợ khác: 165.000 đồng); Không hỗ trợ tái định cư.

Vợ chồng ông Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D5 ý giá trị bồi thường, giá trị hỗ trợ, số lượng và khối lượng kiểm đếm, tỷ lệ, đơn giá, thành tiền tại Bảng tính chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ đất đai, tài sản gắn liền với đất thu hồi Dự án Hồ điều hòa Hồ S và Hạ tầng xung quanh (Ngoại trừ, nội dung đến giá trị bồi thường đối với diện tích 98,0m² đất ở đô thị bị thu hồi là đất thuộc vị trí 2).

Do đó, vợ chồng ông Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D6 kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên:

(i) Hủy Quyết định số 5139/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với: Trần Quốc K và P giải tỏa Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T

(ii) Hủy một phần Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án Hồ Đũa Hạ tầng xung quanh, phường I, thành phố T (Đ (Kèm theo Phương án số 44/PA-BQL ngày 29/9/2023 của Ban Q2 đất thành phố T (phần liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với vợ chồng ông Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D25

(iii) Hủy Quyết định số 4726/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Hồ Đũa và Hạ tầng xung quanh, phường I, thành phố T UBND thành phố T

(iv) Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T phương án bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho vợ chồng Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D7 thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T đúng quy định pháp luật.

(v) Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T xác định lại vị trí của thửa đất số 607, tờ bản đồ 280A, tọa lạc tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên khi thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T đúng quy định pháp luật.

- Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T (Công văn số 9611/UBND ngày 29/10/2024 (BL 216-218):

Qua kiểm tra hồ sơ, đối chiếu theo quy định của pháp luật, UBND thành phố T có ý kiến như sau:

1. Đối với nội dung ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D6 kiện yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 5139/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND thành phố T về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với: Trần Quốc K và P giải tỏa Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T, không có cơ sở xem xét giải quyết, bởi vì:

Căn cứ Quyết định số 257/HĐND-KTNS ngày 20/8/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh P thông qua chủ trương đầu tư dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh; Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 của UBND tỉnh P về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Hồ Đũa và hạ tầng xung quanh.

Căn cứ Kế hoạch số 59/KH-UBND ngày 18/3/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, kiểm đếm để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa Hồ S và hạ tầng xung quanh và Thông báo số 824/TB-UBND ngày 18/3/2020 của UBND thành phố T thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa Hồ S và hạ tầng xung quanh, loại đất đang sử dụng: Đất ở tại đô thị. Theo đó, ngày 06/4/2020 Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất trong khu vực thu hồi để thực hiện Dự án: Hồ Đũa và hạ tầng xung quanh, trong đó có thửa đất của ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D8 kiểm kê hiện trạng ông Trần Quốc K4 vào Biên bản kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất trong khu vực thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Trên cơ sở biên bản kiểm kê và các giấy tờ ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D9](#) cấp, UBND phường Ihop xét nguồn gốc đất ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D10](#) thể: Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 607, tờ bản đồ số 280-A, mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 04/2020 do [Công ty TNHH T4](#) hiện và được Sở T4 ký phê duyệt ngày 04/6/2020. Tổng diện tích hiện trạng sử dụng 221,5m², diện tích thu hồi 221,5m², loại Đất ở tại đô thị.

Đối chiếu hiện trạng sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 127431, số vào sổ CS 05878 do UBND thành phố T cấp ngày 29/5/2017 tại thửa đất số 539, tờ bản đồ 280-A. Diện tích: 98,0m². Loại đất: Đất ở tại đô thị. Chủ sử dụng bà [Võ Thị Q1](#) 17/8/2017, bà [Võ Thị Q2](#) nhượng cho ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D4](#) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T nhận chỉnh lý với diện tích 98,0m². Đối với phần diện tích tăng (221,5m² - 98,0m²) = 123,5m² lấn đất SKC do [UBND phường I](#).

Căn cứ Khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 2013 và khoản 4 Điều 12 Nghị định 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D11](#) giải tỏa 221,5m² (gồm: 98,0m² đất ở tại đô thị của ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị T1](#) 123,5m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do [UBND phường I](#)). Về công trình, vật kiến trúc: ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D4](#) UBND thành phố T cấp GPXD có thời hạn số 857/GPXD ngày 11/10/2017 và ngày 20/12/2017 phòng Quản lý đô thị thành phố lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm (do xây dựng công trình nhà ở sai nội dung giấy phép xây dựng có thời hạn).

Ngày 26/4/2023, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố đã phối hợp với UBND phường Itiến hành niêm yết công khai lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án nêu trên tại trụ sở U và khu dân cư nơi có đất thu hồi và chuyển giao Bảng tính chi tiết, gồm: Đối với bồi thường về đất: Căn cứ Quyết định số: 1615/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của [UBND tỉnh P](#) Phê duyệt giá đất cụ thể (phương án giá đất) làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ Đ và hạ tầng xung quanh tại thành phố T, tỉnh Phú Yên xác định vị trí thửa đất thu hồi của ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D12](#) vị trí 2, loại đất ở tại đô thị, giá đền bù về đất với số tiền 3.214.400.000 đồng. Đối với cây trồng căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của [UBND thành phố T](#) tính toán hỗ trợ với số tiền 18.424.000 đồng và hỗ trợ khác với số tiền 165.000 đồng.

Phiếu đóng góp ý kiến của ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D3](#) nội dung: Vị trí thửa đất không đồng ý, đã cung cấp thông báo thuế cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất. Bồi thường nhà ở và công trình trên đất có Giấy phép xây

dựng nhưng không thấy đề giá bồi thường. Phần diện tích được đền bù bồi thường theo sổ và ngoài sổ mong cơ quan chức năng hướng dẫn rõ hơn cho hộ gia đình. Không thấy thông báo nhận đất tái định cư và vị trí thửa đất.

Ngày 26/4/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp Ukết thúc niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án: Hồ Đũa hạ tầng xung quanh.

Ngày 30/5/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp Uvà UBMTTQVN Phường 9 tổ chức đối thoại giải thích ý kiến đóng góp với phương án dự thảo, trong đó có trường hợp ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị T1](#) DTrung tâm Phát triển Quỹ đất đã hoàn chỉnh hồ sơ, trình phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Ngày 30/10/2023, UBND thành phố Tban hành Quyết định số 4726/QĐ-UBND V/v thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ Đũa hạ tầng xung quanh; theo đó, thu hồi 221,5m² đất của ông [Trần Quốc K2](#)(thường trú: 73 [Đ](#), [phường G](#), [thành phố T](#) bà [Phan Thị Thùy D25](#)(thường trú: Khu phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yênđang sử dụng, gồm: 98,0m² đất ở tại đô thị của ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị T1](#) D123,5m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do [UBND phường I](#) (không bồi thường về đất), thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ địa chính số 280-A, tại [Phường I](#), [thành phố T](#), ranh giới thửa đất được xác định theo Mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 04-2020 do [Công Ty TNHH T4](#) hiện được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4kiểm tra, ký phê duyệt ngày 04/6/2020.

Từ những căn cứ trên, nội dung ông [Trần Quốc K3](#) bà [Phan Thị Thùy D6](#) kiện yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 5139/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND thành phố Tvề việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với ông [Trần Quốc K3](#) [Phan Thị Thùy D13](#) không có cơ sở.

2. Đối với nội dung buộc UBND thành phố Txác định lại vị trí của thửa đất số 607, tờ bản đồ 280A, tọa lạc tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yênkhi thu hồi theo đúng quy định pháp luật là không có cơ sở, bởi vì:

Theo hồ sơ xin chuyển mục đích của ông [Nguyễn Xuân D14](#) 24/12/2006, UBND thành phố Tban hành Quyết định số 5494/QĐ-UBND Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở tại Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yentại thửa đất số 233-2, tờ bản đồ số 280-A, diện tích 98,0m². Ngày 30/1/2007, Chi cục thuế có thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ và thông báo nộp tiền sử dụng đất với vị trí 4, k = 0,7 đoạn xã lộ 19 ([chùa H2](#) phân xưởng hạt điều) với tổng số tiền 20.002.000 đồng. Ngày

06/02/2007, ông **Nguyễn X** D2 nộp tiền vào ngân sách nhà nước với tổng số tiền 20.002.000 đồng.

Ngày 14/7/2007, ông **Trần X1** D3 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà **Trương Thị K1** số 185/HĐ-UBND quyền số 01/2007 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND phường I xác nhận. Ngày 04/9/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 1351/TNMT ngày 04/9/2007 xác định vị trí 4, k=0,7 (đường đất), đoạn đường xã lộ 19 (từ chùa H3 – phân xưởng hạt điều). Ngày 04/9/2007, Chi cục thuế có thông báo nộp lệ phí trước bạ, nhà, đất và thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất được tính với vị trí 4, k=0,7 (đường đất) với tổng số tiền 2.159.000 đồng. Ngày 07/9/2007, bà **Trương Thị K5** tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền 2.159.000 đồng.

Ngày 29/3/2017, bà **Trương Thị K6** nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị C** Sở T4 tỉnh cấp GCN QSDĐ số CI 127137, số vào sổ CS 05821, cấp ngày 12/4/2017 tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 280-A (chỉnh lý từ thửa đất số 233-2 tờ bản đồ số 280-A), có giới cận như sau: Phía Đông: Giáp đất ở, Phía Tây: Giáp thửa đất số 23 (ODT) Phía Bắc: Giáp thửa đất số 24 (SKC), Phía Nam: Giáp thửa đất số 22 (ODT).

Ngày 08/5/2017, bà **Nguyễn Thị C1** nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Võ Thị Q1** 18/5/2017, được Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận chỉnh lý.

Ngày 08/8/2017, bà **Võ Thị Q3** ông **Lê T2** K2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị T1** DN ngày 17/8/2017, được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T nhận chỉnh lý cho ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D25**

Căn cứ khoản 2, Điều 2 Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh P ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020-2024) quy định: “2. *Xác định đường phố, vị trí đất ở trong đô thị:*

Mỗi đoạn, đường phố trong đô thị phân 4 vị trí đất được xác định theo tiêu thức:

Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất liền cạnh đường phố (Mặt tiền).

Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất không liền cạnh đường phố (Ngõ, hẻm) có chiều rộng của ngõ, hẻm từ 6m trở lên.

Thửa đất của ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D15** có cạnh tiếp giáp liền cạnh đường phố (Mặt tiền). Nên UBND tỉnh P hành Quyết định số 1615/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 thửa đất của ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D16** định thửa đất **vị trí 2** là hợp lý.

3. Đối với nội dung buộc Ủy ban nhân dân thành phố T đất tái định cư cho vợ chồng ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D7 nhà nước thu hồi đất theo quy định pháp luật là không có cơ sở, bởi vì:

- Theo Giấy phép xây dựng có thời hạn số 857/GPXD ngày 11/10/2017 được UBND thành phố cấp thì tại khoản 3, thể hiện “Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp, quá thời hạn trên phải xin gia hạn giấy phép Công trình được phép tồn tại không quá 5 năm kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng này. Chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại của công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ theo quy định”.

- Ngày 20/12/2017, Phòng Quản lý đô thị có biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm do xây dựng sai với nội dung giấy phép xây dựng.

Theo sổ hộ khẩu của ông Trần Quốc K7 nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại G Đ, phường G, thành phố T

Theo sổ hộ khẩu của bà Phan Thị Thùy D17 nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại 3 N, phường F, thành phố T

Hiện trạng ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D15 ở cũng như sinh sống tại vị trí thửa đất bị thu hồi, mà cho các hộ kinh doanh buôn bán.

Căn cứ khoản 1 Điều 86 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở.

“1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi” thì ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D15 thuộc đối tượng di chuyển chỗ ở. Do vậy, trường hợp ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D15 đủ điều kiện để bố trí tái định cư.

Từ những căn cứ trên, Ban Q2đất lập phương án bố trí tái định cư trình UBND thành phố Tphê duyệt không có trường hợp ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D13 đúng quy định. Nội dung đơn ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D6 kiện yêu cầu UBND thành phố Tcó phương án giao đất tái định cư cho gia đình ông là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Q2đất thành phố Ttrình bày (Công văn số 752/BQL ngày 29/8/2024 – BL 67):

Qua kiểm tra hồ sơ, Ban Q2quỹ đất thành phố cung cấp các tài liệu, chứng cứ như sau:

Ngày 18/3/2020, UBND thành phố Tban hành Kế hoạch số 59/KH-UBND về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Dự án: Hồ Đvà hạ tầng xung quanh.

Ngày 06/4/2020, Trung tâm P2(nay là Ban Q2phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất trong khu vực thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ Đvà hạ tầng xung quanh đối với ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D18 chỉ: G Đ, Phường G, thành phố T

Ngày 30/10/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4731/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án: Hồ Đvà hạ tầng xung quanh. Đồng thời, cùng ngày UBND thành phố Tđã ban hành Quyết định số 4726/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ Đvà hạ tầng xung quanh. Theo đó, thu hồi 221,5m² đất của ông Trần Quốc K2(thường trú: G Đ, Phường G, thành phố T bà Phan Thị Thùy D25(thường trú: KP N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yênđang sử dụng (Trong đó: 98,0m² đất ở đô thị của ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị T1 D123,5m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do Uquản lý (không bồi thường về đất)), thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ địa chính số 280A, tại Phường I, thành phố T bà Phan Thị Thùy D4 bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 3.232.989.000 đồng (bồi thường về đất 3.214.400.000 đồng; Bồi thường cây trồng 18.424.000 đồng; Hỗ trợ khác 165.000 đồng).

Ngày 08/11/2023, UBND thành phố Tban hành Quyết định số 5193/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đối với ông Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D19 số tiền là 3.232.989.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường I (Công văn số 378/UBND ngày 05/9/2024):

Qua kiểm tra hồ sơ quản lý của địa phương và đối chiếu các quy định pháp luật, U phố Tcó ý kiến như sau:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Của ông Nguyễn B Q1và bà Trần Thị L phá năm 1975. Ngày 07/02/1980 vợ chồng ông Nguyễn B Q1bà Trần Thị L1 giấy bán đoạn gia cư về việc bán ngôi nhà tại Thôn N, xã B vợ chồng ông Trương Hoài P bà T 1990 ông P bà N1chuyển nhượng lại cho ông Đặng Đ T2và bà Lê Thị Thanh Y phân diện tích. Thực hiện Nghị định 64/CP hộ ông Đặng

Đúc T3 cân đối 200,0m² đất thổ, 200,0m² đất quy hoạch thổ và 195,0m² đất Vườn; tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 280-A. Đối với phần diện tích 195,0m² đất Vườn hộ ông **Đặng Đ T2** được UBND T(nay là UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số G730702, ngày cấp 10/5/1998, số thửa 23, tờ bản đồ 280- A. Năm 2004 hộ ông **Đặng Đ T2** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Xuân D20** và được UBND thị xã T số G672532, ngày cấp 22/4/2004, số thửa 233-2, TĐĐ 280A, diện tích 98,0m², loại đất: Sản xuất nông nghiệp.

Ngày 10/5/2004, ông **Nguyễn Xuân D21** thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất đến ngày 24/12/2006 UBND thành phố ban hành Quyết định số 5494/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở. Đến ngày 12/02/2007, UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số AG 789572, số thửa 233-2, TĐĐ 280A, diện tích 98,0m², loại đất: Đất ở đô thị, chủ sử dụng: Nguyễn Xuân D2

Ngày 14/7/2007, ông **Nguyễn X D2** và vợ là bà **Nguyễn Thị H** nhượng cho bà Trương Thị K1 và bà **Trương Thị K1** được UBND thành phố T lại GCNQSDĐ số AC 558140, ngày cấp 24/9/2007, số thửa 233-2, TĐĐ 280A, diện tích 98,0m², loại đất: đất ở đô thị.

Ngày 29/3/2017, bà **Trương Thị K6** nhượng lại cho bà **Nguyễn Thị C2** được Sở T4 cấp đổi lại GCNQSDĐ số CI 127137, ngày cấp 12/4/2017, số thửa 539, TĐĐ 280A, diện tích 98,0m², loại đất: đất ở đô thị.

Ngày 08/5/2017, bà **Nguyễn Thị C1** nhượng lại cho bà **Võ Thị Q3** được Sở T4 cấp đổi lại GCNQSDĐ số CI 127431, ngày cấp 29/5/2017, số thửa 539, TĐĐ 280A, diện tích 98,0 m², loại đất: đất ở đô thị.

Ngày 08/8/2017, bà **Võ Thị Q2** nhượng lại cho ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D22** được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý tại trang 3 của GCNQSDĐ số CI 127431. Năm 2017 ông **K3** bà **D23** dựng quán và cho thuê buôn bán cho đến nay.

Đối chiếu hiện trạng sử dụng đất so với GCNQSDĐ:

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc địa chính thửa đất do Công ty TNHT3 tự vấn thiết kế D-R-B đo đạc, được gia đình xác nhận thì hiện trạng sử dụng đất với diện tích 221,5m²; Diện tích trùng giải tỏa: 221,5m²; Diện tích còn lại: 0,0m². Loại đất: ODT+BHK.

Diện tích hiện trạng sử dụng của ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D24** với GCNQSDĐ tăng 123,5 m². Nguyên nhân: lấn phần diện tích đất SKC do nhà nước quản lý.

Nhà cửa vật kiến trúc: ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D4** UBND thành phố T cấp GPXD có thời hạn số 857/GPXD ngày 11/10/2017 với nội dung: “Công trình được phép tồn tại không quá 05 năm kể từ ngày ban hành Giấy

phép xây dựng này. Chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại của công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ theo quy định”.

Đối với nội dung yêu cầu bồi thường về đất:

Căn cứ Điều 86 Luật Đất đai năm 2013 quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở và bố trí tái định cư, thì trường hợp ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D15** sinh sống tại thửa đất bị ảnh hưởng dự án, thửa đất này cho người khác thuê mở quán buôn bán kinh doanh.

Mặt khác ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D2** sinh sống tại **số nhà C, phường F, thành phố T** đó ông **K3** bà **D15** thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở khi nhà nước thu hồi đất và đã được UBND thành phố bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với tổng số tiền là: **3.232.989.000 đồng**, gồm: Bồi thường về đất: 3.214.400.000 đồng; Bồi thường về cây trồng: 18.424.000 đồng; Hỗ trợ khác: 165.000 đồng.

Đối với nội dung yêu cầu xác định lại vị trí của thửa đất số 607:

Qua kiểm tra giấy CNQSD đất thì thửa đất số 539 (nay là thửa số 607) thuộc tờ bản đồ số 280-A, diện tích 98,0m², loại đất ở tại đô thị, có Tứ cận thửa đất không tiếp giáp đường đi.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 2 Quyết định 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của **UBND tỉnh P** ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020-2024) quy định: “*Xác định đường phố vị trí đất ở trong đô thị: Mỗi đoạn, đường phố trong đô thị phân 4 vị trí đất được xác định theo tiêu thức: Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất liền cạnh đường phố (mặt tiền)...*”. Đối chiếu quy định trên và hiện trạng sử dụng đất cho thấy mặt tiền thửa đất 607 tiếp giáp thửa đất số 24 SKC do nhà nước quản lý, không liền cạnh đường phố (đường T

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* **Ngân hàng N1 – Chi nhánh N3 thành phố T, tỉnh Phú Yên** trình bày:

Ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D3** dùng tài sản của mình tại Thửa đất số 539; Tờ bản đồ số 280-A (Đo đạc năm 1994). Địa chỉ thửa đất tại: **Phường I, thành phố T, P** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 127431, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T4 cấp ngày 29/5/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05878 để bảo đảm vay vốn tại **Ngân hàng N1** (A Chi nhánh N4 theo Hợp đồng tín dụng số 4607LAV202201746 ngày 26/12/2022 kèm theo các phụ

lục hợp đồng tín dụng sửa đổi, số tiền nợ gốc đến thời điểm hiện tại là 4.000.000.000 đồng, L1 phát sinh: 66.575.342 đồng.

Tổng nợ gốc, lãi: 4.066.575.342 đồng. (Bằng chữ: Bốn tỷ, không trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm bốn mươi hai đồng).

Sau khi nhận được Thông báo cũng như giấy triệu tập của Tòa án, AChí nhánh N4 đã tiến hành đã cung cấp các chứng từ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Vì vậy, AChí nhánh N4 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử vụ án theo đúng quy định pháp luật. Và cho phép AChí nhánh N4 vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử của vụ án.

*** Tại phiên toà sơ thẩm,** Người khởi kiện rút các yêu cầu về nội dung thu hồi đất, xác định lại vị trí thửa đất; giữ nguyên yêu cầu bồi thường về đất, đề nghị được bồi thường bằng đất ở (Tái định cư).

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2025/HC-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, quyết định:

Áp dụng các Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 158, khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348, 358 Luật tổ tụng hành chính; Luật Đất đai 2013; Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông [Trần Quốc Khả](#) [Phan Thị Thùy D25](#):

- Hủy Quyết định số 5139/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với: [Trần Quốc Khả và P](#) giải tỏa Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T

- Hủy một phần Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án Hồ Đ và Hạ tầng xung quang, phường I, thành phố T (Đ (Kèm theo Phương án số 44/PA-BQL ngày 29/9/2023 của Ban Q2 đất thành phố T (phần liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với vợ chồng ông [Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D25](#)

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T phương án bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho vợ chồng Trần Quốc K3 bà Phan Thị Thùy D7 thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T đúng quy định pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Quyết định số 4726/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Hồ Đ và Hạ tầng xung quang, phường I, thành phố T UBND thành phố T

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T xác định lại vị trí của thửa đất số 607, tờ bản đồ 280A, tọa lạc tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên khi thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T đúng quy định pháp luật.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 17-3-2025 UBND thành phố T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án hành chính sơ thẩm. Nêu lý do kháng cáo là Bản án sơ thẩm chưa xem xét hết các tình tiết về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của người có đất bị thu hồi. Ông Trần Quốc K3 bà D3 chỗ ở khác trên địa bàn thành phố T ở trên thửa đất thu hồi, nên không phải di chuyển chỗ ở. UBND thành phố T không có đất để giao Tái định cư, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc giao đất tái định cư đã gây khó khăn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. (Đơn kháng cáo do ông Cao Đình H1 tịch UBND thành phố T ký).

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ hai, 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 thì bản án sơ thẩm đã quyết định có căn cứ, 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 TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 5139/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với: **Trần Quốc K và P** giải tỏa Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T

- Hủy một phần Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án Hồ Đ và Hạ tầng xung quang, phường I, thành phố T (Đ (Kèm theo Phương án số 44/PA-BQL ngày 29/9/2023 của Ban Q2 đất thành phố T (phần liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với vợ chồng ông **Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D25**

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T phương án bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho vợ chồng **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D7** thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Quyết định số 4726/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Hồ Đ và Hạ tầng xung quang, phường I, thành phố T UBND thành phố T

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T xác định lại vị trí của thửa đất số 607, tờ bản đồ 280A, tọa lạc tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên khi thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 165 Luật Tổ tụng hành chính để đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là có căn cứ.

Như vậy, người khởi kiện chỉ còn yêu cầu xem xét việc bồi thường bằng đất ở hoặc giao đất tái định cư.

[2] Xem xét nguồn gốc và căn cứ sử dụng đất:

Ngày 08/8/2017, ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D26** chuyển nhượng diện tích 98,0 m², loại đất: đất ở đô thị thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 280A theo GCNQSDĐ số CI 127431 do **Sở T5** tỉnh T4 cấp ngày 29/5/2017 từ bà **Võ Thị Q3** đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chính lý sang tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xem xét yêu cầu bồi thường bằng đất ở (tái định cư) của vợ chồng ông [Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D25](#)

Thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh [phường I, thành phố T](#) nhân dân thành phố T đã thu hồi diện tích 221,5m² đất thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ địa chính số 280A, tọa lạc tại khu phố N, Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên mà vợ chồng ông [Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D2](#) sử dụng, trong đó bao gồm 98,0m² đất ở tại đô thị của ông [K1 DV](#) vợ chồng ông [Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D25](#) được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là: **3.232.989.000 đồng**, gồm: Bồi thường về đất: 3.214.400.000 đồng; Bồi thường về cây trồng: 18.424.000 đồng; Hỗ trợ khác: 165.000 đồng. Ông [Kbà D27](#) nhất với các mức bồi thường này. Các Quyết định hành chính được ban hành vào thời điểm Luật đất đai 2013 đang có hiệu lực thi hành.

Vợ chồng ông [Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D28](#) rằng không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn Phường I thành phố T (nơi có đất bị thu hồi). Trong suốt quá trình thu hồi, bồi thường cũng như xuyên suốt quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên nhu cầu được bồi thường bằng đất ở (tái định cư) khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án nêu trên. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở và Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai 2024 để quyết định buộc UBND thành phố T phải bồi thường bằng đất ở (tái định cư) là có cơ sở.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người kháng cáo xác định rằng địa phương không có đất để bồi thường bằng đất ở hay nhà ở tái định cư; nên việc bồi thường về đất đã được thực hiện bằng tiền với các mức giá trị phù hợp và người được bồi thường không có khiếu nại về nội dung này.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013: “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”. Như vậy, trong trường hợp này chính quyền địa phương xác định không có đất để bồi thường, nên không thể đáp ứng được đầy

đủ các nhu cầu của người có đất bị thu hồi, từ đó thực hiện bồi thường bằng tiền là hợp lý.

Đối với yêu cầu tái định cư, thì theo quy định tại Điều 86 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện để được giao đất tái định cư là “*người có đất thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở*”. Người kháng cáo cũng xác định vợ chồng ông **Kbà D29** không ở đây, nhà đất này đang cho thuê; hiện nay ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D2** ở tại 3 **N, phường F, thành phố T** Như vậy, cùng với việc do quỹ đất tại địa phương hạn chế, nên không thể buộc Chính quyền địa phương thực hiện giao đất tái định cư trong trường hợp này.

[4] Từ những thông tin, tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm và theo nhận định như nêu trên; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu được bồi thường bằng đất ở (tái định cư) của người khởi kiện; từ việc bác yêu cầu này nên không huỷ các quyết định hành chính bị khởi kiện.

Người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng; người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; chấp nhận một phần kháng cáo của **Ủy ban nhân dân thành phố T**, sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2025/HC-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

2. Áp dụng khoản 2 Điều 74, Điều 86 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; xử Bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **Trần Quốc K1 Phan Thị Thùy D25** về các nội dung:

- Hủy Quyết định số 5139/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của **Ủy ban nhân dân thành phố T** việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với: **Trần Quốc K và P** giải tỏa Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh phường I, thành phố T

- Hủy một phần Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện Dự án Hồ Đ và Hạ tầng xung quang, phường I, thành phố T (Đ(Kèm theo

Phương án số 44/PA-BQL ngày 29/9/2023 của Ban Q2 đất thành phố T (phần liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với vợ chồng ông **Trần Quốc K1** **Phan Thị Thùy D25**

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T phương án bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư cho vợ chồng **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D7** thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh **phường I, thành phố T** đúng quy định pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Quyết định số 4726/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Hồ Đũa và Hạ tầng xung quang, **phường I, thành phố T** UBND thành phố T

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T xác định lại vị trí của thửa đất số 607, tờ bản đồ 280A, tọa lạc tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên khi thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hồ điều hòa H2 và hạ tầng xung quanh **phường I, thành phố T** đúng quy định pháp luật.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng là 5.750.000 đồng người khởi kiện phải chịu (đã nộp và chi phí xong tại giai đoạn sơ thẩm).

Về án phí hành chính sơ thẩm: 300.000 đồng ông **Trần Quốc K3** bà **Phan Thị Thùy D30** chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004535 ngày 13/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Về án phí hành chính phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu, hoàn trả cho UBND thành phố T (nay là **UBND phường T**) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004433 ngày 26-3-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao- Vụ III;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long