

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 42/2026/HC-ST

Ngày: 31- 3 – 2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi
thường, hỗ trợ khi thu hồi đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Trinh và bà Lê Thị Hằng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2025/TLST-HC, ngày 06 tháng 6 năm 2025, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2026/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 01 năm 2026; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 96/TB-TA ngày 10 tháng 02 năm 2026; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 106/TB-TA ngày 25 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2026/QĐST-HC ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty TNHH T3;

Địa chỉ: Tầng B, K, Khu C, số A V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Hải Đăng K - Chức vụ: Giám đốc. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Lê Tâm P, sinh năm 1975; địa chỉ: C Lô A T, phường T, quận T,

Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 318 Lô A T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền số 02/UQ/2025 ngày 14/8/2025). (Có mặt)

1.2. Ông Mai Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: I H - T, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 994A/78 H-T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền số 03/UQ/2025 ngày 14/8/2025). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Thị Thanh H – Công ty L1. (Có mặt)

Địa chỉ: P - L Tòa D, C L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện H;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S: Ông Đặng Thành C – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S (Theo Giấy ủy quyền số 14/GUQ-UBND ngày 25/3/2026). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Đình D – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã (Theo Giấy ủy quyền số 14/GUQ-UBND ngày 25/3/2026). (Vắng mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh L;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân Q – Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L (Theo Giấy ủy quyền số 2999/UBND-NC ngày 10/3/2026). (Vắng mặt)

3.2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện H;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ban phát triển quỹ đất H - Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1.

Người đại diện: Ông Phan L – Giám đốc Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 (Theo Văn bản số 921/CNPTQĐ1-TCHC ngày 12/3/2026). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện trình bày: Công ty TNHH T3 (Gọi tắt là Công ty T3) có 02 dự án là Dự án nuôi tôm và Dự án đầu tư trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản đã được Chủ tịch UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư tại xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 13/9/2001 UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT và Quyết định số 108/QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004 về việc cho Công ty T3 thuê đất để thực hiện 02 dự án nêu trên.

Tuy nhiên, ngày 22/12/2011, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2766/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã cho Công ty T3 thuê đất tại xã S, huyện H và cho Tổng Công ty Đ thuê đất thực hiện dự án Khu Công nghiệp S. Trong đó diện tích đất mà Công ty T3 bị thu hồi là **615.472 m²** (Thu hồi 589.934 m² trong ranh dự án giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án và 25.538 m² ngoài ranh dự án giao cho UBND xã S quản lý).

Để thực hiện việc bồi thường cho Công ty T3 do bị thu hồi đất, trong suốt thời gian từ năm 2011 đến nay, UBND huyện H đã nhiều lần ban hành, điều chỉnh, hủy bỏ hoặc thay thế các quyết định liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đến hiện nay, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Công ty T3 trong khuôn khổ dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận được điều chỉnh bằng Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012.

Quyết định nêu trên của UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận có các nội dung về phương án bồi thường, hỗ trợ không phù hợp với quy định pháp luật, không phản ánh đúng thực tế và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3, cụ thể như sau:

Về nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất đối với Công ty T3 theo các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của UBND huyện H:

1.1. Về bồi thường về đất và việc thu hồi đất:

Theo các quyết định nêu trên, UBND huyện H quyết định không bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi của Công ty T3.

Việc không bồi thường về đất như trên là không đúng với quy định pháp luật, trái với chính sách bồi thường của Nhà nước, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3, bởi:

Thứ nhất, về diện tích đất sạch thực tế Công ty T3 được Nhà nước cho thuê:

a) Đối với dự án nuôi tôm: Theo Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001 của UBND tỉnh B cho Công ty T3 thuê 300.000 m² đất để nuôi tôm (Đất do các hộ gia đình và UBND xã đang quản lý, sử dụng). Thời hạn cho thuê là 20 năm.

Thực tế, trong **300.000 m²** đất theo quyết định nêu trên, chỉ có **203.000 m²** là đất sạch do Nhà nước quản lý và có tới **97.000 m²** do các hộ gia đình, cá nhân quản lý. Do đó, để thực hiện dự án, Công ty T3 đã phải tiến hành thỏa thuận, nhận chuyển nhượng và bồi thường cho các hộ dân đối với diện tích đất 97.000 m² này.

Việc thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng đối với diện tích 97.000 m² nêu trên đã được Công ty T3 báo cáo cho các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình Đại Thanh thực hiện dự án theo Công văn số 20/VTĐT ngày 26/12/2005.

b) Đối với dự án trồng rừng kết hợp với nuôi thủy sản:

Theo Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004 của UBND tỉnh B cho Công ty T3 thuê đất 266.000 m² để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản. Thời hạn cho thuê là 50 năm.

Thực tế, trong **266.000 m²** đất theo quyết định nêu trên, chỉ có 221.000 m² là đất sạch do Nhà nước quản lý và có tới **45.000 m²** do các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng.

Tại Biên bản xác định, bàn giao mốc giới khu đất tại thực địa ngày 23/02/2004 (Bàn giao đất theo Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004) thể hiện trong đất tại thời điểm bàn giao mốc giới tại thực địa có khoảng 4,5 ha được các hộ dân tác động trồng đào và sản xuất hoa màu. Đề nghị Công ty TNHH T3 liên hệ các hộ dân và cơ quan chức năng để thực hiện bồi thường theo quy định.

Do đó, để thực hiện dự án, Công ty T3 đã phải tiến hành thỏa thuận, nhận chuyển nhượng và bồi thường cho các hộ dân đối với diện tích đất **45.000m²**.

Việc thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng nêu trên đã được Công ty T3 báo cáo cho các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình Công ty T3 thực hiện dự án theo Công văn số 21/VTĐT ngày 26/12/2005.

Như vậy, tổng diện tích đất sạch mà UBND tỉnh B cho Công ty Đ1 thuê là **424.000m²**. Diện tích đất mà Công ty T3 bồi thường nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân trong ranh dự án là **142.000m²**

Thứ hai, về diện tích đất Công ty T3 thực tế sử dụng, diện tích đất Công ty T3 đã nhận chuyển nhượng, bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện 02 dự án nuôi tôm và dự án trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản:

Trên thực tế, để đảm bảo tính liên hoàn trong quá trình triển khai dự án nuôi tôm và tránh chia cắt mặt bằng sản xuất, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân và theo yêu cầu của người dân thì ngoài việc bồi thường, nhận chuyển nhượng diện tích **142.000m²** trong ranh dự án, Công ty T3 còn phải đền bù phần đất ngoài ranh dự án cho các hộ gia đình, cá nhân khác.

Theo đo đạc thực địa, tổng diện tích đất hiện nay mà Công ty T3 đang quản lý, sử dụng là **672.430m²**. Như vậy, tổng diện tích đất mà Công ty T3 đã tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân (Bao gồm diện tích đất trong ranh dự án theo Quyết định số 108/QĐ/CT.UBBT và Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT và ngoài ranh dự án) là **672.430m²** (Tổng diện tích đất Công ty T3 đang sử dụng) - 424.000m² (Diện tích đất sạch Nhà nước quản lý cho Đại Thanh thuê) = **248.430m²**.

Thứ ba, quyền được bồi thường về đất của Công ty T3:

Các khoản bồi thường mà Công ty chỉ trả cho các hộ gia đình, cá nhân để có được quyền sử dụng phần đất được UBND tỉnh B cho thuê là chi phí đầu tư hợp pháp, không được khấu trừ vào tiền thuê đất, phần đất này được Công ty T3 đầu tư, quản lý và sử dụng ổn định, hợp pháp từ thời điểm bồi thường, nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP thì đối với việc sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai là một trong các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2024 thì đối với phần diện tích **248.430m²** mà Công ty T3 nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình, cá nhân nêu trên, Công ty T3 là đối tượng được bồi thường về đất. Do đó, việc UBND huyện H không bồi thường về đất trong các Quyết định số **769/QĐ-UBND** ngày 21/4/2025, Quyết định số **726/QĐ-UBND** ngày 16/4/2025, Quyết định số **654/QĐ-UBND** ngày 11/4/2025, Quyết định số **650/QĐ-UBND** ngày 11/4/2025, Quyết định số **2097/QĐ-UBND** ngày 05/8/2014, Quyết định số **2112/QĐ-UBND** ngày 05/8/2014, Quyết định số **2793/QĐ-UBND** ngày 09/10/2012 là trái với quy định pháp luật, không phù hợp với thực tế sử dụng đất, là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.2. Về bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:

Theo Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012, UBND huyện H đã không bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho Công ty T3.

Việc không bồi thường chi phí đầu tư vào đất như trên là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3, cụ thể:

1.2.1. Quyền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại của Công ty T3 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2024, đối với trường hợp thu hồi đất được Nhà nước cho thuê trả tiền hằng năm thì không được bồi thường về đất nhưng sẽ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất. Ngoài phần diện tích Công ty T3 bồi thường, nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình, cá nhân, Công ty T3 còn được Nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền hằng năm đối với phần diện tích đất sạch là **424.000m²**.

Để thực hiện dự án nuôi tôm, dự án trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản, Công ty T3 phải đầu tư vào đất bao gồm: Phát quang, san nền, hạ cos, đào ao. Do đó, đối với phần diện tích mà Công ty T3 thuê trả tiền thuê đất hàng năm là **424.000m²** nêu trên, Công ty T3 đủ điều kiện để được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định pháp luật.

1.2.2. Các chi phí mà Công ty T3 thực tế đã đầu tư vào đất:

Thực tế, trong suốt quá trình làm việc với các cơ quan chức năng về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, Công ty T3 đã rất nhiều lần gửi văn bản ý kiến, văn bản giải trình kèm theo các Bảng kê khối lượng thực hiện đầu tư cũng như các tài liệu, hồ sơ mà Công ty còn lưu giữ cho UBND huyện H để làm căn cứ xem xét, giải quyết việc bồi thường cho Công ty T3.

Theo các tài liệu này, Công ty T3 đã liệt kê chi tiết khối lượng kiểm kê các hạng mục Công ty T3 đã thực tế đầu tư vào đất, bao gồm:

a) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng dự án:

Đối với dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản: Công ty T3 đã kê khai chi phí là **11.796.169** đồng.

Đối với dự án nuôi tôm: Công ty T3 đã kê khai chi phí là **51.173.004** đồng.

* Chi phí tư vấn, khảo sát và thiết kế: Để phục vụ cho việc triển khai hai dự án, Công ty T3 đã ký kết Hợp đồng với các đơn vị có chuyên môn để thực hiện công tác tư vấn, khảo sát và thiết kế. Các tài liệu liên quan như hợp đồng, hồ sơ

thiết kế kỹ thuật, bản đồ bình đồ địa hình, bản đồ mặt bằng san nền và các tài liệu kỹ thuật khác đã được Công ty cung cấp đầy đủ cho cơ quan có thẩm quyền. Cụ thể:

Đối với dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản: Công ty T3 đã kê khai chi phí là **250.000.000** đồng.

Đối với dự án nuôi tôm: Công ty T3 đã kê khai chi phí là **350.000.000** đồng.

b) Chi phí quản lý dự án: Các chi phí này phù hợp với quy định tại Phần 1 – Định mức chi phí tư vấn đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Quyết định 15/2001/QĐ-BXD và Thông tư số 09/2000/TT-BXD ngày 17/7/2000. Cụ thể:

Đối với dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản: Công ty T3 đã kê khai chi phí là **47.623.282** đồng.

Đối với dự án nuôi tôm: Công ty T3 đã kê khai chi phí là **170.906.525** đồng.

1.2.3. Về phát quang, san nền, hạ cos, đào ao: Căn cứ hiện trạng thực tế khi Công ty Đ1 nhận bàn giao đất, khu vực Công ty thực hiện dự án là rừng tràm và rừng chồi ven biển kéo dài đến các đồi cát có độ dốc lớn, không giữ được nước để làm hồ nuôi tôm, nuôi thủy sản. Do đó, Công ty T3 đã phải tiến hành phát quang, dọn dẹp mặt bằng trước khi thi công, đồng thời hạ cos nền, đào ao nuôi tôm, san ủi mặt bằng để triển khai dự án. Toàn bộ khối lượng công việc này đã được thể hiện qua biên bản bàn giao hiện trạng và hiện trạng thực tế đã được cơ quan có thẩm quyền khảo sát, kiểm kê thực tế tại hiện trường, theo Công văn số 46/PTQĐ ngày 28/02/2025. Cụ thể như sau:

* Dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản

- Phát quang trên toàn bộ diện tích dự án.
- Đào đất cấp II với khối lượng 248.956,68 m³.
- Đắp đất cấp II với khối lượng 91.817 m³.
- Vận chuyển đất cấp II trong phạm vi 01 km với khối lượng 157.139,89 m³.

* Dự án nuôi tôm

- Phát quang trên toàn bộ diện tích dự án.
- Hạ cos san nền với khối lượng 1.170.844,64 m³.
- Vận chuyển đất đổ đi bằng ô tô 7 tấn, cự ly $\geq$ 1000m với khối lượng 1.170.844,64 m³.
- Đào ao với khối lượng:

- + Đào ao bằng máy đào $\leq 0,8 \text{ m}^3$: 315.915,0 m^3 .
- + Đào kênh xả bằng máy đào $\leq 0,8 \text{ m}^3$: 3.117,5,0 m^3 .
- + Đào bể lắng bằng máy đào $\leq 0,8 \text{ m}^3$: 30.900,0 m^3 .
- + Đào kênh thoát lũ bằng máy đào $\leq 0,8 \text{ m}^3$: 33.150,0 m^3 .
- + Đắp đất bằng máy: 4.253,88 m^3 .
- + Vận chuyển đất đổ đi bằng ô tô 7 tấn, cự ly $\geq 1.000\text{m}$ với khối lượng 383.082,5 m^3 .

Về việc đào ao: Thực tế, để thực hiện dự án, Công ty T3 đã thực hiện việc đào ao (Bao gồm hồ, mương, kênh) với khối lượng cụ thể như nêu trên, đã được thể hiện theo hiện trạng thực tế đã được kiểm kê và trước đây UBND huyện H cũng đã có các Quyết định số **2097/QĐ-UBND** ngày 05/8/2014, Quyết định số **2112/QĐ-UBND** ngày 05/8/2014, Quyết định số **2793/QĐ-UBND** ngày 09/10/2012, UBND huyện H đã xác định và hỗ trợ công đào ao cho Công ty T3.

Tuy nhiên, tại các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 và Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, UBND huyện H không hỗ trợ phần chi phí đào ao cho Công ty T3 mà xác định việc đào ao là phần chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT nhưng không bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với việc đào ao của Công ty T3 với lý do Công ty không kê khai cụ thể chi phí đã trả cho các hoạt động đào ao (Bao gồm hồ, mương, kênh) và không cung cấp được hồ sơ, chứng từ gốc để chứng minh, trong khi đó, theo hiện trạng thực tế đã kiểm kê trước đây và chính UBND Huyện H cũng đã ban hành các quyết định như nêu trên thì đều hỗ trợ việc đào ao cho Công ty T3.

Việc trong các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 và Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND huyện H điều chỉnh từ việc hỗ trợ công đào ao (Trong các Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012) thành bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nhưng hoàn toàn không thực hiện việc bồi thường là không thống nhất, mâu thuẫn với chính các quyết định đã ban hành trước đó và không phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.2.4. Về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu, chứng từ liên quan và cơ sở để xác định giá bồi thường:

Trong quá trình hoạt động, Công ty T3 đã nhiều lần thay đổi địa chỉ, cơ cấu tổ chức và hệ thống lưu trữ nội bộ, dẫn đến việc một số hồ sơ kế toán, chứng từ

gốc liên quan đến chi phí đầu tư vào đất đã bị thất lạc. Đồng thời, do thời gian đã kéo dài vượt quá thời hạn lưu trữ tài liệu kế toán theo quy định tại Luật Kế toán năm 2003 nên Công ty không thể cung cấp đầy đủ chứng từ cho cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì: *“Người có đất thu hồi không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.”*

Và ngay tại Điều 7 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh B thì: *“Đơn vị thực hiện bồi thường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện kiểm đếm, xác định và tính toán khối lượng chi phí đầu tư vào đất còn lại... Trường hợp gặp khó khăn, thiếu cơ sở trong việc xác định giá bồi thường thì giao cho các cơ quan chuyên môn của huyện kiểm tra, xác định chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất...”*

Trên thực tế, để triển khai dự án, Công ty T3 đã thực sự đầu tư vào đất như đã nêu. Việc đầu tư là có thật, cụ thể và gắn với hiện trạng sử dụng đất. Do đó căn cứ các quy định nêu trên cho thấy cơ quan thu hồi đất phải có trách nhiệm xem xét, đánh giá, thẩm định để xác định mức bồi thường chi phí đầu tư vào đất trên cơ sở thực tế sử dụng và kết quả kiểm kê tại hiện trường theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, UBND tỉnh B phải căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để trả cho Công ty T3.

Trong khi đó, trước đây UBND huyện H đã kiểm kê, xác định khối lượng mà Công ty T3 đầu tư trên thực tế nhưng trong Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 lại không bồi thường chi phí đầu tư vào đất cho Công ty T3 vì không cung cấp được đầy đủ các tài liệu, hồ sơ chi phí là trái với quy định của pháp luật, không áp dụng đúng Luật Đất đai về bồi thường, đồng thời xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.3. Về bồi thường về tài sản gắn liền với đất và tài sản đầu tư thực hiện dự án:

Theo các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND

ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012, UBND huyện H đã bồi thường về tài sản cho Công ty T3 với mức cụ thể như sau:

- Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 là 357.711.048 đồng,
- Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 là 772.151.791 đồng;
- Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 là 314.775.360 đồng;
- Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 là 3.993.719.580 đồng.

Tổng cộng theo 04 quyết định nêu trên, UBND huyện H bồi thường về tài sản cho Công ty T3 với số tiền 5.438.357.779 đồng, bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Bảng tổng hợp giá trị bồi thường kèm theo các quyết định này.

Tuy nhiên, các bảng liệt kê tài sản này không bao gồm hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và hệ thống điện hạ thế mà Công ty T3 đã xây dựng phục vụ cho dự án. Việc không bồi thường hệ thống điện nêu trên là không phản ánh đầy đủ và chính xác giá trị đầu tư thực tế của Công ty, đồng thời UBND huyện H áp dụng đơn giá bồi thường theo đơn giá bồi thường thời điểm năm 2012, 2014 trong các Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 là không đúng quy định pháp luật hiện hành, ảnh hưởng nghiêm trọng cho quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3, cụ thể:

1.3.1. Đối với hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và điện hạ thế phục vụ dự án:

Trong quá trình triển khai dự án nuôi tôm, Công ty T3 đã đầu tư xây dựng hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và điện hạ thế nhằm phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Hệ thống này do đơn vị có chuyên môn thi công, có hợp đồng, hồ sơ thiết kế đầy đủ, đã được nghiệm thu, đầu nối và đưa vào vận hành ổn định nhiều năm, phù hợp với chủ trương đầu tư mà Công ty đã được UBND tỉnh B chấp thuận.

Tuy nhiên, việc thu hồi đất được tiến hành sau khi Công ty vừa đầu tư hệ thống này trong thời gian ngắn, chưa đủ thời gian khấu hao chi phí nhưng theo các quyết định nêu trên, UBND huyện H không có phương án bồi thường giá trị hệ thống điện mà Công ty T3 đã đầu tư mà chỉ hỗ trợ chi phí di dời. Việc này là không phù hợp với thực tế và trái với quy định pháp luật, bởi:

- Hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và điện hạ thế là tài sản cố định, có giá trị lớn, gắn liền với hoạt động sản xuất của doanh nghiệp, không thể tháo dỡ và di chuyển nguyên trạng.

- Theo quy định của pháp luật chuyên ngành về điện lực, việc tháo dỡ, di chuyển các thiết bị này phải đáp ứng điều kiện kỹ thuật nghiêm ngặt, do tổ chức có đủ năng lực thực hiện. Trên thực tế với hệ thống đã đóng điện và cấp điện gần 15 năm, việc di dời không khả thi về kỹ thuật, hiệu quả sử dụng và an toàn, đồng thời, Công ty cũng không được bố trí địa điểm mới để tiếp tục hoạt động, dẫn đến việc không thể tái lắp đặt hoặc sử dụng lại hệ thống này.

- Theo quy định tại Điều 102 và Điều 104 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất có tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thu hồi mà không thể di chuyển hoặc di chuyển làm mất giá trị sử dụng thì được bồi thường theo giá trị thực tế còn lại tại thời điểm thu hồi.

Về khoản đầu tư hệ thống điện, Công ty T3 cũng đã kê khai đề cơ quan có thẩm quyền có cơ sở cho việc bồi thường, cụ thể như sau:

- Chi phí khảo sát, thiết kế: 8.990.752 đồng;
- Chi phí nhân công: 70.344.750 đồng;
- Đường dây điện 22KV và TBA phân phối 320kVA-22-15/0.4kV: 822.826.000 đồng;

Tổng cộng: 902.161.502 đồng.

Như vậy, việc UBND huyện H không xem xét bồi thường giá trị của hệ thống điện đã đầu tư mà chỉ hỗ trợ chi phí di dời, trong khi không bố trí địa điểm để Công ty tiếp tục hoạt động là không đúng quy định pháp luật về bồi thường khi thu hồi đất. Điều này không bảo đảm nguyên tắc bồi thường thiệt hại thực tế, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.3.2. Đối với các tài sản khác của Công ty T3 đã được kiểm kê và đã có phương án bồi thường:

Theo các quyết định như đã nêu trên, UBND huyện H quyết định bồi thường về tài sản cho Công ty T3 với tổng số tiền là 5.438.357.779 đồng.

Trong đó, các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 và Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 là các quyết định điều chỉnh các quyết định bồi thường, hỗ trợ trước đây.

Mặc dù có điều chỉnh về số tiền bồi thường nhưng các quyết định này vẫn áp dụng đơn giá cũ, không phản ánh đúng giá trị tài sản tại thời điểm thực hiện bồi thường là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Dự án Khu Công nghiệp S I trì trệ trong suốt nhiều năm, thay đổi chủ đầu tư nhiều lần (Lỗi không do công ty), dù có quyết định về phương án bồi thường nhưng phương án bồi thường không thực hiện, doanh nghiệp không thể tiếp tục

hoạt động sản xuất kinh doanh, dẫn đến tài sản hao mòn tự nhiên, không thu hồi được vốn. Do đó, việc áp dụng đơn giá cũ là không phù hợp quy định pháp luật, không đảm bảo nguyên tắc bồi thường và ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp.

1.4. Về các khoản hỗ trợ khi thu hồi đất

Theo các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012, UBND huyện H chỉ hỗ trợ 43.200.000 đồng đối với giếng khoan tay (Nằm ngoài quyết định thu hồi đất) của Công ty T3 mà không hỗ trợ các khoản như hỗ trợ trợ cấp ngừng việc cho người lao động, chi phí ổn định tái sản xuất kinh doanh khi thu hồi đất trước hạn và các khoản hỗ trợ khác cho Công ty T3, việc này là không đúng với quy định pháp luật, bởi:

a) Về hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh và hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì: *“Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;”*

Đồng thời, theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì: *“Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.”*

Như đã trình bày trên, Công ty T3 có một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân và thuộc đối tượng được bồi thường về đất. Việc UBND tỉnh B thu hồi đất của Công ty T3 để thực hiện dự án Khu Công nghiệp S đã làm chấm dứt hoạt động nuôi tôm, trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản của Công ty, dự án của Công ty không thể tiếp tục thực hiện được, gây gián đoạn toàn bộ quá trình sản xuất, kinh doanh của Công ty, đồng thời ảnh hưởng đến người lao động mà Công ty đang trực tiếp thuê theo hợp đồng lao động.

Vì vậy, Công ty có đủ điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh và hỗ trợ người lao động ngừng việc, theo đúng quy định tại Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP nêu trên.

b) Về khoản hỗ trợ khác theo điều kiện thực tế của Công ty T3:

Theo quy định khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai 2024: “Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.”

Thực tế, Công ty T3 không được bố trí tái định cư, không được cấp vị trí đất sản xuất thay thế, dẫn đến mất toàn bộ cơ sở sản xuất và không thể tiếp tục triển khai hoạt động nuôi tôm.

Với những ảnh hưởng khi thu hồi đất của Công ty T3 như đã nêu trên, UBND tỉnh B phải có trách nhiệm xem xét áp dụng chính sách hỗ trợ khác để đảm bảo doanh nghiệp có thể ổn định lại hoạt động hoặc chuyển đổi ngành nghề phù hợp.

Vì vậy, việc chi hỗ trợ 43.200.000 đồng đối với giếng khoan tay (Nằm ngoài quyết định thu hồi đất) cho Công ty Đ1 và không có bất cứ khoản hỗ trợ nào về trợ cấp ngừng việc cho người lao động, chi phí ổn định tái sản xuất kinh doanh là không đúng với các quy định pháp luật hiện hành, gây thiệt hại nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh và quyền lợi chính đáng của Công ty T3.

1.5. Về những sai phạm về trình tự, thủ tục liên quan đến việc ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường

1.5.1. Về thủ tục thu hồi đất, lập phương án bồi thường và ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP quy định về hồ sơ thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư phải bao gồm: Văn bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản; Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính bị thu hồi; Văn bản xác nhận nguồn gốc thửa đất thu hồi; Và một số văn bản liên quan khác.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì khi tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì các thủ tục điều tra, đo đạc, kiểm kê, xác minh nguồn gốc đất và tài sản là bắt buộc, phải hoàn tất trước khi lập và phê duyệt phương án bồi thường để có đủ cơ sở pháp lý nhằm xác định đối tượng được bồi thường, mức bồi thường theo đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, từ thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 để thực hiện Dự án Khu Công nghiệp S I đến khi ban hành các quyết định về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty T3 như nêu trên, dù đã nhiều lần có ý kiến, văn bản yêu cầu nhưng đến nay Công ty T3 vẫn chưa nhận được hoặc được tiếp cận các hồ sơ quan trọng, bao gồm: Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đính kèm theo các quyết định phê duyệt bồi thường; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất

thu hồi (Kèm bản đồ hiện trạng có xác nhận của các bên liên quan); Biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất; Biên bản kiểm kê, thống kê tài sản và xác định khối lượng làm cơ sở lập phương án bồi thường.

Vì vậy, việc UBND huyện H ban hành các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà không thực hiện các thủ tục nêu trên, không công khai và cũng không lấy ý kiến người sử dụng đất đối với các hồ sơ, tài liệu bắt buộc nói trên là vi phạm các quy định pháp luật, không đúng với nguyên tắc công khai, minh bạch khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại Luật Đất đai và Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

1.5.2. Về thẩm quyền ban hành các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Quyết định về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trên do UBND huyện H ban hành là không đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật, cụ thể:

- Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024 quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì: “*Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*”

- Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013 thì: “*Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày.*”

- Như đã trình bày, việc thu hồi đất của Công ty T3 được thực hiện theo Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 do UBND tỉnh B - Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất ban hành.

Như vậy, theo quy định nêu trên, UBND tỉnh B mới là cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp của Công ty T3. Tuy nhiên, các quyết định bồi thường, hỗ trợ nêu trên đều do UBND huyện H ban hành mà không dẫn chiếu bất kỳ văn bản ủy quyền, giao nhiệm vụ nào từ UBND tỉnh B cho UBND huyện H được phép thực hiện việc này.

Do đó, việc Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND

ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 do UBND huyện H ban hành là ban hành không đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

1.5.3. Về tính pháp lý trong quá trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của dự án Khu Công nghiệp S.

a) Về pháp lý trong quá trình lập phương án bồi thường và lựa chọn nhà đầu tư: Trước đây, phương án bồi thường đối với Công ty T3 khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án do Công ty I làm chủ đầu tư đã từng được triển khai. Tuy nhiên, quá trình kiểm kê, kiểm đếm tài sản trên đất vẫn chưa hoàn tất và các bên liên quan cũng chưa đạt được sự thống nhất về phương án bồi thường thì dự án có sự thay đổi về chủ đầu tư, dẫn đến việc bồi thường, hỗ trợ bị gián đoạn kéo dài.

Sau khi Công ty I rút khỏi dự án Khu Công nghiệp S, theo quy định của pháp luật, việc lựa chọn nhà đầu tư tiếp theo phải được thực hiện đúng trình tự thủ tục thông qua một trong các hình thức: Đấu thầu rộng rãi, chào thầu cạnh tranh hoặc chỉ định nhà đầu tư theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Tuy nhiên, đến nay, Công ty T3 chưa được cung cấp bất kỳ tài liệu hoặc thông tin chính thức nào chứng minh việc Công ty I1 được lựa chọn làm nhà đầu tư kế tiếp theo đúng quy định pháp luật. Trong khi đó, Công ty I1 cùng các cơ quan chức năng lại đang tiến hành điều chỉnh quyết định thu hồi đất và lập lại phương án bồi thường đối với Công ty T3. Việc này không chỉ thiếu cơ sở pháp lý rõ ràng mà còn không bảo đảm tính minh bạch, khách quan trong quá trình triển khai dự án và quản lý đất đai, tiềm ẩn nguy cơ xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp.

b) Về thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất và bồi thường:

Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 do UBND tỉnh B ban hành nhằm thu hồi đất của Công ty T3 và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Tuy nhiên, đến năm 2023, UBND huyện H đã ban hành các Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 và Quyết định số 1913/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 để điều chỉnh, bổ sung và thay đổi một số nội dung trong Quyết định số 2766/QĐ-UBND của UBND tỉnh B.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, đặc biệt là nguyên tắc phân cấp quản lý hành chính Nhà nước, quyết định hành chính chỉ có thể được điều chỉnh, sửa đổi, hủy bỏ bởi chính cơ quan đã ban hành hoặc cơ quan cấp trên, Tòa án. Việc UBND cấp huyện điều chỉnh nội dung của quyết định do UBND cấp tỉnh ban hành như trên là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng quy định về thẩm quyền ban hành và điều chỉnh quyết định hành chính, ảnh hưởng đến tính hợp pháp của toàn bộ quá trình thực hiện dự án.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

1. Hủy toàn bộ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của Ủy ban nhân dân huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Công ty T3, do ban hành sai thẩm quyền, không đúng trình tự, thủ tục, không bảo đảm nội dung theo quy định pháp luật.

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định pháp luật, cụ thể là: Tổ chức xem xét, tính toán lại toàn bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Công ty T3.

Người khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa, đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 và Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND huyện H.

2. Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Lâm Đồng:
Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và trình bày tại Báo cáo số 234/BC-UBND ngày 15/12/2025 của UBND xã S như sau:

2.1. Nội dung khởi kiện về phương án bồi thường, hỗ trợ

2.1.1. Bồi thường về đất và việc thu hồi đất

UBND tỉnh B thu hồi đất và cho Công ty TNHH T3 thuê đất để thực hiện dự án tại xã S như sau:

- Tại Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001: UBND tỉnh thu hồi 300.000m² đất do các hộ gia đình, UBND xã đang quản lý, sử dụng và cho Công ty T3 thuê 300.000m² đất đã thu hồi nêu trên để nuôi tôm tại xã S. Thời hạn thuê đất 20 năm.

- Tại Quyết định số 108/QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004: UBND tỉnh cho Công ty T3 thuê 266.000m² đất chưa sử dụng thuộc địa giới hành chính xã S, huyện H để thực hiện đầu tư trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản. Thời hạn thuê đất 50 năm.

Ngày 22/12/2011, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2766/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã cho Công ty T3 thuê để thực hiện dự án Khu Công nghiệp S, với diện tích đất thu hồi là 615.472m² (Theo đo đạc thực tế hiện nay).

Về xác định diện tích đất do UBND xã quản lý và diện tích đất của các hộ gia đình, cá nhân:

a) Đối với dự án nuôi tôm được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001:

Theo nội dung Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001 của UBND tỉnh B; Bản đồ vị trí thửa đất kèm theo Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT; Nội dung kê khai của Công ty T3 (Trong đó có giải trình, cam kết tại Công văn số 11/2014/CVĐT ngày 03/4/2014 của Công ty T3) thì diện tích đất của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng là **19.610m²** (Gồm: Thửa đất số 1/4.200m²; Thửa đất số 2/960m²; Thửa đất số 3/2.450m²; Thửa đất số 5/12.000m²); Diện tích đất UBND xã quản lý là **280.390m²**.

Do đó, việc Công ty T3 cho rằng trong 300.000m² đất theo Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT chỉ có 203.000m² là đất sạch do Nhà nước quản lý, Công ty T3 đã phải tiến hành thỏa thuận, nhận chuyển nhượng và bồi thường cho các hộ dân đối với diện tích 97.000m² là không có căn cứ.

b) Đối với dự án đầu tư trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004:

Theo nội dung Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004 của UBND tỉnh thì toàn bộ diện tích 266.000m² đất cho Công ty T3 thuê là đất chưa sử dụng. Tuy nhiên, theo Biên bản xác định, bàn giao mốc giới khu đất tại thực địa ngày 23/02/2004 giữa Sở T4, UBND xã S, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, Công ty T3 xác định tại thực địa có khoảng 4,5ha được các hộ dân tác động trồng đào và sản xuất hoa màu, qua đó đề nghị Công ty T3 liên hệ với các hộ dân và các cơ quan chức năng để tiến hành bồi thường theo quy định.

Theo nội dung kê khai của Công ty T3 (Trong đó có giải trình, cam kết tại Công văn số 11/2014/CVĐT ngày 03/4/2014 của Công ty T3) và các giấy tờ thỏa thuận bồi thường giữa Công ty T3 với các hộ dân (Do Công ty T3 cung cấp) thể hiện việc Công ty T3 đã bồi thường cho 07 hộ dân với diện tích 61.200m² (Với số tiền là 46.890.000 đồng; Riêng trường hợp ông Phan P1 theo bản thỏa thuận lập ngày 20/9/2005 chỉ thể hiện số tiền mà Công ty T3 hỗ trợ cho ông P1 là 3.000.000 đồng, không thể hiện diện tích đất là bao nhiêu).

c) Công ty T3 cho rằng ngoài việc bồi thường, nhận chuyển nhượng diện tích 142.000m² trong ranh dự án, Công ty T3 còn phải đền bù phần đất ngoài ranh dự án cho các hộ gia đình, cá nhân khác nhưng không nêu cụ thể diện tích là bao nhiêu; Đồng thời, Công ty T3 còn cho rằng tổng diện tích đất đo đạc thực tế hiện nay mà Công ty T3 đang sử dụng là 672.430m² và sau khi trừ đi diện tích đất sạch do Nhà nước quản lý (424.000m²) thì diện tích mà Công ty T3 tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân là 248.430m² là không có căn cứ, vì tại các lần kê khai trước đây (Trong đó có giải trình, cam kết tại Công văn số 11/2014/CVĐT ngày 03/4/2014 của Công ty T3) và hồ sơ thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân do Công ty T3 cung cấp không thể hiện

việc Công ty T3 tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân là 248.430m²; Công ty T3 không kê khai, không cung cấp hồ sơ thể hiện việc Công ty đền bù phần đất ngoài ranh dự án cho các hộ gia đình, cá nhân khác.

2.1.2. Điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất:

Thời điểm thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 trước đây thực hiện chính sách, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 42, điểm đ khoản 1 Điều 43 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 2 và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ thì trường hợp sử dụng đất thuê của Nhà nước (Được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm) không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; Kể cả trường hợp người sử dụng đất có một trong các điều kiện để được bồi thường về đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP (Đối với tổ chức quy định tại khoản 11 Điều 8) nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) thì cũng không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (Quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

Mặt khác, theo quy định tại khoản 11 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP (Nay quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2024) thì tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì thuộc trường hợp được bồi thường về đất. Tuy nhiên, tại Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001 và Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004 của UBND tỉnh B thể hiện việc nhà nước thu hồi đất và cho Công ty T3 thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; Không có nội dung thể hiện việc Nhà nước chấp thuận cho Công ty T3 (Nhà đầu tư) được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất. Bên cạnh đó, theo nội dung kê khai và hồ sơ do Công ty T3 cung cấp tại dự án nuôi tôm và dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản nêu trên thì không có hồ sơ thể hiện việc Công ty T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp, chỉ một số hồ sơ thể hiện việc Công ty T3 thỏa thuận đền bù, hỗ trợ cho người đang sử dụng đất, có tài sản trên đất nằm trong khu vực đất Công ty T3 thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận (*Theo quy định tại khoản 6 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993 - quy định của pháp luật tại thời điểm Công ty T3 được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nuôi tôm và dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản thì người sử dụng đất có nghĩa vụ đền bù cho người có*

đất bị thu hồi để giao cho mình); Còn lại không có hồ sơ pháp lý thể hiện việc đền bù hay nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp (*Theo quy định tại thời điểm Công ty T3 thực hiện dự án đầu tư (Cụ thể tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995) thì việc chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng và phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*). Do đó, không có căn cứ pháp lý thể hiện việc Công ty T3 sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp nên không thuộc trường hợp áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 42 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ để xem xét cấp giấy CNQSD đất - xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 như yêu cầu khởi kiện của Công ty T3.

2.2. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

Việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 được thực hiện tại thời điểm thi hành Luật Đất đai năm 2003 và hiện nay thi hành Luật Đất đai năm 2024. Theo đó:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ (Nay quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024) thì tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; Nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ: *“Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng bao gồm: Tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và một số chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất, mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.”*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ T5 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và theo ý kiến của Bộ T5 tại Công văn số 4594/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 23/10/2014 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì các khoản chi phí về nhân công lao động, chi phí thiết kế các hạng mục hạ tầng, xây dựng các công trình phục vụ sản xuất không thuộc các khoản chi phí quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT.

Theo nội dung kê khai, hồ sơ chứng từ Công ty T3 cung cấp và đối chiếu các quy định của pháp luật thì:

a) Về khoản tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất:

Ngày 24/9/2024, UBND huyện H có Công văn số 3535/UBND-PTQĐ đề nghị Công ty T3 xác nhận và cung cấp hồ sơ về việc nộp tiền thuê đất cho Nhà nước đã thực hiện đến thời điểm nào; Qua đó, Công ty T3 có Công văn số 04/2024/CVĐT ngày 26/9/2024 xác nhận “*Công ty T3 đã thực hiện nộp tiền thuê đất cho Nhà nước đến năm 2024*”. Tuy nhiên, Công ty T3 không kê khai, xác định rõ số tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất từ thời điểm có quyết định thu hồi đất đến thời điểm đã nộp hiện nay nên không có cơ sở xác định tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất để tính toán bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Mặt khác, quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ở các thời kỳ không có quy định về tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp đã có quyết định thu hồi đất; Không có quy định việc giải quyết đối với số tiền thuê đất phải nộp sau thời điểm đã có quyết định thu hồi đất. Do đó, đối với khoản tiền thuê đất mà Công ty T3 đã nộp từ ngày có quyết định thu hồi đất đến nay thì đề nghị Công ty T3 liên hệ cơ quan thuế để được giải quyết.

b) Về khoản chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí chuẩn bị dự án:

- Dự án trồng rừng: 261.796.169 đồng, gồm: Chi phí nghiên cứu khả thi (T1 thực hiện) với số tiền 11.796.169 đồng; Chi phí tư vấn, khảo sát và thiết kế với số tiền 250.000.000 đồng. Công ty T3 chỉ cung cấp Hợp đồng kinh tế số 09/2004/HĐ-TV ngày 24/01/2004 ký kết giữa Công ty T3 với Công ty Cổ phần V (Kèm theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật, bản đồ bình đồ địa hình, bản đồ mặt bằng hệ thống san nền và bản đồ mặt bằng hệ thống thi công do Công ty Cổ phần V1).

- Dự án nuôi tôm: 401.173.004 đồng, gồm: (i) Chi phí nghiên cứu khả thi: 51.173.004 đồng (Công ty T3 kê khai đây là chi phí thực tế chi trả trong quá trình tìm kiếm, nghiên cứu dự án và chi phí đi lại xin phép); (ii) Chi phí tư vấn, khảo sát và thiết kế: 350.000.000 đồng (Công ty T3 chỉ cung cấp Hợp đồng kinh tế số 53A/2001/HĐ-TV ngày 25/10/2001 ký kết giữa Công ty T3 với Công ty Cổ phần V).

Đây là các chi phí liên quan đến thiết kế, xây dựng không thuộc các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009, ý kiến tại Công văn số 4594/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 23/10/2014 của Bộ T5; Mặt khác, Công ty T3 chỉ cung cấp hợp đồng thuê lập hồ sơ thiết kế, không cung cấp được văn bản thanh lý hợp đồng,

hóa đơn, chứng từ thanh toán nên không có căn cứ để xác định thực tế có chi trả chi phí này, vì vậy không có cơ sở để bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

c) Về khoản chi phí quản lý dự án:

- Dự án trồng rừng: 47.623.282 đồng: Công ty T3 chỉ kê khai, không có chứng từ kèm theo nên không có cơ sở để bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

- Dự án nuôi tôm: 170.906.525 đồng. Theo kê khai của Công ty T3 thì đây là chi phí đã chi trả trong quá trình thi công xây dựng (Chi phí lương nhân viên quản lý, giám sát thi công, chi phí đi lại, chi phí văn phòng phẩm...) nên không thuộc các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, ý kiến tại Công văn số 4594/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 23/10/2014 của Bộ T5; Mặt khác, Công ty T3 không cung cấp được hồ sơ, chứng từ để chứng minh các chi phí đã đầu tư nên không có cơ sở bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

d) Về khoản chi phí cải tạo đất:

- Dự án trồng rừng kết hợp nuôi trồng thủy sản: Chi phí phát hoang trên diện tích 266.000m²; Đào đất cấp II với khối lượng 248.956,68m³; Đắp đất cấp II với khối lượng 91.817m³; Vận chuyển đất cấp II trong phạm vi 1km với khối lượng 157.139,89m³.

- Dự án nuôi tôm: Chi phí phát hoang trên diện tích 300.000m²; Đào san đất nền bằng máy đào $\geq 0,8m^3$, đất cấp II (Hạ coss tự nhiên) với khối lượng 1.170.844,64m³; Vận chuyển đất đổ đi bằng ô tô 7 tấn, cự ly $\geq 1.000m$ với khối lượng 1.170.844,64m³. Công ty T3 kê khai tự thực hiện và có cung cấp hồ sơ thiết kế kỹ thuật, bản đồ bình đồ địa hình, bản đồ mặt bằng hệ thống san nền và bản đồ mặt bằng hệ thống thi công do Công ty Cổ phần V1; Không có chứng từ kèm theo.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT của Bộ T5 thì chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất. Tuy nhiên, Công ty T3 không xác định được chi phí (Số tiền) cụ thể thực hiện các phần công việc phát hoang, đào đất, đắp đất, đào san đất nền...; Đồng thời, không có hồ sơ, chứng từ chứng minh các chi phí đã đầu tư nên không có cơ sở bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

** Về việc đào ao:*

Trước đây, UBND huyện H đã thực hiện công tác kiểm đếm, xác định khối lượng đào ao của Công ty T3 và đã phê duyệt phương án hỗ trợ công đào ao cho Công ty T3 (Tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012, Quyết định

số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 và Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014) theo đơn giá hỗ trợ công đào ao được UBND tỉnh ban hành.

Tuy nhiên, việc đào ao là một hoạt động đầu tư vào đất, phục vụ cho mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê (Đó là nuôi trồng thủy sản), đây là một trong các chi phí đầu tư vào đất và sẽ được tính toán bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định khoản 3 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ T5 nếu tổ chức kê khai cụ thể các chi phí bằng tiền đã chi trả cho hoạt động đào ao và cung cấp các hồ sơ, chứng từ để chứng minh các chi phí đã đầu tư nên UBND huyện H mới ban hành quyết định điều chỉnh không hỗ trợ công đào ao cho Công ty T3 (Điều chỉnh tại Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 và Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025).

** Việc Công ty T3 nêu cơ sở để xác định giá bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:*

Việc kê khai các chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích sử dụng đất, xác định mức chi phí đã thu hồi được và chi phí chưa thu hồi được là trách nhiệm của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, Công ty T3 không kê khai cụ thể các chi phí thực hiện các phần công việc đã đầu tư vào đất (Các khoản chi phí cải tạo đất); Đồng thời, không cung cấp hồ sơ, chứng từ chứng minh các chi phí đã đầu tư nên không đủ cơ sở để xác định thực tế có chi phí đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại. Nội dung trên đã được UBND tỉnh B quy định cụ thể tại Điều 7 của quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024. Việc kê khai các chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích sử dụng đất, xác định mức chi phí đã thu hồi được và chi phí chưa thu hồi được là trách nhiệm của người bị thu hồi đất như đã nêu trên. Tuy nhiên, Công ty T3 không kê khai cụ thể các chi phí thực hiện các phần công việc đã đầu tư vào đất (Các khoản chi phí cải tạo đất); Đồng thời, Công ty T3 không cung cấp hồ sơ, chứng từ chứng minh các chi phí đã đầu tư nên không đủ cơ sở xác định thực tế có chi phí đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất để tính toán bồi thường.

2.3. Nội dung bồi thường về tài sản gắn liền với đất và tài sản đầu tư thực hiện dự án

a) Đối với hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và điện hạ thế phục vụ dự án:

Theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về nguyên tắc bồi thường tài sản thì tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ và di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

Đối với hệ thống điện đường dây 22kV, trạm biến áp phân phối 320kVA-22-15/0.4kV và mạng lưới hạ thế được Công ty T3 lắp đặt nhằm phục vụ cho hoạt động nuôi tôm, thuộc hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ và di chuyển được nên không bồi thường, chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

Mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND tỉnh B, theo đó: Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt (Tính tổng thể một lần cho hộ gia đình, cá nhân hoặc một người có tài sản phải di chuyển) với mức: 15.000.000 đồng khi phải di chuyển tài sản sang vị khác trong địa bàn tỉnh Bình Thuận; 20.000.000 đồng khi phải di chuyển sang tỉnh khác; Khi di chuyển sang vị trí liền kề với thửa đất thu hồi thì được bồi thường chi phí bằng 50%.

Trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển lắp đặt theo thực tế kê khai của chủ sở hữu tài sản (Có chứng từ, hóa đơn hợp pháp kèm theo).

Công ty T3 trước đây kê khai di chuyển tài sản, hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất đến tỉnh Bến Tre, theo đó mức bồi thường chi phí chuyển cho Công ty T3 là 20.000.000 đồng; Đối với việc di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất sẽ được bồi thường (Bổ sung) theo thực tế kê khai của Công ty T3 khi thực hiện (Nếu có chứng từ, hóa đơn hợp pháp kèm theo).

b) Đối với các tài sản khác của Công ty T3 đã được kiểm kê và đã có phương án bồi thường:

Công ty T3 đã được UBND huyện H phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ 03 đợt ở giai đoạn năm 2012 - 2014, gồm:

- Tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 với số tiền bồi thường, hỗ trợ là 9.847.834.080 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản:

3.993.719.580 đồng; Các khoản hỗ trợ: 5.854.114.500 đồng (Hỗ trợ công đào ao).

- Tại Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.528.533.948 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản là 357.711.048 đồng (Khấu trừ giá trị thu hồi tài sản (10%): 214.604.705 đồng); Các khoản hỗ trợ là 1.170.822.900 đồng (Hỗ trợ công đào ao).

- Tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 2.232.237.060 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản: 314.775.360 đồng; Các khoản hỗ trợ (Hỗ trợ công đào ao): 1.917.461.700 đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì sẽ tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt tại các quyết định của UBND huyện H nêu trên; Việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất và thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất đối với Công ty T3 vào năm 2011 (Tại Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011) nên việc xử lý chi trả bồi thường chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, theo đó việc xác định bồi thường chậm chỉ áp dụng đối với giá bồi thường về đất; Việc bồi thường chậm theo giá tài sản gắn liền với đất thì Luật Đất đai năm 2003 không có quy định nên không đảm bảo cơ sở pháp lý để thực hiện điều chỉnh đơn giá bồi thường tại thời điểm hiện nay.

Việc UBND huyện H ban hành Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 (Điều chỉnh Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012), Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 (Điều chỉnh Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014) và Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 (Điều chỉnh Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014) chỉ là điều chỉnh giảm số tiền hỗ trợ công đào ao đã phê duyệt trước đây.

2.4. Về yêu cầu giải quyết các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Theo ý kiến của T6 - Bộ T5 tại Công văn số 1460/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 05/8/2019; Ý kiến của Sở T4 tại Công văn số 3404/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/7/2023 thì việc lập phương án bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các khoản hỗ trợ cho người có đất thu hồi phải thực hiện thống nhất với chế độ, chính sách đã áp dụng khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Không áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm lập phương án bổ sung).

Theo quy định tại khoản 5 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 thì các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a) Về hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh và hỗ trợ chế độ ngừng việc cho người lao động:

** Về hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh:*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ (Nay được quy định tại điểm b khoản 3 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ) thì khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

Trường hợp của Công ty T3 không thực hiện kê khai và không cung cấp hồ sơ thu nhập sau thuế của ba năm liền kề nên không có cơ sở để tính toán hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

** Về hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động:*

Theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ (Nay quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ), do Công ty T3 không thực hiện kê khai và cung cấp hồ sơ về việc thuê lao động nên không có cơ sở xem xét giải quyết hỗ trợ.

b) Về hỗ trợ khác:

Chính sách hỗ trợ khác được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ, theo đó: Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 18, 19, 20, 21 và 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất; Trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ, UBND tỉnh B đã quy định các chính sách hỗ trợ khác tại Điều 32 của quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận ban hành kèm theo Quyết định số 28/2010/QĐ-UBND ngày 22/6/2010 (Được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 10/2011/QĐ-UBND ngày 01/6/2011).

Hiện nay, theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024: “2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại

địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.”.

Cụ thể hóa quy định trên, UBND tỉnh B đã quyết định biện pháp hỗ trợ, mức hỗ trợ tại khoản 3 Điều 15 của quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024), thì Công ty T3 không thuộc đối tượng được giải quyết hỗ trợ.

Riêng đối với quy định tại điểm d khoản 3 Điều 15 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND: Không có cơ sở đề xuất.

2.5. Nội dung khởi kiện về trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ

2.5.1. Về thủ tục thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ:

Việc thu hồi đất mà Công ty T3 đang sử dụng đã được UBND tỉnh quyết định thu hồi đất tại thời điểm năm 2011 (tại Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011) theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực nhưng đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ: *Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; Việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.*

- Về kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản: Đã được Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với UBND xã S, chủ đầu tư và Công ty T3 tiến hành kiểm đếm, thống kê vào các ngày 27, 28, 29/10/2010 và ngày 09/8/2013.

- Về trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất bị thu hồi: Có bản đồ trích lục tỷ lệ 1/10000 do Công ty TNHH Đ2 lập, có xác nhận của Sở T4 ban hành kèm theo Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B (Bản đồ trích lục có thể hiện tứ cận của thửa đất thu hồi).

- Về văn bản xác nhận nguồn gốc thửa đất bị thu hồi: Đã được Hội đồng tư vấn xác định tính pháp lý UBND xã S họp xét tính pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi vào ngày 14/01/2011.

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2023 của Chính phủ thì hồ sơ gửi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: Văn bản đề nghị thẩm định; Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Thông báo thu hồi đất; Văn bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản; Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất thu hồi; Văn bản xác định nguồn gốc thửa đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất; Biên bản tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Các giấy tờ khác có liên quan (Nếu có). Thành phần hồ sơ chuyển cơ quan thẩm định đã đầy đủ theo quy định nên cơ quan thẩm định mới thẩm định, trình UBND huyện ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3.

Việc công khai phương án bồi thường, hỗ trợ đã được thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

- Thực hiện niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND xã S, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày; Đồng thời có gửi thông báo niêm yết công khai cho Công ty T3 để biết, tham gia góp ý; Sau đó họp trực tiếp với Công ty T3 để tổ chức lấy ý kiến.

- Thực hiện niêm yết công khai các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ của UBND huyện H tại trụ sở UBND xã S, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024.

- Đã gửi các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ của UBND huyện H cho Công ty Đ3.

Như vậy, thành phần hồ sơ để làm cơ sở cho UBND huyện H ban hành các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật.

2.5.2. Về thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Công ty T3 bị thu hồi đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S I theo Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B.

Theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) về thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: *“Cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai*

năm 2013 thì có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014”.

UBND cấp huyện là cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất (Theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai năm 2013, nay quy định tại Điều 83 Luật Đất đai năm 2024) nên UBND huyện H có thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất đã được UBND tỉnh ban hành trước đây đối với Công ty T3 theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ.

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Như vậy, UBND huyện là cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất (Đã điều chỉnh quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh) theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ nêu trên nên có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó, việc UBND huyện H ban hành các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2.5.3. Về tính pháp lý trong quá trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ

a) Về pháp lý trong quá trình lập phương án bồi thường và lựa chọn nhà thầu:

** Về pháp lý lập phương án bồi thường:*

Như đã trình bày ở trên, việc thu hồi đất mà Công ty T3 đang sử dụng đã được UBND tỉnh quyết định thu hồi đất tại thời điểm năm 2011 (Tại Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011) theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực nhưng đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ 03 đợt ở giai đoạn năm 2012 - 2014.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ thì sẽ tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt; Việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất. Pháp luật không có quy định việc hủy phương án bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt trong trường hợp đã có quyết định

thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa thực hiện. Do đó, việc tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt và điều chỉnh, bổ sung các khoản bồi thường, hỗ trợ mà trước đây chưa phê duyệt là không trái quy định của pháp luật.

** Về tính pháp lý của nhà đầu tư:*

Công ty Cổ phần Đ4 được Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận nhà đầu tư tại Công văn số 1956/TTg-CN ngày 20/12/2017; Được Ban Quản lý các Khu Công nghiệp T cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu ngày 05/01/2018; Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày 10/11/2022). Trong đó đã chứng nhận nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ4 (*Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 05/01/2018*), nay được điều chỉnh thành Công ty Cổ phần Đ4 (*Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ 01 ngày 10/11/2022*). Theo đó:

- Theo quy định tại Điều 54, Điều 55, Điều 56 và khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai năm 2013 thì đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (Trong đó có đất khu công nghiệp) không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai thì đất khu công nghiệp là một trong các loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, được phân biệt với đất thương mại, dịch vụ. Do vậy, căn cứ quy định này, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp không phải là dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai và Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Dự án Khu công nghiệp S là dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp nên thuộc trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 118 và Điều 14b Nghị định số ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Nghị định số ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai). Mặt khác, dự án Khu Công nghiệp S là dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai nên Nhà nước thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Về thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất và bồi thường:

Thứ nhất, UBND cấp huyện là cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất (Theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai năm 2013, nay quy định tại Điều 83 Luật Đất đai năm 2024) nên UBND huyện H có thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất đã được UBND tỉnh ban hành trước đây đối với Công ty T3 theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ.

Thứ hai, theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Như vậy, UBND huyện là cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất (Đã điều chỉnh quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh) theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ nêu trên nên có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Thứ ba, theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư thì văn bản đã phát hành nhưng có sai sót về nội dung phải được sửa đổi, thay thế bằng văn bản có hình thức tương đương. Văn bản đã phát hành nhưng có sai sót về thể thức, kỹ thuật trình bày, thủ tục ban hành phải được đính chính bằng công văn của cơ quan, tổ chức ban hành văn bản.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên thì việc UBND huyện H ban hành Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 điều chỉnh Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất của Công ty T3; Ban hành Quyết định số 1913/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 điều chỉnh các quyết định bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 trình bày ý kiến tại Văn bản số 452/CNPTQĐ1-BPHQĐHT ngày 23/01/2026 có nội dung giống như ý kiến của người bị kiện: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

4. Tại phiên tòa:

4.1. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

4.2. Người bị kiện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban phát triển quỹ đất H - Chi

nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

4.4. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: UBND huyện H ban hành các quyết định hành chính bị kiện và quyết định hành chính liên quan về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận là có sai sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của doanh nghiệp cần phải hủy một phần để giải quyết lại theo đúng quy định. Kiểm sát viên đề nghị:

- Hủy một phần các quyết định: Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025; Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025; Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025; Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025; Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012; Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014; Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

- Hủy một phần các quyết định hành chính liên quan: Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 và Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng Khu Công nghiệp S (Liên quan đến Công ty TNHH T3).

- Buộc người bị kiện thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về việc xem xét phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: UBND tỉnh L có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện vắng mặt lần thứ hai nên HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt đương sự theo Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về khiếu kiện được thụ lý và thẩm quyền giải quyết: Công ty T3 là người khởi kiện, yêu cầu hủy toàn bộ các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 và Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của UBND huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Công ty T3. Các quyết định hành chính của UBND huyện H bị khởi kiện có nội dung điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, cụ thể là việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Căn cứ theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

[3] Về thời hiệu khởi kiện: UBND huyện H ban hành Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Cũ). Ngày 12/5/2025 Công ty T3 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (C) là còn thời hiệu khởi kiện theo Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Trước khi mở phiên tòa Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 cung cấp các Quyết định số 3974/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 (Tuy nhiên đã bị hủy bỏ tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012), Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng Khu Công nghiệp S (Giai đoạn 1), tại xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận (4 tổ chức), Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng Khu Công nghiệp S (Giai đoạn 1), tại xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận (4 tổ chức, bổ sung tài sản). Xét thấy, các Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 và Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 là các quyết định hành chính liên quan đến các quyết định hành chính bị khiếu kiện nên được xem xét trong vụ án.

[5] Trước ngày 01/7/2025, người bị kiện trong vụ án là UBND huyện H. Từ ngày 01/7/2025 chính quyền địa phương chỉ còn hai cấp tỉnh và xã, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã. Thửa đất của Công ty T3 tọa

lạc tại xã S, tỉnh Lâm Đồng nên Chủ tịch UBND xã S tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện.

Từ ngày 31/01/2026 việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh L theo quy định tại khoản 1 Điều 14, tiết 2 điểm đ khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ. Căn cứ vào Điều 38 và khoản 3, khoản 4 Điều 59 Luật Tố tụng hành chính; Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh L tham gia tố tụng trong vụ án là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B.

Theo điểm đ khoản 1 Điều 3 Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh L việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã từ ngày 25/3/2026. Do đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S vẫn tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện theo quy định khoản 3, khoản 4 Điều 59 Luật Tố tụng hành chính.

Đối với UBND tỉnh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Về thẩm quyền ban hành các quyết định, UBND huyện H ban hành Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ pháp luật để ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường là Quyết định thu hồi đất số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B. Do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về điều khoản chuyển tiếp thì UBND huyện H ban hành quyết định đúng về thẩm quyền. Mặc dù các quyết định năm 2012 và năm 2014 đều ghi Chủ tịch UBND huyện H, nhưng người bị kiện đều xác định đây là thẩm quyền của UBND huyện H. Sai sót này là hình thức không ảnh hưởng đến nội dung thẩm quyền ban hành các quyết định này bởi các quyết định hành chính năm 2025 của UBND huyện H đã điều chỉnh sai sót này.

Về thẩm quyền ban hành các Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012; Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014; Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 30/6/2014; Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 và Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 của UBND huyện H. Các quyết định này UBND huyện H căn cứ vào Quyết định thu hồi đất số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B là đúng về thẩm quyền

quy định tại điểm b khoản 2 Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ, khoản 6 Điều 210 Luật Đất đai 2013.

[7] Về nội dung của việc phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất:

[7.1] Công ty T3 được UBND tỉnh B cho thuê đất để thực hiện hai dự án tại xã S, huyện H theo Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001 về dự án nuôi tôm, diện tích 300.000 m² và theo Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004 về dự án trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản, diện tích đất là 266.000 m².

[7.2] Ngày 22/12/2011, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2766/QĐ-UBND thu hồi 615.472 m² đất của Công ty T3 để giao cho dự án Khu Công nghiệp S.

[7.3] Căn cứ theo Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 11/5/2012 về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, ngày 09/10/2012 UBND huyện H ban hành Quyết định số 2793/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 27/02/2012, thực hiện chi trả bồi thường cho Công ty T3 tổng số tiền 9.847.834.080 đồng. Trong đó:

- Tiền bồi thường về tài sản: 3.736.742.082đ
- Các khoản hỗ trợ: 5.854.114.500đ
- Giá trị thu hồi sau khi đã trừ 10% giá trị tài sản: 256.977.498đ

[7.4] Ngày 30/6/2014 UBND huyện H ban hành Quyết định số 1574/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng Khu Công nghiệp S (Giai đoạn 1), tại xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận (4 tổ chức) và Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng Khu Công nghiệp S (giai đoạn 1), tại xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận (4 tổ chức, bổ sung tài sản), trong đó có Công ty T3.

[7.5] Tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 căn cứ theo Quyết định số 1574/QĐ-UBND, UBND huyện H chi trả bồi thường, tổng số tiền: 2.232.237.060 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản: 314.775.360 đồng; Các khoản hỗ trợ: 1.917.461.700 đồng.

[7.6] Tại Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, căn cứ theo Quyết định số 1576/QĐ-UBND, UBND huyện H chi trả bồi thường bổ sung, tổng số tiền: 1.528.533.948 đồng. Trong đó:

- Bồi thường về tài sản: 357.711.048 đồng
- Các khoản hỗ trợ: 1.170.822.900 đồng
- Khấu trừ giá trị thu hồi tài sản (10%): 214.604.705 đồng

- Điều chỉnh nội dung Điều 2 Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, cụ thể như sau:

Giảm số tiền tại mục giá trị thu hồi sau khi đã trừ 10% giá trị tài sản với số tiền 256.977.498 đồng và tăng số tiền bồi thường về tài sản từ 3.736.742.082 đồng thành 3.993.719.580 đồng.

[7.7] Tại Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 UBND huyện H điều chỉnh tổng số tiền bồi thường cho Công ty TNHH T3 tại Điều 2 Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của UBND huyện H, cụ thể như sau:

- Từ: Tổng số tiền bồi thường là: 9.847.834.080 đồng. Trong đó: Tiền bồi thường về tài sản: 3.993.719.580 đồng. Các khoản hỗ trợ: 5.854.114.500 đồng.

- T2: Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 3.993.719.580 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản: 3.993.719.580 đồng. Các khoản hỗ trợ: 0 đồng.

Lý do điều chỉnh: Giảm số tiền hỗ trợ công đào ao đã phê duyệt trước đây cho Công ty TNHH T3, vì việc đào ao là một hoạt động đầu tư vào đất, phục vụ cho mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê; Đây là một trong các chi phí đầu tư vào đất và được tính toán bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định khoản 3 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ, khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ T5 nếu tổ chức kê khai cụ thể các chi phí đã chi trả cho hoạt động đào ao và cung cấp các hồ sơ, chứng từ để chứng minh các chi phí đã thực hiện.

[7.8] Tại Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND huyện H: Điều chỉnh tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ cho Công ty TNHH T3 tại Điều 1 Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 của UBND huyện H:

Từ: Tổng số tiền: 2.232.237.060 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản: 314.775.360 đồng. Các khoản hỗ trợ: 1.917.461.700 đồng.

T2: Tổng số tiền: 314.775.360 đồng. Trong đó: Bồi thường về tài sản: 314.775.360 đồng. Các khoản hỗ trợ: 0 đồng.

[7.9] Tại Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện H, bồi thường bổ sung tài sản bị thiệt hại như sau: Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 835.351.791 đồng. Trong đó:

Tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: 0 đồng.

Tiền bồi thường về tài sản: 772.151.791 đồng.

Tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản: 20.000.000 đồng.

Tiền hỗ trợ: 43.200.000 đồng.

[7.10] Tại Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND huyện H: Điều chỉnh tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tại Điều 1 Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 của UBND huyện H, với nội dung cụ thể sau:

Từ: Tổng số tiền: 1.528.533.948 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn, chín trăm bốn mươi tám đồng*). Trong đó:

- Bồi thường về tài sản: 357.711.048 đồng;
- Các khoản hỗ trợ: 1.170.822.900 đồng;
- Khấu trừ giá trị thu hồi tài sản (10%): 214.604.705 đồng;

T2: Tổng số tiền: 357.711.048 đồng. Trong đó:

- Bồi thường về tài sản: 357.711.048 đồng;
- Các khoản hỗ trợ: 0 đồng;
- Khấu trừ giá trị thu hồi tài sản (10%): 214.604.705 đồng

Lý do điều chỉnh: Giảm kinh phí hỗ trợ công đào ao.

[7.11] Như vậy, về trình tự thủ tục kiểm kê tài sản để bồi thường, hỗ trợ của UBND huyện H sau khi có quyết định thu hồi đất là đúng quy định. Về việc chi trả tiền bồi thường đến nay Công ty T3 chưa nhận tiền bồi thường từ năm 2014 cho đến khi UBND huyện H ban hành các quyết định điều chỉnh và bồi thường năm 2025 thì số tiền mới được gửi vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện H tại Thông báo số 63/TB-PTQĐ ngày 20/5/2025.

[8] Về nội dung tranh chấp giữa các bên: Người khởi kiện thống nhất với Quyết định thu hồi đất số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B để thực hiện chủ trương chính sách của Nhà nước là để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phù hợp với quy định tại Điều 39, Điều 40 Luật Đất đai năm 2003, Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013. Việc UBND huyện H ban hành các Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 24/10/2023, Quyết định số 1913/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 điều chỉnh tên gọi của dự án, lựa chọn nhà đầu tư là theo chủ trương chính sách chung của tỉnh Lâm Đồng, không phải là đối tượng bị kiện và không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án. Vấn đề có tranh chấp về việc xác định giá trị bồi thường về đất đai mà Công ty đã thương lượng, thỏa thuận mua lại của người dân trong và ngoài ranh dự án, chi phí đầu tư còn lại vào đất và việc áp giá tài sản trên đất không theo giá mới tại thời điểm điều chỉnh năm 2025.

[9] Về nhà cửa, vật kiến trúc, tài sản trên đất của Công ty T3 được kiểm kê đầy đủ theo Quyết định thu hồi đất số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B nhưng UBND huyện H tiếp tục phê duyệt bồi thường mới theo

Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, điều chỉnh lại việc bồi thường trong các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 mà không tiến hành đo vẽ lại toàn bộ diện tích đất hiện nay doanh nghiệp đang quản lý là thiếu sót bởi diện tích thu hồi đất và diện tích đất cho thuê có sự khác biệt và chênh lệch. Đồng thời Công ty T3 còn cung cấp bản vẽ thực tế cho thấy doanh nghiệp hiện đang quản lý phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất tại Quyết định thu hồi đất số 2766/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B. Việc không đo vẽ lại dẫn đến khó khăn trong bồi thường và cưỡng chế thi hành các quyết định hành chính về sau.

[10] Việc định giá và xác định tài sản trên đất được UBND huyện H thành lập hội đồng, xác định giá trị còn lại của tài sản là phù hợp tại thời điểm phê duyệt năm 2014. Tuy nhiên đối với các tài sản được bồi thường tại các Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 tổng số tiền UBND huyện H bồi thường về tài sản cho Công ty T3 là 5.438.357.779 đồng. Việc người khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ quyết định này để xem xét áp giá mới là không có cơ sở bởi việc chậm trả tiền của UBND huyện H không do lỗi của người khởi kiện. Khi ban hành quyết định mới UBND huyện H phải tính tiền chậm trả theo điểm b khoản 3 Điều 94, khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024. Việc người bị kiện cho rằng chậm bồi thường phải áp dụng pháp luật tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất năm 2011 là thiếu căn cứ pháp lý, bởi các quyết định chi trả tiền bồi thường vào ngày 30/6/2014 đều đã được điều chỉnh lại vào năm 2025 là thời điểm Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực thi hành.

[11] Khi ban hành Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 điều chỉnh tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014; Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 điều chỉnh Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 điều chỉnh Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 nhưng UBND huyện H không điều chỉnh hai Quyết định số 1574/QĐ-UBND và Quyết định số 1576/QĐ-UBND dẫn đến các khoản hỗ trợ vẫn còn tồn tại (Được điều chỉnh thành 0 đồng tại các Quyết định số 769/QĐ-UBND, 654/QĐ-UBND và 650/QĐ-UBND).

[12] Theo Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 phê duyệt bổ sung chỉ hỗ trợ di chuyển là không chính xác đối với hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và hệ thống điện hạ thế mà Công ty T3 đã xây dựng phục vụ cho dự án. Vì hệ thống điện này là tài sản cố định, tại phiên tòa các đương sự đều xác định hệ thống này không thể tháo gỡ di chuyển đi nơi khác nhưng UBND huyện lại cho rằng di chuyển được theo yêu cầu của công ty là chưa chính xác

nên phải xem xét định giá trị còn lại của hệ thống điện và bồi thường cho doanh nghiệp. Do đó cần phải hủy bỏ phần hỗ trợ di chuyển để người bị kiện xác định giá trị còn lại của tài sản bồi thường cho người khởi kiện.

[13] Về thửa đất mà Công ty T3 hiện đang quản lý bị tác động bởi quyết định thu hồi đất, bao gồm các thửa đất như sau:

[13.1] Đối với dự án nuôi tôm: Theo Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT ngày 13/9/2001 của UBND tỉnh B cho Công ty T3 thuê 300.000 m² đất để nuôi tôm (Đất do các hộ gia đình và UBND xã đang quản lý, sử dụng). Thời hạn cho thuê là 20 năm.

[13.2] Đối với dự án trồng rừng kết hợp với nuôi thủy sản: Theo Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT ngày 13/01/2004 của UBND tỉnh B cho Công ty T3 thuê đất 266.000 m² để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng kết hợp nuôi thủy sản. Thời hạn cho thuê là 50 năm.

[13.3] Theo Tờ trình số 134 (184)TT/ĐC-ĐKTK ngày 07/9/2001 của Sở Địa chính tỉnh B, diện tích đất của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng là **19.610m²** (Gồm: Thửa đất số 1/4.200m²; Thửa đất số 2/960m²; Thửa đất số 3/2.450m²; Thửa đất số 5/12.000m²); Diện tích đất UBND xã quản lý là 280.390m². Việc Công ty T3 cho rằng trong 300.000m² đất theo Quyết định số 2287/QĐ-CTUBBT chỉ có 203.000m² và trong 266.000m² đất theo Quyết định số 108QĐ/CT.UBBT chỉ có 221.000m² là đất sạch do Nhà nước quản lý và có tới **45.000m²** do các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng mà Công ty T3 đã phải tiến hành thỏa thuận, nhận chuyển nhượng và bồi thường cho các hộ dân là chưa chính xác. Vì công ty đã chấp nhận ký hợp đồng thuê đất cho cả phần đất công ty đã tự thương lượng với dân thì khi thu hồi phần đất nhà nước cho thuê mà không bồi thường về đất là đúng quy định, chỉ tính vào chi phí đầu tư vào đất nếu chưa khấu trừ tiền sử dụng đất.

[13.4] Tại thời điểm thu hồi đất công ty đang quản lý 615.472m², trừ đi phần diện tích theo hai quyết định của UBND tỉnh B cho thuê là 566.000m² thì chênh lệch 49.472m² đây là phần diện tích ngoài ranh dự án và cũng là phần doanh nghiệp tự thương lượng mua của người dân. Tại Biên bản xác minh ngày 04/3/2026 của Tòa án, ông Trần Văn C1 – Thôn trưởng thôn 4, xã S trình bày việc công ty tự thương lượng với người dân đang canh tác trồng lúa trên đất là có thật, điều đó thể hiện sự chênh lệch giữa đất thuê và đất thực tế đang quản lý. Việc UBND huyện H không xem xét phần diện tích đất chênh lệch 49.472m² ngoài ranh dự án để xem xét việc bồi thường về đất cho doanh nghiệp chưa phù hợp quy định tại khoản 1, điểm h khoản 2, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thời điểm sử dụng đất trước ngày 01/01/2008, điểm e khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, tại khoản 5 Điều 17 Nghị định số

88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ: “Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này”. Do đó công ty đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ về phần đất đã thỏa thuận thương lượng với dân nên UBND phải xem xét bồi thường về đất hoặc hỗ trợ cho công ty K1 thu hồi toàn bộ diện tích đất. Do đó việc phê duyệt giá trị đất bồi thường với giá không đồng cho toàn bộ diện tích đất là thiếu căn cứ.

[14] Như vậy phần đất mà công ty có được qua dự án nuôi tôm năm 2001 và dự án trồng rừng kết hợp với nuôi thủy sản năm 2004 vừa có đất của nhà nước nhưng chưa sử dụng, đất không có sự quản lý khi giao đất, phần đất có dân canh tác thì công ty phải thương lượng bồi thường, phần không có dân canh tác thì xem như đất nhà nước chưa sử dụng. Công ty sử dụng đất đúng mục đích, không bị xử lý vi phạm về đất đai. Tổng diện tích đất được phê duyệt bồi thường từ năm 2014 đến năm 2025 UBND huyện H phê duyệt lại nhưng đều không được đo đạc cụ thể chính xác diện tích đất hiện nay công ty đang quản lý bao nhiêu, không xác minh làm rõ lại nguồn gốc đất của công ty mua lại của dân, phần đất nào đất của nhà nước chưa sử dụng mà chỉ xác định tính pháp lý của phần đất đã thuê để từ đó có chính sách đền bù hợp lý về đất hay chi phí đầu tư vào đất.

[15] Về bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: Công ty bắt đầu đầu tư từ năm 2001 và 2004, đến năm 2011 bị thu hồi đất nhiều lần chi trả nhưng không thực hiện. Như vậy có thể xác định công ty chưa thu hồi lại chi phí này, UBND huyện không xác định được công ty chưa thu hồi lại chi phí đào ao nhưng đã xác định công đào ao của công ty do UBND huyện H đã thực hiện công tác kiểm đếm, xác định khối lượng đào ao và áp giá theo đơn giá hỗ trợ công đào ao của UBND tỉnh B. Công ty T3 đã đầu tư các hạng mục như phát quang, san lấp mặt bằng, đào ao, tư vấn thiết kế và quản lý dự án với các chi phí cụ thể được kê khai và chứng minh qua hồ sơ, biên bản bàn giao đất và hiện trạng thực tế. Theo điểm c khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2024, Công ty đủ điều kiện được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần đất thuê trả tiền hàng năm. Việc UBND huyện H không bồi thường, dù trước đây đã hỗ trợ công đào ao qua các quyết định năm 2014 dẫn đến mâu thuẫn với các quyết định năm 2025, không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

[16] Tại điểm b khoản 1 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “...b) Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn

lại... ”. Tại điểm b và c khoản 3 Điều 7 Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh B: Khi thiếu cơ sở xác định giá trị bồi thường, để đảm bảo quyền lợi cho công ty, UBND huyện phải kiểm tra, xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó UBND huyện H chưa thực hiện bước này từ đó không bồi thường cho người khởi kiện là chưa phù hợp. Điều này chưa phù hợp nguyên tắc bồi thường thiệt hại thực tế.

[17] Về tính công sức hạ cốt nền. Tại Biên bản xác minh của Tòa án ngày 04/3/2026, ông Trần Văn C1 - Thôn trưởng thôn 4, xã S xác định tại phần đất của nhà nước ở khu vực Sơn M I chưa sử dụng là phần đất đồi cao, khoảng 15-16 m. Như vậy công sức hạ cốt nền là có thật cũng là chi phí đầu tư vào đất nhưng UBND huyện không xem xét tính toán là thiếu căn cứ nên phải xem xét lại phần giá trị này.

[18] Từ những nhận định nêu trên HĐXX nhận thấy UBND huyện H ban hành Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025, Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025, Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012, Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 và Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận là có sai sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của doanh nghiệp cần phải hủy một phần các quyết định nêu trên để Chủ tịch UBND xã S tính lại việc bồi thường về đất nằm ngoài phần dự án cho thuê đất, chi phí đầu tư vào đất, các khoản hỗ trợ, tính lại việc chậm chi trả tiền bồi thường, tính lại phần tài sản không thể di dời mới đảm bảo quyền lợi của người khởi kiện.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[19] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;
- Điều 39, Điều 40 Luật Đất đai năm 2003;

- Điều 62, Điều 63, Điều 210 Luật Đất đai năm 2013;
- Điểm e khoản 1 Điều 95, khoản 2 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026; Điều 3 Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh L;
- Điều 3, điểm b khoản 1, khoản 5 Điều 17, Điều 20, Điều 27, khoản 1 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ;
- Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ;
- Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ;
- Khoản 2 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. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3.

2.1. Hủy một phần Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND huyện H (Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận) về các khoản hỗ trợ 0 đồng.

2.2. Hủy một phần Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 của UBND huyện H về các khoản hỗ trợ.

2.3. Hủy một phần Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND huyện H về bồi thường về đất và các khoản hỗ trợ của Công ty TNHH T3.

2.4. Hủy một phần Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện H về tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: 0đồng; Về tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản: 20.000.000 đồng.

2.5. Hủy một phần Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND huyện H về các khoản hỗ trợ 0 đồng.

2.6. Hủy một phần Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 05/8/2014 của UBND huyện H về các khoản hỗ trợ.

2.7. Hủy một phần Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND huyện H về bồi thường về đất và các khoản hỗ trợ của Công ty TNHH T3.

2.8. Hủy một phần Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND huyện H về các khoản hỗ trợ 0 đồng.

2.9. Hủy một phần Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của UBND huyện H về các khoản hỗ trợ.

2.10. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về việc xem xét phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi trả tiền bồi thường khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH T3 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000768 ngày 03/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (Nay là Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 31/3/2026), các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương