

**TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **281**/2026/HC-PT  
Ngày 27 tháng 3 năm 2026  
“V/v Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2026 và ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 515/2025/TLPT-HC ngày 23 tháng 12 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”;

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 301/2026/QĐPT-HC ngày 09 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2026/QĐPT-HC ngày 04/3/2026, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ**

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2024 và văn bản ủy quyền số 02/2026/UQ-IID ngày 18/3/2026);

- Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1975 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 06 YerSin, Khu 1, phường Thủ Dầu Một, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Đồng Anh T, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

- Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1980 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 607A Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh);

## **2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh**

Địa chỉ: Số 136 Trần Hưng Đạo, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh);

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh:* Ông Lê Văn H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh – Xin vắng mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

- Ông Nguyễn Bảo C<sup>1</sup>, Trưởng phòng Đăng ký và cấp giấy chứng nhận thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Có mặt;

- Ông Trần Văn Q, Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh – Xin vắng mặt;

- Ông Lương Nguyễn Đăng D, Phó Giám đốc VP Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Xin vắng mặt;

- Ông Nguyễn Hữu T<sup>1</sup>, Viên chức Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh – Xin vắng mặt;

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

### **3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu Tư S;**

Địa chỉ: Số 93, Đặng Văn Lý, khu phố 5, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh).

*Người đại diện hợp pháp (Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2025):* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1976 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 19, Hẻm 17A, Cách mạng tháng 8, Khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh);

### **3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn P;**

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Chà Là, ấp Bình Linh, xã Chà là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Ninh Thạnh, tỉnh Tây Ninh);

*Người đại diện hợp pháp (Văn bản ủy quyền số 01-2025/UQ-TGTT/PHV/HC ngày 25/4/2025):*

- Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1991 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 87-89 lầu 1, An Điền, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bà Huỳnh Thị Cẩm N, sinh năm 1986 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 28 Hẻm 46 Nguyễn Văn Linh, ấp Trường Thọ, xã Trường Hòa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh);

3.3. Tổng Công ty điện lực Miền Nam Trách nhiệm hữu hạn - Trạm biến áp 110KV Hòa Thành;

Địa chỉ: tổ 19, ấp Bình Linh, xã Chà là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Ninh Thạnh, tỉnh Tây Ninh);

*Người đại diện hợp pháp (Văn bản ủy quyền số 4069/GUQ-EVNSPC ngày 06/5/2025):*

- Ông Cao Minh T<sup>2</sup>, Chuyên viên pháp lý Công ty Điện lực Tây Ninh – Có mặt;

- Ông Đặng Minh H<sup>1</sup>, Trưởng phòng kiểm tra thanh tra và pháp chế Công ty điện lực Tây Ninh – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 18/11/2024 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (Sau đây viết tắt là Công ty Đ) và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cho thuê tổng diện tích đất là 55,014 ha theo Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu công nghiệp Chà Là giai đoạn 1, xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, trong đó: Đất công nghiệp, quy mô 42,19 ha (đã thực hiện xong) theo mục a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 04/10/2017. Đất dân cư, quy mô 12,824 ha (đang thực hiện) theo mục b khoản 3 Điều 1 Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 04/10/2017.

Công ty Đ đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thời hạn thuê đến 18/4/2058 và Công ty Đ đã hoàn thành việc nộp toàn bộ số tiền thuê đất hàng năm đến tháng 04/2058.

Năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã thu hồi 1.500 m<sup>2</sup> đối với diện tích đất dân cư, quy mô 12,824 ha, giao cho Công an tỉnh Tây Ninh và đã được tách giấy chứng nhận, diện tích đất dân cư còn lại để Công ty Đ đầu tư là 11,324 ha đang đầu tư.

Ngày 28/10/2024, Công ty Đ nhận được qua zalo Quyết định 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi 113.240 m<sup>2</sup> đất của Công ty Đ tại xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cho thuê đất tại Quyết định

số 2675/QĐ-UBND ngày 14/11/2008 và Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 07/3/2016. Lý do thu hồi đất: Công ty Quốc tế vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 ....”.

Quyết định 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh là không đúng quy định pháp luật, không đúng thực tế, vì hiện nay, Công ty Đ đã đưa toàn bộ diện tích đất dân cư 11,324 ha đi vào hoạt động, cụ thể:

Đất công trình dịch vụ, thương mại: Bãi xe buýt có diện tích 1,5 ha Công ty Đ đã cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P thuê đầu tư và đã đi vào hoạt động; đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 540243 ngày 13/02/2018 và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm đến tháng 04/2058 (đính kèm Hợp đồng thuê và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Chợ tạm khu công nghiệp phục vụ công nhân 0,445 ha: Công ty đã ký hợp đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư S thuê để kinh doanh chợ tạm có thời hạn thuê từ ngày 01/02/2024 đến ngày 01/02/2030 (Công ty này thay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn dịch vụ N, đính kèm hợp đồng).

Đường số 4 nối dài từ đường số 2 đến kênh đã được Công ty xây dựng.

Đất trạm điện 0,39 ha đã được Công ty Điện lực Miền Nam Trách nhiệm hữu hạn thực hiện dự án xây dựng Trạm biến áp 110kV Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh và đã đi vào hoạt động từ tháng 12/2016.

Đất nhà ở công nhân xây dựng năm 2017 có 03 dãy nhà cấp 4: Dãy 1 diện tích (9,9x15,9) gồm 8 phòng, Dãy 2 diện tích (0,7x15) gồm 4 phòng, Dãy 3 diện tích (5,8x7,5) gồm 2 phòng; nhà xe tạm có diện tích khoảng 3.200 m<sup>2</sup>.

Giao thông, cây xanh, công trình điều hành, dịch vụ cũng đang được Công ty Đ thực hiện việc xây dựng.

Căn cứ những nội dung đầu tư nêu trên, Công ty Đ đã thực hiện đầu tư đúng theo chủ trương, chính sách của nhà nước. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cho rằng Công ty Đ vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 là không có cơ sở và không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại rất lớn đối với các công trình đã được đầu tư trên đất và gây thiệt hại với các bên thứ ba thuê lại đất, đầu tư trên đất. Đồng thời, Công ty Đ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp toàn bộ tiền thuê đất đến tháng 04/2058. Nên việc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ra quyết định thu hồi đất mà không xem xét đến các số tiền thuê Công ty Đ đã nộp, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho toàn bộ thời gian thuê là không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại tài chính của Công ty Đ rất lớn. Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, có hiệu lực tháng 08/2024 để thu hồi diện tích đất 113.240 m<sup>2</sup> thuê đầu tư đất dân cư của Công ty Đ là không xem xét, xác minh toàn bộ quá trình đầu tư của Công ty Đ. Luật Đất đai năm 2024 vừa có hiệu lực tháng 08/2024 thì đến tháng 10/2024

(sau 02 tháng), Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định thu hồi đất là không đúng quy định pháp luật, gây khó khăn cho Công ty Đ.

Căn cứ những quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phải rà soát, xác minh và yêu cầu báo cáo quá trình đầu tư, sử dụng đất của Công ty Đ và cho Công ty Đ thời gian để giải trình, hoặc thực hiện các thủ tục xin phép theo quy định trong một thời gian nhất định trước khi ra Quyết định thu hồi, nhưng ở đây, từ ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực cho đến ngày có Quyết định thu hồi, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh không có bất kỳ văn bản nào gửi đến Công ty Đ cũng như không có bất cứ buổi làm việc nào với Công ty Đ. Nên việc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ra Quyết định 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 về việc thu hồi đất là không có căn cứ, trái quy định của pháp luật, không đúng thực tế.

Do đó, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*Tại Công văn số 634/UBND –TD ngày 28/02/2025, người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:*

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 là đúng quy định của pháp luật.

Đối với nội dung Công ty Trách nhiệm hữu hạn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 540243 ngày 13/02/2018, diện tích 1,5 ha trong khu dân cư, trong quá trình thanh tra, phúc tra, Công ty Đ không cung cấp, báo cáo nội dung này. Đến ngày 30/10/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng đạt Quyết định thu hồi đất và bàn giao đất thu hồi cho Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu quản lý thì Công ty Đ mới cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 540243 ngày 13/02/2018, đây là tình tiết mới phát sinh so với Kết luận thanh tra số 6550/KL-STNMT ngày 20/11/2018, Thông báo kết quả phúc tra số 2217/TB-STNMT ngày 17/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Vấn đề này, hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là sở Nông nghiệp và Môi trường) đang xem xét, đề xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn P (Sau đây viết tắt là Công ty P) trình bày:*

Công ty Đ đã cho Công ty P thuê lại diện tích 15.000 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 31 tại Khu công nghiệp Chà Là theo Hợp đồng thuê lại đất số 01/2016/HĐTD-IID & Pou Hung VN ký ngày 01/7/2016, mục đích sử dụng đất là xây dựng bãi đậu xe buýt, thời hạn thuê đất là đến hết ngày 18/4/2058. Công ty P đã thực hiện việc thanh toán toàn bộ tiền thuê đất đến hết chu kỳ thuê. Đến ngày 13/02/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 540243 đối với diện tích đất trên.

Diện tích đất trên đã được Công ty P xây dựng bãi đậu xe buýt, phục vụ việc đưa đón, di chuyển của hàng ngàn người lao động trong Công ty. Việc xây

dựng bãi đậu xe buýt được cấp phép xây dựng theo đúng quy định của pháp luật, bãi xe buýt nằm ngay cạnh Công ty, tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động và đã hoạt động ổn định từ năm 2016 đến nay, góp phần hỗ trợ người lao động và đảm bảo an ninh trật tự của khu vực.

Ngày 20/01/2025, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh có tổ chức buổi làm việc giữa đại diện Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Công ty Đ và Công ty P, tại thời điểm này Công ty P mới được biết về việc diện tích đất cho thuê trên của Công ty Đ bị Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ra quyết định thu hồi. Trước thời điểm này, Công ty P không nhận được bất cứ thông báo hay hướng dẫn nào của Công ty Đ về việc diện tích đất trên có vi phạm và có khả năng phải thu hồi. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Đ cũng chưa đưa ra bất cứ phương án xử lý hay kế hoạch hoàn trả khoản tiền mà Công ty P đã thanh toán trước đó.

Công ty P đã thuê diện tích đất trên đúng quy định của pháp luật, đồng thời đã thanh toán toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời gian thuê cho Công ty Đ. Công ty có đầy đủ hợp đồng, chứng từ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Hiện tại, do không được Công ty Đ thông báo trước về việc thu hồi đất, đồng thời chưa được xử lý khoản tiền thuê đất đã đóng, nên Công ty P chưa có giải pháp cụ thể cũng như không đủ điều kiện để có thể bố trí được diện tích đất khác để bãi xe có thể tiếp tục hoạt động. Nếu diện tích đất trên bị thu hồi dẫn đến việc bãi xe buýt không có địa điểm hoạt động thì sẽ gây rất nhiều khó khăn cho Công ty P trong việc đảm bảo việc đưa đón số lượng lớn người lao động, ảnh hưởng trực tiếp đến việc sản xuất kinh doanh của Công ty P cũng như an ninh trật tự tại địa bàn.

Với những nội dung trên, Công ty P mong muốn Tòa án xem xét những ý kiến dưới đây để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P:

Công ty P mong muốn Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh không thu hồi đối với diện tích đất 15.000 m<sup>2</sup> mà Công ty P đang thuê lại của Công ty Đ, do hiện tại Công ty P không thuê được diện tích đất khác phù hợp để làm bãi đậu xe buýt và Công ty P đã đóng tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê nhưng Công ty Đ không đưa ra được giải pháp hay phương án hoàn lại tiền thuê cho Công ty P.

Tuy nhiên, trong trường hợp diện tích đất 15.000 m<sup>2</sup> mà Công ty P đang thuê lại của Công ty Đ bị thu hồi thì Công ty P đề nghị Tòa án yêu cầu Công ty Đ hoàn trả lại số tiền thuê đất mà Công ty P đã đóng cho những năm còn lại (từ thời điểm Quyết định thu hồi đất có hiệu lực cho đến ngày 18/4/2058), đồng thời mong muốn được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh tiếp tục cho thuê diện tích đất trên để tiếp tục làm bãi đậu xe buýt, phục vụ cho việc di chuyển của người lao động.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty điện lực Miền Nam Trách nhiệm hữu hạn - Trạm biến áp 110KV Hòa Thành trình bày:*

Việc đầu tư và xây dựng công trình Trạm biến áp 110kV Hòa Thành và đường dây đầu nối là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 và công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức bị ảnh hưởng cũng đã thực hiện hoàn tất theo Quyết định số 7770/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu về việc phê duyệt phương án dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng thực hiện công trình: Trạm biến áp 110kV Hòa Thành và đường dây đầu nối.

Hiện nay, công trình Trạm biến áp 110kV Hòa Thành và đường dây đầu nối vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Trạm biến áp 110kV Hòa Thành đã được đầu tư, xây dựng và đưa vào vận hành từ tháng 12 năm 2016 với diện tích 4.188,6 m<sup>2</sup> (*tại thời điểm này là phù hợp với quy hoạch trước đây là 0,5 ha và bản trích đo chỉnh lý bản đồ ngày 14/12/2016*). Nhưng sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 điều chỉnh diện tích quy hoạch thì Trạm biến áp 110kV Hòa Thành chỉ còn diện tích 0,39 ha (3.905m<sup>2</sup>) thấp hơn diện tích đã xây dựng.

Về nội dung này, Công ty Điện lực Tây Ninh cũng đã ban hành văn bản số 1084/PCTN-ĐCT+VP ngày 15/3/2024 về việc đề nghị hướng dẫn thủ tục thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trạm 110kV Hòa Thành gửi chủ đầu tư là Công ty Đ thì nhận được phản hồi là chưa thực hiện được, phải chờ ý kiến chỉ đạo của các Sở, ban ngành có liên quan.

Ý kiến đối với nội dung: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, trong đó có 4.188,6 m<sup>2</sup> diện tích đất đã được đầu tư, xây dựng công trình: Trạm biến áp 110kV Hòa Thành và đường dây đầu nối.

Với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên đối với Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh theo tổng thể chung (*thu hồi 113.240 m<sup>2</sup> đất của Công ty Quốc tế tại xã Chà Là, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh*) thì ngành điện không có ý kiến nhưng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét, kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh sau khi thu hồi phải có phương án giao đất, cho thuê đất đối với của công trình: Trạm biến áp 110kV Hòa Thành và đường dây đầu nối, hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh có chỉ đạo, hướng dẫn, trình tự thủ tục để Tổng công ty Điện lực miền Nam thực hiện hoàn tất thủ tục thuê đất theo quy định.

*Tại bản tự khai ngày 09/5/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư S (Sau đây viết tắt là Công ty S) trình bày:*

Công ty S không đồng ý với việc thu hồi toàn bộ diện tích đất 113.240 m<sup>2</sup> của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh theo quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh. Vì các lý do sau:

Trên diện tích đất bị thu hồi này có diện tích đất 4.450 m<sup>2</sup> là do Công ty S đã thuê của Công ty Đ để kinh doanh chợ trong nhiều năm qua, đã ký hợp đồng thuê. Chợ KCN Chà Là hiện đang hoạt động chủ yếu phục vụ cho người dân sinh sống tại địa phương và công nhân làm việc trong khu công nghiệp. Tiểu thương kinh doanh trong chợ đa số là người dân tại xã Chà Là. Nếu Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh thu hồi diện tích đất này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến người dân tại địa phương và công nhân làm việc trong KCN do đây là nơi sinh sống chủ yếu của họ. Việc thu hồi này cũng ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của Công ty S vì Công ty S là đơn vị thuê diện tích đất hợp pháp.

Nếu trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh có thu hồi diện tích đất chưa được Công ty Đ đầu tư đúng pháp luật thì phải chừa ra diện tích đất 4.450 m<sup>2</sup> mà Công ty S đã thuê để đầu tư kinh doanh chợ.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 81, Điều 83 Luật đất đai năm 2024; Điều 32 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 20/6/2025, người khởi kiện Công ty Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ.

*Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:*

Người đại diện hợp pháp của Công ty Đ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, hủy Quyết định số 1957, bởi vì Công ty Đ đã nộp đủ tiền toàn bộ thời gian thuê đất; Công ty Đ đã cho các đối tác thuê lại đất và đối tác đã thực hiện các công trình đúng quy hoạch được duyệt, Khu công nghiệp đã hoàn tất giai đoạn 1; đồng thời Công ty Đ đã ký Bản ghi nhớ cho CCB Đại đoàn 305 xây dựng 600 căn nhà đồng đội và CCB Đại đoàn 305 cũng đã giao tiền cho Công ty Đ để thực hiện Bản ghi nhớ.

Người đại diện hợp pháp của Công ty S đề nghị xem xét Công ty đã thuê đất của Công ty Đ để lập Chợ Khu công nghiệp theo đúng quy hoạch của Ủy ban nhân dân tỉnh và chợ đã đi vào hoạt động từ năm 2016 đến nay, góp phần ổn định an ninh trật tự tại địa bàn và giải quyết cho các hộ dân có đất bị thu hồi có điều kiện làm ăn sinh sống. Về thủ tục giữa Ủy ban nhân dân tỉnh với Công ty Đ như thế nào thì Công ty S không có ý kiến, nhưng nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty S tiếp tục được thuê đất tại vị trí đã làm chợ.

Người đại diện hợp pháp của Công ty P đề nghị xem xét Công ty P ký hợp đồng thuê đất của Công ty Đ để làm bãi đậu xe và Công ty P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thuê từ năm 2016 đến nay. Công ty hoàn toàn không nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Công ty Đ về việc thu hồi đất. Hiện nay nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty P tiếp tục thuê đất để làm bãi xe.

Người đại diện hợp pháp của Trạm biến áp 110 KV Hòa Thành đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh có phương án giao đất hoặc cho thuê đất để đảm bảo hoạt động của Trạm biến áp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh không đồng ý kháng cáo của Công ty Đ. Hiện nay đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty P. Các đơn vị nếu có nhu cầu thuê đất thì lập thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1]** Đơn kháng cáo của Công ty Đ đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

**Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt và có cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.**

**[2]** Ngày 18/11/2024, Công ty Đ khởi kiện Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1957) về việc thu hồi đất là chưa quá 01 năm, kể từ ngày ban hành quyết định. Do đó, Bản án sơ thẩm đã xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại các điều: 30, 32, 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

**[3]** Quyết định số 1957 được ban hành đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 83 Luật đất đai năm 2024;

**[4]** Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 14/11/2008 và Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 07/3/2016 cho Công ty Quốc tế thuê diện tích 55,025 ha, trong đó diện tích khu dân cư là 12,824 ha để sử dụng vào mục đích xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Chà Là.

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu công nghiệp Chà Là, giai đoạn 1, trong đó điểm b, khoản 3 Điều 1 quy định:

“b) Đất dân cư, quy mô 12,824 ha bao gồm:

- Đất nhà ở công nhân, diện tích 2,982 ha chiếm 23,25% đất khu dân cư, gồm 500 căn nhà liền kề (diện tích trung bình 60 m<sup>2</sup>/căn), quy định tầng cao 02 tầng, mật độ xây dựng 80%, đáp ứng nhu cầu cho khoảng 2.000 công nhân.

- Đất công trình điều hành, dịch vụ, diện tích 0,867 ha, chiếm 6,76% đất khu dân cư, gồm công trình văn phòng 0,360 ha và trường mẫu giáo 0,507 ha.

- Đất công trình dịch vụ, thương mại, diện tích 1,943 ha, chiếm 15,15% đất khu dân cư, bao gồm bãi xe, diện tích 1,498 ha và chợ phục vụ công nhân, diện tích 0,445 ha; quy định tầng cao 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất cây xanh, diện tích 2,963 ha, chiếm 23,11% đất khu dân cư.”

Tại khoản 7 Điều 1 phân kỳ đầu tư quy định “Năm 2017-2018, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội toàn khu; xây dựng hoàn chỉnh để bố trí nhà ở công nhân trong khu công nghiệp”.

Khoản 3 Điều 2 quy định “Triển khai thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở công nhân trong khu công nghiệp đảm bảo phân kỳ đầu tư được duyệt”.

Tại Kết luận thanh tra số 6550/KL-STNMT ngày 20/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty Đ đối với phần đất dân cư 12,824 ha thì: Đất nhà ở công nhân chưa đầu tư, đất công trình điều hành chưa đầu tư, đất dịch vụ - thương mại cho Công ty P thuê đầu tư và đi vào hoạt động, đất cây xanh chưa đầu tư, đất giao thông đã đầu tư 0,464 ha/3,679 ha đạt 12,6%. Kết luận: Tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp còn chậm so với quy hoạch chi tiết chủ yếu là các công trình văn hóa, xã hội, dịch vụ phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã đề nghị Công ty Đ tăng cường nguồn lực đầu tư.

Ngày 11/01/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 71/QĐ-UBND thu hồi 1,5 ha thuộc diện tích đất khu dân cư để giao cho Công an xây dựng trụ sở làm việc nên diện tích đất khu dân cư do Công ty Đ quản lý, sử dụng còn lại 11,324 ha.

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh có Tờ trình số 65/TTr-BQLKKT ngày 08/11/2023 kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh thu hồi đất đối với diện tích 11,324 ha vì Công ty Đ chưa triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được duyệt; đồng thời dự án này không thuộc trường hợp được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư (năm 2017-2018).

Vào ngày 11/3/2024, tiến hành phúc tra việc thực hiện Kết luận thanh tra số 6550/KL-STNMT ngày 20/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây

Ninh ban hành Thông báo số 2217/TB-STNMT ngày 17/4/2024 về kết quả phúc tra thể hiện phần đất khu dân cư trong đó: Đất nhà ở công nhân: Công ty chỉ xây dựng được 2 dãy nhà cấp 4 (không có người ở, hiện đã xuống cấp); 01 nhà xe tạm. Đất công trình điều hành – dịch vụ (văn phòng, trường mẫu giáo): Công ty chưa triển khai đầu tư. Đất công trình dịch vụ - thương mại: Chợ tạm cho Công ty S thuê từ năm 2020; bãi xe buýt cho công ty P thuê từ năm 2016. Đất cây xanh: Chưa đầu tư. Đất giao thông: Đã đầu tư 0,464 ha/3,679 ha đạt 12,6%. Đất trạm điện: Tổng công ty Điện lực Miền Nam đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110kV Hòa Thành hoạt động từ tháng 12/2016.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh có Tờ trình số 6253/TTr-STNMT ngày 10/10/2024 về việc thu hồi 113.240,0 m<sup>2</sup> (11,324 ha) khu dân cư đô thị Chà Là của Công ty Đ.

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 thu hồi diện tích 113.240 m<sup>2</sup> do Công ty Đ vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật đất đai năm 2024;

[5] Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thể hiện hiện trạng trên đất gồm: 01 trạm biến áp 110kV Hòa Thành, 01 chợ tạm, 01 bãi xe buýt, 01 nhà giữ xe tạm, 02 căn nhà giữ trẻ bỏ hoang, 01 nhà công nhân tạm bỏ hoang.

Như vậy, từ khi có Kết luận thanh tra tháng 11/2018 cho đến khi phúc tra vào tháng 3/2024 và cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, Công ty Đ không thực hiện đúng theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, không đảm bảo tiến độ thực hiện dự án (quy định năm 2017 – 2018), nên Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 thu hồi diện tích 113.240 m<sup>2</sup> của Công ty Đ do vi phạm pháp luật về đất đai là đúng quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật đất đai năm 2024 và điểm b khoản 1 Điều 32 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

[6] Công ty Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp;

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm;

[8] Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

[9] Việc Công ty Đ cho Công ty S, Công Ty P, Trạm biến áp 110KV Hòa Thành thuê lại đất là quan hệ dân sự, độc lập với tranh chấp hành chính trong vụ án này, nên không có căn cứ để đặt ra xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có thể khởi kiện ở vụ án khác. Trường hợp có nhu cầu thuê đất thì có thể đề nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 34 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. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Không chấp nhận khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ yêu cầu hủy Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật đất đai năm 2024;

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải nộp án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000304 ngày 09/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (20b).

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

**Phạm Văn Công**

