

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

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

Bản án số: 97/2025/HC-PT  
Ngày: 22/8/2025  
V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành  
chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Ngọc Dung.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Tồn

Ông Trần Quốc Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thẩm tra viên, Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở, Toà phúc thẩm toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 314/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2025/HC-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 282/2025/QĐ-PT ngày 21/7/2025 giữa:

**- Người khởi kiện:** Ông Hồ Phương N, ông Nguyễn Kim C, cùng địa chỉ: tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là tổ A Đường Đ, B, phường B, tỉnh Khánh Hòa).

Địa chỉ liên hệ ông Hồ Phương N: số D, ngõ I, đường T, phường Y, thành phố Hà Nội (trước đây là phường T, quận C, thành phố Hà Nội). Đại diện ủy quyền là bà Phan Thị Thúy H (vợ ông N), có mặt.

Địa chỉ liên hệ ông Nguyễn Kim C: C đường T, phường L, thành phố Hải Phòng. Đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Kim C: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1991, có mặt.

**- Người bị kiện:**

- Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Khánh Hòa.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

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

Đều vắng mặt.

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

Công ty cổ phần V1, địa chỉ: Tổ A khu vực B, khóm Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là tổ A Đường Đ, B, phường B, tỉnh Khánh Hòa).

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ – Giám đốc Ban P; địa chỉ: P Tòa O, Mường Thanh Viễn T1, số C đường P, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số C đường P, phường B, tỉnh Khánh Hòa).

- Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Đều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

**Người khởi kiện trình bày:**

Ông **Nguyễn Kim C**, ông **Hồ Phương N** không chấp nhận Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của **UBND thành phố N** về việc thu hồi đất và Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Chủ tịch **UBND thành phố N**, tỉnh Khánh Hòa về việc cưỡng chế thu hồi đất của ông **Nguyễn Kim C**, ông **Hồ Phương N** để thực hiện dự án **C & S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Bởi các lý do sau:

**Thứ nhất:** Tại Văn bản số 5153/UBND của **UBND tỉnh K** ban hành ngày 06/08/2015 về việc trả lời đơn của bà **Huỳnh Thị Kim T2...**; Đồng thời, ngày 13/01/2014, **UBND tỉnh K** ban hành quyết định số 111/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quyết định số 833/QĐ-TTG ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ “về việc cho **Công ty Đ1 (Công ty 100% vốn nước ngoài)** thuê đất để đầu tư xây dựng **Khu N tại phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**”, theo đó cho **Công ty cổ phần D1** thuê đất với diện tích 129.045,9m<sup>2</sup> (Khu C). Như vậy, đối với khu A và khu B, **UBND tỉnh K** đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho **Công ty cổ phần D1** làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có Thông báo hoặc quyết định thu hồi đối với khu vực này. Do đó, căn cứ với quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013 thì Dự

án Champarama Resort & spa (đối với khu A và khu B) không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Ngày 07/05/2019, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 1313/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Champarama Resort & spa, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa với nội dung: Diện tích lập quy hoạch: 43,81 ha; Mục tiêu, tính chất khu quy hoạch: Khu tổ hợp đa chức năng theo hướng cao cấp, hiện đại (du lịch, nghỉ dưỡng, dịch vụ, thương mại, vui chơi giải trí, căn hộ du lịch...). Như vậy, với các căn cứ nêu trên thì dự án C & spa, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa không thuộc trường hợp được nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án (đối với khu A và khu B). Vì vậy, quyết định thu hồi đất của UBND thành phố N nói trên là trái với quy định của pháp luật.

- Thứ hai: Căn cứ thông báo số 351/TB-UBND ngày 22 tháng 08 năm 2013 của UBND tỉnh K, đã có kết luận của UBND tỉnh về việc xử lý đất Dự án Rusaika (cũ) và giải quyết hồ sơ thuê đất để xây dựng khu C của Dự án Champarama Resort & S. Đây chính là căn cứ quan trọng để UBND tỉnh K ban hành văn bản số 5153/UBND ngày 06/08/2015 về việc trả lời đơn thư của bà Huỳnh Thị Kim T2, thành phố N. Đây là một văn bản quy phạm pháp luật cá biệt, mục 2 của nội dung Văn bản 351/TB-UBND “Giao sở T3 nghiên cứu, tham mưu xử lý phần diện tích các khu A và B (đã được UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận đầu tư) theo hướng: Điều chỉnh quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 5/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ, giảm diện tích các khu A và B đã cho công ty Đ2 (trước đây) thuê đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Cho phép các hộ dân có đất tại khu vực nêu trên được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt”.

Nội dung trên đã khẳng định: Thửa đất số 87; tờ bản đồ 71 sau khi được UBND tỉnh K cho phép được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, thì không còn thuộc diện tích khu B vì đã được điều chỉnh giảm diện tích các khu A và B (là phần diện tích UBND tỉnh K sẽ cho Dự án thuê trong tương lai). Vì vậy Thửa đất số 287; tờ bản đồ số 71 không chịu sự điều chỉnh của các văn bản hành chính của các cơ quan có thẩm quyền ban hành liên quan đến Dự án C & S, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Huỳnh Thị Kim T2 số CD 249701 ngày 12 tháng 05 năm 2016, đã được chuyển nhượng cho ông Hồ Phương N và ông Nguyễn Kim C ngày 02 tháng 04 năm 2018, được cấp theo quy định Luật Đất đai 2013. Như vậy, tính pháp lý của thửa đất chỉ chịu sự điều chỉnh theo khoản 1 điều 16 Luật Đất đai 2013: “Nhà nước ra quyết định thu hồi đất trong các trường hợp: Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh ”...

- Thứ ba: Quyết định 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã ban hành, không tuân thủ đúng quy định của Thông tư số 30/2014/TT- BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ trưởng Bộ T4, không đưa ra được những căn cứ pháp lý cụ thể để thu hồi đất của công dân (mẫu số 10). Do đó,

quyết định thu hồi đất số 4124/QĐ-UBND không có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 287; tờ bản đồ số 71 của các Ông.

Tại Quyết định 4124/QĐ-UBND không ghi rõ mục đích thu hồi đất ... (theo điều 61/62/64/65 của Luật Đất đai; tại điều 1 của quyết định: Thu hồi đất của ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N thuộc thửa đất số: 102; Tờ bản đồ số: 1 là không đúng với thửa đất và tờ bản đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD-249701 mà các ông đang sở hữu (Thửa đất số 287; tờ bản đồ số 71).

- *Thứ tư:* Thửa đất và tờ bản đồ tại quyết định thu hồi đất số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND Thành phố N, tỉnh Khánh Hoà không đúng với thửa đất và tờ bản đồ được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD249701. Thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0635 8/22327 do UBND thành phố N, tỉnh Khanh Hoà cấp ngày 12/5/2016 cho bà Huỳnh Thị Kim T2 cấp chính lý sang tên ông Hồ Phương N, ông Nguyễn Kim C ngày 02/4/2018 có số *thửa là 287, tờ bản đồ số 71*. Tuy nhiên, theo Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất đối với ông Hồ Phương N, ông Nguyễn Kim C và Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất của ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N thì thửa đất bị thu hồi lại là *thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01* tại *tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa* để thực hiện dự án C & Spa.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng đất thuộc diện bị thu hồi nhưng không nhằm mục đích phát triển kinh tế - xã hội gắn với lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng mà chỉ nhằm mang lại lợi ích cho một bộ phận nhỏ là Công ty tư nhân trong hoạt động kinh doanh, thương mại thuần túy. Các ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tuyên hủy:

+ Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hoà về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N để thực hiện dự án C & spa, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hoà về việc cưỡng chế thu hồi đất của ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & spa phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

**\* Người bị kiện trình bày:**

*Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hoà về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N để thực hiện dự án Champarama Resort & spa, phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà:*

Dự án Champarama Resort & Spa đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/4/2013 chứng nhận Công ty Cổ phần D1 thực hiện dự án đầu tư C1 tại khu đất liền ven biển B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa với diện tích khoảng 46ha; mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp (đạt

tiêu chuẩn 5 sao), vốn đầu tư khoảng 1.200 tỷ đồng; nguồn vốn: 100% vốn trong nước, từ nguồn vốn tự có của Doanh nghiệp và vốn huy động khác; thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Theo quy định của Luật đất đai năm 2003, tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và hướng dẫn của **Bộ T4** tại khoản 2 Mục X Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 quy định về việc thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp quy định như sau: *dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để ở hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm H2; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên.* Như vậy, dự án **C** & spa thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, cụ thể: “1. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau: a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;”.

Dự án **C** & Spa được **UBND tỉnh K** cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực. Thực hiện Luật đất đai năm 2013 và Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014, **UBND tỉnh K** đã thống nhất cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất để thực hiện dự án, trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014. Sau khi **Hội đồng nhân dân tỉnh K** thông qua Nghị quyết, **Ủy ban nhân dân thành phố N** đã cập nhật phân diện tích thu hồi vào kế hoạch sử dụng đất từ năm 2015 cho đến nay của **thành phố N**.

Ngày 06/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 cho **Công ty cổ phần K** để thực hiện dự án **C2**; ngày 24/02/2016, **UBND tỉnh K** ban hành Quyết định số 465/QĐ- UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & spa, **phường V, thành phố N**; ngày 27/10/2016, **UBND thành phố N** đã ban hành Thông báo số 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án **C & spa, phường V, thành phố N**.

Theo quy định tại khoản 60 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngày 28/12/2018, T5 có Văn bản số 329/CQHĐĐ PGĐ, CTĐ gửi Sở T3 hướng dẫn chuyên môn về việc thu hồi đất thực hiện dự án; ngày 25/01/2019, Sở T3 có Văn bản số 449/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo giải trình và làm rõ nội dung dự án C & Spa có được tiếp tục thực hiện theo hình thức Nhà nước thu hồi đất đối với Khu B. Sở T3 kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố N, các đơn vị liên quan tiếp tục triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án là phù hợp quy định.

Theo đó, UBND tỉnh K có Văn bản số 1695/UBND-XDNDĐ ngày 22/2/2019 và Văn bản số 1064/UBND-XDNDĐ ngày 30/01/2019 đồng ý với nội dung đề nghị của Sở T3, yêu cầu UBND thành phố N, chủ đầu tư tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án C & spa.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện dự án C & spa, phường V, thành phố N, qua rà soát kiểm tra hệ tọa độ VN 2000 đã được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 249701; số vào sổ cấp GCN: CH06358/22327 do UBND thành phố N cấp ngày 12/5/2016, thửa đất số 287 tờ bản đồ số 71, địa chỉ tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N nằm trong phạm vi thu hồi đất của dự án C & S, phường V, thành phố N tương ứng 01 phần thửa đất số 50 tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 - 2018 do Công ty TNHH D2 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T3 đề nghị kê khai hồ sơ bồi thường. Tuy nhiên, hộ gia đình ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N không hợp tác kê khai hồ sơ bồi thường. Theo đó, UBND phường V đã phối hợp Trung tâm xác lập và niêm yết Mảnh trích đo hiện trạng số 22 - 2022 trong đó có thửa đất số 102 (tách từ thửa số 50) tờ bản đồ số 01 với diện tích 1.046,5 m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N tại Thông báo số 688/TB-UBND ngày 12/05/2022. Đồng thời, UBND phường V đã xác nhận nguồn gốc đất thửa đất số 102 tờ bản đồ số 01 tại Giấy xác nhận số 1934/XN-UBND ngày 15/11/2022, nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, UBND thành phố N đã tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức niêm yết công khai, lấy ý kiến theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là đúng theo trình tự, thẩm quyền. Do đó, ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương

N yêu cầu hủy Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N đang sử dụng (thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 tại Tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N) để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là không có cơ sở.

2. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân T về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N (thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 tại Tổ A Đường đê, B, phường V, thành phố N2).

Thực hiện theo Quyết định thu hồi đất số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 và Quyết định bồi thường số 4138/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố N, Trung tâm xác lập và niêm yết Mảnh trích đo hiện trạng số 22 - 2022 đã phối hợp với UBND phường V mời ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N đến UBND phường V để chi trả tiền bồi thường hỗ trợ và bàn giao mặt bằng vào ngày 30/12/2022 và ngày 16/01/2023. Tuy nhiên, hộ gia đình không tham gia nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng (Giấy mời nhận tiền và Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường đã được tổng đạt cho hộ dân theo quy định).

Tiếp đó, ngày 13/01/2023 và ngày 18/01/2023, UBND phường V đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường, Trung tâm phát triển quỹ đất, đại diện tổ dân phố, đại diện hộ dân, đại diện Công ty cổ phần V1 tiến hành mời hộ ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, tại 02 buổi vận động hộ dân đều vắng mặt (Giấy mời vận động đã được gửi cho hộ dân theo quy định).

Ngày 07/02/2023, UBND phường V đã có Văn bản số 144/UBND về việc báo cáo kết quả vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng đối với 60 trường hợp liên quan dự án C & Spa (trong đó có ông Nguyễn Kim C, ông Hồ Phương N).

Thực hiện theo Văn bản số 4996/UBND-TNMT ngày 30/10/2015 của UBND thành phố N về việc xây dựng cụ thể trình tự các bước tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 20/02/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố N xác lập và niêm yết Mảnh trích đo hiện trạng số 22 - 2022 và có Văn bản số 240/TTQĐ gửi Phòng T6 về việc rà soát và tham mưu UBND thành phố xin chủ trương cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; Ngày 22/02/2023, Phòng T6 đã có Văn bản số 903/TNMT về việc lấy ý kiến đối với các trường hợp xin chủ trương cưỡng chế thu hồi đất dự án C & Spa (trong đó có trường hợp ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N tại STT 09).

Theo đó, Thanh tra thành phố có Văn bản số 128/Ttra-KNTC ngày 28/02/2023, Phòng Kinh tế có Văn bản số 203/KT ngày 28/02/2023, Phòng Quản lý Đô thị có Văn bản số 643/QLĐT-TTXD ngày 03/03/2023, Phòng Tư pháp có Văn bản số 709/TP với nội dung thống nhất đủ điều kiện trình UBND thành phố N ban hành Quyết định cưỡng chế.

Căn cứ theo Điểm d khoản 3 Điều 69 Luật đất đai năm 2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N đã ban hành Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất của ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 tại Tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 21/04/2023 và ngày 04/5/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất dự án C & spa đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường tiếp tục vận động thuyết phục ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N chấp hành bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N không đồng ý chấp hành.

Ngày 24/05/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất dự án C & spa đã tổ chức cưỡng chế thu hồi đất của ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N và bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư (Công ty cổ phần V1) để thực hiện dự án.

Do vậy, ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N yêu cầu hủy Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N1 là không có cơ sở.

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

**Bà Nguyễn Thị H1 đại diện Ủy ban nhân dân phường V trình bày:**

Ngày 12/05/2022, UBND phường V ban hành Thông báo số 688/UBND về việc niêm yết Mảnh trích đo của các hộ gia đình, cá nhân có đất thuộc phạm vi thu hồi của dự án C & spa, phường V, thành phố N đính kèm Mảnh trích đo hiện trạng số 22 - 2022 hệ tọa độ VN B, khu vực B, trong đó có thửa đất số 102 tờ số 01; Thông tin: Chủ sử dụng đất: Hồ Phương N - Nguyễn Kim C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06358/22327, diện tích 1.044,6 m<sup>2</sup>.

Ngày 31/10/2022, UBND phường V ban hành Thông báo số 1836/UBND về việc niêm yết công khai nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân có đất thuộc phạm vi thu hồi của dự án C & S, phường V, thành phố N (Đường hợp).

Ngày 15/11/2022, UBND phường V ban hành Giấy xác nhận số 1934/XN-UBND về thửa đất thu hồi để phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ nội dung tại Thông báo số 373/TB-HĐBT ngày 24/11/2022 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án C & spa, Ủy ban nhân dân phường V có Giấy mời ngày 29/11/2022 gửi ông Nguyễn Kim C và ông Hồ Phương N về việc họp lấy ý kiến phương án bồi thường, tuy nhiên hộ dân vắng mặt và không có lý do.

Quá trình niêm yết các hồ sơ trên đều có đầy đủ biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết, lưu hình ảnh niêm yết, và được niêm yết tại trụ sở ủy ban nhân dân phường và khu dân cư theo đúng quy định. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường V đã

thực hiện đầy đủ quy trình niêm yết công khai mảnh trích đo, nguồn gốc quá trình sử dụng đất, phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư của hộ dân và đảm bảo việc lấy ý kiến phương án theo đúng quy định pháp luật.

**Ông Trần Văn Đ đại diện Công ty cổ phần V1 (viết tắt Công ty V2) trình bày:**

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C**, Công ty không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.
- **Công ty V2** luôn tuân thủ và nghiêm chỉnh thực hiện theo quy định pháp luật và các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình triển khai dự án. Cụ thể:

+ Dự án Champarama Resort & spa là dự án đã được **UBND tỉnh K** cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/04/2013 cho **Công ty cổ phần D1** với diện tích khoảng 46 ha. Theo quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và Thông tư số 06/2007/TT BTNMT ngày 02/07/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì dự án **C & spa** thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất.

+ Dự án cũng đã được **Hội đồng nhân dân tỉnh K** thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong năm 2015 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

+ Dự án đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 ngày 06/01/2016 cho **Công ty cổ phần K** (tên Công ty hiện đã thay đổi là **Công ty cổ phần V1**) để thực hiện dự án.

Ngày 24/02/2016, **UBND tỉnh K** ban hành Quyết định số 465/QĐ- UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 **Khu nghỉ dưỡng C & spa, phường V, thành phố N**. Ngày 27/10/2016, **UBND thành phố N** đã ban hành Thông báo số 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án **C & spa, phường V, thành phố N**.

+ **Công ty V2** nhận thấy quá trình triển khai công tác thu hồi đất của dự án, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện công khai, minh bạch và đúng quy định của pháp luật. Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định cưỡng chế thu hồi đất, Trung tâm phát triển quỹ đất **thành phố N** đã mời các đơn vị liên quan tiến hành việc khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức niêm yết công khai, lấy ý kiến theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

- Ngoài Phương án bồi thường, hỗ trợ của nhà nước, **Công ty cổ phần V1** còn có chính sách hỗ trợ thêm đối với các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự

án, trong đó bao gồm hộ ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C**. Công ty đã gửi chính sách hỗ trợ của Công ty đến hộ ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C** theo khung chính sách chung. Tuy nhiên, trường hợp ông **N**, ông **C** không đồng ý chính sách hỗ trợ và bị cưỡng chế nên **Công ty V2** không còn chính sách hỗ trợ đối với trường hợp này.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2024/HC-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Kim C**, ông **Hồ Phương N** về hủy các quyết định:

Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của ủy ban nhân dân thành phố **N** về việc thu hồi đất đối với ông **Nguyễn Kim C**, ông **Hồ Phương N** (thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 tại **Tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N**) để thực hiện dự án **C & Spa**.

Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố **N** về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông **Nguyễn Kim C** và ông **Hồ Phương N** (thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 tại **Tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N**) để thực hiện dự án **C & Spa**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tuyên quyền kháng cáo.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 05/4/2025, nguyên đơn ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C** có đơn kháng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông tuyên hủy Quyết định số 4124/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của **UBND thành phố N**, tỉnh Khánh Hòa; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 1958/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Chủ tịch **UBND thành phố N**, tỉnh Khánh Hòa.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo: đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định tố tụng.
- Yêu cầu kháng cáo: đề nghị HĐXX phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: phiên toà phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất bị thu hồi theo quyết định: Thửa đất số 102, có diện tích 1.044,6 m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 01 tại **tổ A Đường Đ, B, phường V, thành phố N** (*Thửa đất số 102*); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 249701, được **UBND thành phố N** cấp cho bà **Huỳnh Thị Kim T2** ngày 2/5/2016, có thông tin: “*Thửa đất số: 287, tờ bản đồ số: 71....Loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ ; diện tích xây dựng 61,1m<sup>2</sup> ; Cấp (hạng): 4*”. Ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C** nhận chuyển nhượng cấp từ bà **T2** và được chỉnh lý sang tên các Ông vào ngày 02/8/2018.

[2.2] Để thực hiện dự án **C & Spa**, ngày 23/12/2022, **Ủy ban nhân dân thành phố N** ban hành Quyết định số 4124/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với ông **Nguyễn Kim C**, ông **Hồ Phương N** (*Quyết định thu hồi số 4124*). Cùng ngày 23/12/2022, **Ủy ban nhân dân thành phố N** ban hành Quyết định 4138/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C** khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án **C & S, phường V, thành phố N** (*Quyết định số 4138*). Sau khi được vận động, ông **N**, ông **C** không bàn giao mặt bằng nên Chủ tịch **UBND thành phố N** đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 1958/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 đối với thửa đất trên (*Quyết định cưỡng chế số 1958*).

[2.3] Những sai sót, vi phạm của Toà án cấp sơ thẩm:

[2.3.1] Liên quan đến 2 quyết định khiếu kiện là Quyết định thu hồi số 4124 và Quyết định cưỡng chế số 1958, còn có Quyết định số 4138 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với Thửa đất số 102 nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá tính hợp pháp của quyết định liên quan theo khoản 1 Điều 191 Luật Tố tụng hành chính là thiếu sót. Bởi:

Biên bản bản kiểm đếm khối lượng lập ngày 27/10/2022, Biên bản xác minh thì trên đất có nhà cấp 4 diện tích 61m<sup>2</sup> phù hợp với thông tin trên GCNQSD đất số CD 249701 ngày 2/5/2016, nhưng không được bồi thường tại Quyết định 4138 là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các ông **Phương N, Kim C**.

Liên quan đến bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thì ngày 27/10/2016 **UBND thành phố N**, tỉnh Khánh Hoà ban hành Thông báo thu hồi đất số 826/TB-UBND, **Ủy ban nhân dân thành phố N** cho rằng các công trình trên đất trong đó có nhà cấp 4 của ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C** được xây dựng sau khi có Thông báo thu hồi đất của **UBND thành phố N**, tỉnh Khánh Hoà. Từ đó, không bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, vật kiến trúc cho ông **N** ông **C**. Nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết nội dung này là không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông **Hồ Phương N**, ông **Nguyễn Kim C**.

[2.3.2] Thứ hai, Dự án **C & Spa** được **UBND tỉnh K** cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/4/2013 và được **HĐND** tỉnh thông qua tại Nghị quyết 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014; được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 ngày 06/01/2016 cho Công ty và được **UBND tỉnh** phê duyệt

quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C & Spa. Nhưng tại Văn bản 5153/UBND ngày 06/8/2015 của UBND tỉnh K và các văn bản liên quan khác thì Thửa đất 102 này không thuộc khu vực thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền nên được cấp Giấy CNQD đất số CD 249701 ngày 2/5/2016 cấp cho bà Huỳnh Thị Kim T2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá Văn bản 5153 theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Tổ tụng hành chính; theo đó, không đưa UBND tỉnh K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

[3] Do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc không xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính, văn bản hành chính liên quan đến quyết định hành chính bị kiện, không đưa UBND tỉnh K vào tham gia tố tụng cấp phúc thẩm không thể bổ sung. Nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy cần thiết hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: do hủy bản án nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1/ Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2024/HC-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí phúc thẩm: người khởi kiện không phải chịu án phí.

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

#### Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP.

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

**Võ Thị Ngọc Dung**