

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

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

Bản án số: 25/2026/HC-PT

Ngày 09/3/2026.

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

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán:

ông **Lê Văn Thường**

ông **Đặng Kim Nhân**

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

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

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 12/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và cưỡng chế thu hồi đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290A/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà Mai Bảo H - sinh năm 2003.

Địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Mai Bảo H: bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1985 (văn bản ủy quyền ngày 29/8/2024).

Địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa). Bà Nguyễn Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* ông Lê Vĩnh Ngọc B - Luật sư của Công ty TNHH I thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: số B (Lầu A) đường L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa*).

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa*).

- *Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa:* ông Đào Huyền T; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (văn bản ủy quyền ngày 16/10/2025). Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa:* ông Lê Duy S - viên chức Ban Quản lý dự án phường P, tỉnh Khánh Hòa và ông Phan Thành N - nhân viên Ban Quản lý dự án phường P, tỉnh Khánh Hòa. Ông S và ông N có mặt.

3. Người kháng cáo: người khởi kiện bà Mai Bảo H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện của bà Mai Bảo H, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Ngày 31/8/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2712/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do bà Mai Bảo H đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, thu hồi thửa đất số 71, tờ bản đồ số 21, diện tích 261,3m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2722/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, tổng số tiền bồi thường 611.938.897đồng.

Ngày 04/4/2024, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 618/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, bồi thường số tiền 4.723.680đồng. Ngày 27/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 1123/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, bồi thường số tiền 37.137.000đồng. Ngày 08/01/2024, Chủ tịch Ủy ban

nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 202/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất do bà H không chấp hành bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Khu đô thị M.

Mục đích của việc thu hồi đất của bà H đang sử dụng tại phường P là để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Tuy nhiên, Quyết định số 599/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư không đúng thẩm quyền Điều 26 của Luật Đất đai nên không có cơ sở để Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành các Quyết định số 2172/QĐ-UBND, số 2722/QĐ-UBND cùng ngày 31/8/2023, Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024, Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024, Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 08/01/2024.

Tại văn bản số 1086/SNNPTNT-QLCN của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh N ngày 29/3/2024 về việc rà soát xử lý kiến nghị, phản ánh của các hộ dân tại dự án Khu đô thị M có nêu: dự án Khu đô thị M là dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phục vụ phát triển kinh tế - xã hội là phù hợp theo khoản 2 Điều 26 của Luật Đất đai năm 2006.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ quy định về quản lý cát, sỏi lòng sông và bảo vệ lòng, bờ, bãi sông thì các công trình nổi, các công trình tòa nhà thương mại dịch vụ, các công trình làm thay đổi hoàn toàn cao độ khu vực bãi sông theo hướng nâng cao cao độ tại khu vực bãi sông theo Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị M thuộc phường P và phường M, thành phố P - T, Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị M, thuộc phường P và phường M, thành phố P - T hoàn toàn không phải là công trình ngầm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Vì vậy, không phải là công trình phù hợp theo khoản 2 Điều 26 của Luật Đất đai.

Các công trình xây dựng được bố trí theo Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19/10/2020, Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 hoàn toàn phù hợp các điều kiện phải áp dụng khoản 3, khoản 4 Điều 26 của Luật Đất đai. Theo đó, dự án này do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và phải được thẩm định bởi Bộ N3. Điều này có nghĩa, Quyết định số 599/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư mà Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành ngày 11/10/2021 là không đúng thẩm quyền, vi phạm quy định pháp luật. Do vậy, Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành để thực hiện dự án cũng hoàn toàn không đúng quy định. Điều này dẫn đến các Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023, Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023, Quyết định số 618/QĐ-UBND 04/4/2024, Quyết định số 1123/QĐ-UBND 27/6/2024 và Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T là không phù hợp với quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, các Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023, số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024, số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T và Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T được ban hành dựa trên Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023. Mà Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 trái quy định pháp lý như đã phân tích trên nên các Quyết định nêu trên là trái với pháp luật.

Thứ hai, Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất của bà H đang sử dụng thửa số 71, tờ bản đồ 21, diện tích 261,3m², loại đất: đất trồng cây lâu năm tại phường P, thành phố P - T.

Về nguồn gốc đất: ngày 24/11/2011, bà Trần Thị B1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bích H2 thửa đất số 17, tờ bản đồ 5-b tại phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 608,9m² đất, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng C1 (số A đường B, phường P, thành phố P - T) dưới sự chứng kiến của công chứng viên Trần Thị V, số công chứng 1527, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD". Thửa đất này thuộc một phần trong thửa đất lớn của vợ chồng ông Lê Văn T1 và bà Trần Thị B1 đã sử dụng để canh tác nông nghiệp trước năm 1980 và có một căn nhà cấp 4 khoảng 40m² xây dựng năm 1985 để sinh sống và canh tác nông nghiệp (đính kèm giấy xác nhận của chủ đất và hàng xóm lâu năm ở đây). Năm 2011, khi bà H2 mua lại thửa đất trên và đã sửa chữa, coi nói thành căn nhà cấp 4 kiên cố gần 400m² để làm nơi sinh sống và kinh doanh mặt hàng lớp xe ô tô như hiện nay. Ngày 01/6/2022, bà H2 lập Hợp đồng cho tặng bà H thửa số 71, tờ bản đồ 21, diện tích 261,3m², loại đất: đất trồng cây lâu năm tại phường P, thành phố P - T, bao gồm căn nhà diện tích khoảng 181,5m².

Theo tờ bản đồ địa chính năm 2013 và năm 2017 đã xác định thửa đất của bà H nhận tặng cho từ bà H2 là thửa đất ODT + BHK 24/592,3 và hàng năm, bà H và mẹ bà là bà H2 đều nộp thuế đất ở đô thị với diện tích chịu thuế là 608,9m². Việc Ủy ban nhân dân thành phố P - T xác nhận loại đất bà H đang sử dụng là loại đất trồng cây lâu năm là chưa đúng với tình trạng sử dụng đất, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành các quyết định bồi thường hỗ trợ, quyết định bồi thường hỗ trợ bổ sung thửa đất trên là loại đất nông nghiệp đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Thứ ba, Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Thửa đất của bà H nằm trên mặt tiền đường Q sầm uất, ngay trung tâm thành phố, đang được gia đình sử dụng làm cơ sở kinh doanh buôn bán mặt hàng lớp xe ô tô mang lại nguồn thu nhập ổn định cho gia đình. Nhưng Nhà nước thu hồi đất, bồi thường giá đất

không tiệm cận giá thị trường, giá đền bù quá thấp, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu nhập của gia đình bà. Do vậy, bà H không thể đồng thuận với quyết định bồi thường hỗ trợ.

Thứ tư, Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường hỗ trợ bổ sung (trụ BTCT) với tổng số tiền bồi thường hỗ trợ 4.723.680 đồng là chưa đủ số lượng trụ BTCT của kết cấu nhà nên bà H chưa đồng ý.

Thứ năm, Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường hỗ trợ bổ sung (hỗ trợ đất nâng nền) với tổng số tiền 37.137.000 đồng. Năm 2011, khi bà H2 tiến hành coi nói, sửa chữa nhà đã sử dụng cát để nâng nền móng nhà giá trị cao hơn rất nhiều so với đất nâng nền. Ngoài ra, mức bồi thường hỗ trợ chưa đủ số lượng khối cát nâng nền nên bà H chưa đồng ý. Từ thời điểm nâng nền đến nay là gần 14 năm nên bà không còn lưu giữ hợp đồng và các chứng từ khác có liên quan.

Thứ sáu, dự án Khu đô thị M có sử dụng 11,28ha đất bãi sông để xây dựng các công trình phục vụ cho dự án mà không phải là các công trình xây dựng thuộc khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Luật Đất đai nhưng dự án lại được thẩm định và phê duyệt bởi cán bộ lãnh đạo tỉnh Ninh Thuận là sai phạm pháp luật nên việc thu hồi đất và cưỡng chế thu hồi đất của bà H là không đúng.

Vì vậy, bà Mai Bảo H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất do bà Mai Bảo H đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện bổ sung yêu cầu: hủy Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc phê duyệt*

phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

** Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T do ông Lê Hoài N1 có Bản trình bày ý kiến ngày 20/3/2025:*

- Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T: căn cứ điểm d khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 quy định thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: “d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng”. Hội đồng nhân dân tỉnh N đã ban hành Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 phê duyệt Danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, trong đó có dự án Khu đô thị M.

Căn cứ Điều 63 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây: “1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này; 2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án”. Ủy ban nhân dân tỉnh N đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố P - T, trong đó có dự án Khu đô thị M.

Căn cứ khoản 2 Điều 66, Điều 69 của Luật Đất đai 2013, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất. Ngày 22/7/2022, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 922/TB-UBND đối với hộ ông (bà) Trần Thị Bích H2, địa chỉ: phường P, thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 21, phường P, diện tích dự kiến thu hồi 531,2m², loại đất đang sử dụng: đất ở đô thị (ODT). Ngày 15/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 460/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 922/TB-UBND ngày 22/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T, điều chỉnh thành: thu hồi đất của ông (bà) Trần Thị Bích H2, diện tích đất dự kiến thu hồi: 308,9m², thửa đất số 72, thuộc tờ bản đồ số 21, loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN) và thu hồi đất của ông (bà) Mai Bảo H, diện tích đất dự kiến thu hồi: 300m², thửa đất số 71, thuộc tờ bản đồ số 21, loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN).

Ngày 19/5/2023 và ngày 02/6/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân phường P triển khai và giao Thông báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có hộ bà Mai Bảo H. Ngày 07/7/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P cùng với bà

Mai Bảo H tiến hành kiểm kê đo đạc hiện trạng tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số thửa đất số 71, tờ bản đồ số 21, phường P, loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN).

Ngày 19/7/2023, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của bà Mai Bảo H như sau: “Thửa đất thu hồi số 71, tờ bản đồ số 21, diện tích thu hồi 261,3m² tương ứng 1 phần thửa đất số 71, tờ bản đồ 21, diện tích 300m², loại đất CLN, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 351088 cho bà Mai Bảo H. Hiện trạng sử dụng ổn định không tranh chấp, ranh rào cố định. Hội đồng tư vấn đất đai phường thống nhất quy chủ sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Mai Bảo H. Thửa đất hiện trạng xây dựng hết diện tích, thửa đất không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Năm xây dựng: sau 01/7/2004 và trước 01/7/2014”. Ngày 28/7/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H và niêm yết phương án tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường P.

Ngày 31/8/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2712/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do ông (bà) Mai Bảo H, thu hồi diện tích 261,3m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 71, tờ bản đồ địa chính số 21 đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Đối chiếu với quy định trên, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 là phù hợp với quy định.

- Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T: căn cứ khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Bảng giá các loại đất kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh N) quy định như sau: “Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại địa bàn thành phố P - T, có đơn giá là: 120.000đồng/m²”.

Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, phường P, thành phố P - T, trong đó quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất trồng cây lâu năm là 2,25. Ngày 31/8/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2718/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T. Trong đó xác định phương án bồi thường là bồi thường bằng tiền theo Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

Ngày 31/8/2023, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2722/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Mai Bảo H với giá bồi thường đất trồng cây lâu năm 120.000đồng/m² x với hệ số 2,25 lần = 270.000đồng/m² là đúng theo quy định hiện hành. Ngoài việc được bồi thường về đất, bà Mai Bảo H còn được hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính

phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 36 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Đối với giá vật kiến trúc được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 áp dụng theo quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 về việc Quy định Bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Bảng phân cấp nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình.

Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 là phù hợp với quy định. Theo đó, bồi thường về đất (thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 21): 70.551.000đồng (theo cách tính: $261,3\text{m}^2 \times 270.000\text{đồng}$); hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: 125.424.000đồng (theo cách tính: $261,3\text{m}^2 \times 4 \times 120.000\text{đồng}$).

Tuy nhiên, ngày 11/4/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P và các đơn vị liên quan đến tại thực địa thửa đất thu hồi để kiểm tra, bổ sung tài sản vật kiến trúc bị thiếu theo đơn kiến nghị của hộ gia đình. Qua kiểm tra, đo đạc xác định phần móng nhà xây đá chẻ, cùm bê tông cốt thép đã được kiểm kê cho bà Mai Bảo H tại biên bản kiểm kê, đo đạc hiện trường ngày 07/7/2023 và đã được bồi thường cho bà tại Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 và 08 trụ bê tông cốt thép đã được bồi thường cho bà Mai Bảo H tại Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T. Ngoài ra, tại buổi làm việc, hộ gia đình bà có ý kiến tách phần móng xây đá chẻ, cùm bê tông cốt thép đã được bồi thường cho bà Mai Bảo H tại Quyết định nêu trên ra riêng biệt cho bà Mai Bảo H và bà Trần Thị Bích H2. Cụ thể: khối lượng phần tài sản của bà Mai Bảo H sau khi được đo đạc, tách ra tại biên bản như sau: móng xây đá chẻ: $(7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 2,9$; cùm bê tông cốt thép: $(7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 0,6$; trụ bê tông cốt thép: $(0,2 \times 0,2 \times 5) \times 8$ trụ; đất nâng nền: $(261,3 \times 2,5\text{m}) - ((7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 2,5) - ((0,2 \times 0,2 \times 5) \times 8 \text{ trụ}) - (8,8 \times 0,2 \times 2,5)$.

Trên cơ sở biên bản ngày 11/4/2024, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 về việc điều chỉnh Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T theo khối lượng đã được tách ra cho bà Mai Bảo H và bà Trần Thị Bích H2, điều chỉnh từ khối lượng móng xây đá chẻ: $65,66\text{m}^3$ và cùm bê tông cốt thép: $13,58\text{m}^3$ thành khối lượng móng xây đá chẻ: $32,83\text{m}^3$ và cùm bê tông cốt thép: $6,79\text{m}^3$ với tổng số tiền giảm 27.752.107đồng. Vì vậy, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 và Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 là phù hợp với quy định.

- Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T: ngày 28/11/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P và các đơn vị liên quan đến tại thực địa thửa đất thu hồi để kiểm tra, bổ sung tài sản vật kiến trúc bị thiếu theo kiến nghị của hộ gia đình. Qua đo đạc, xác định khối lượng trụ bê tông cốt thép: $(0,2 \times 0,2 \times 5) \times 8$ trụ.

Trên cơ sở biên bản ngày 28/11/2023, kết quả họp xét của Hội đồng tư vấn đất đai phường P, thời điểm xây dựng sau 01/7/2004 trước 01/7/2014 và kết quả thẩm định điều kiện bồi thường về đất, tài sản, các khoản hỗ trợ. Ngày 04/4/2024, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 618/QĐ-UBND áp dụng giá vật kiến trúc theo quy định tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 về việc Quy định Bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Bảng phân cấp nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình. Vì vậy, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 là phù hợp với quy định.

- Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T: căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Đối chiếu với quy định trên, trường hợp bà Mai Bảo H thu hồi đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm), không phải đất ở. Do đó, việc bà H đổ đất nâng nền trên đất nông nghiệp là sử dụng đất không đúng mục đích.

Tuy nhiên, căn cứ tình hình thực tế các hộ dân trong vùng dự án, căn cứ quy định tại khoản 12 Điều 36 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 về hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất: “Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 31, 32, 33, 34, 35 và 36 của Quy định này, tùy theo tình hình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể của từng dự án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; chủ đầu tư dự án; các Sở, ngành chức năng”. Ủy ban nhân dân thành phố đã báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh N để xin chủ trương hỗ trợ đất nâng nền cho các hộ và được Ủy ban nhân dân tỉnh C2 tại Văn bản số 2184/UBND-TCD ngày 20/5/2024. Trong đó: thống nhất hỗ trợ đất san nền xây dựng nhà trên đất nông nghiệp tại dự án Khu đô thị M với đơn giá là 60.000đồng/m³ theo Văn bản số 4172/SXD-

QLHĐXD&HTKT ngày 29/11/2023 của Sở Xây dựng. Trên cơ sở biên bản kiểm tra, đo đạc tại thực địa ngày 11/4/2024, xác định đất nâng nền với khối lượng: $(261,3 \times 2,5) - (((7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 2,5) - (0,2 \times 0,2 \times 5 \times 8 \text{ trụ}) - (8,8 \times 0,2 \times 2,5)) = 618,95\text{m}^3$.

Ngày 27/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1123/QĐ-UBND về hỗ trợ bổ sung đất nâng nền cho bà Mai Bảo H với số tiền 37.137.000đồng (theo cách tính: $618,95\text{m}^3 \times 60.000\text{đồng/m}^3$) là phù hợp với quy định và tình hình thực tế.

- Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T: thực hiện Quyết định thu hồi đất và Quyết định bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H tại dự án Khu đô thị M, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã mời bà Mai Bảo H nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (tại Thông báo số 3225/TB-TTPTQĐ ngày 31/10/2023, Thông báo số 3352/TB-TTPTQĐ ngày 11/11/2023, Thông báo số 3408/TB-TTPTQĐ ngày 18/11/2023) nhưng bà H không nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 07/12/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường P và chủ đầu tư mời bà Mai Bảo H làm việc để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng nhưng hộ gia đình bà H không nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Sau khi tổ chức vận động, Ủy ban nhân dân phường P ban hành Báo cáo số 257/BC-UBND ngày 11/12/2023 về tình hình vận động các hộ gia đình, cá nhân bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có bà Mai Bảo H. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có văn bản đề nghị ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có bà Mai Bảo H.

Trên cơ sở Báo cáo của Ủy ban nhân dân phường P và đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất. Ngày 29/12/2023, phòng T2 có Tờ trình số 2431/TTr-TNMT về việc đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố B2 Quyết định cưỡng chế thực hiện Quyết định thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân, trong đó có bà Mai Bảo H.

Ngày 08/01/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 202/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Mai Bảo H và Quyết định số 203/QĐ-UBND về việc thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Mai Bảo H. Ngày 13/01/2024, Ủy ban nhân dân phường P triển khai Quyết định số 202/QĐ-UBND đến hộ gia đình bà H, đồng thời niêm yết công khai các Quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường và trụ sở khu phố A, 2). Căn cứ Điều 71 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về cưỡng chế thực hiện Quyết định thu hồi đất, khoản 2 Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T3 về hồ sơ trình ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất, việc Chủ tịch Ủy

ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 về cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Mai Bảo H là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Từ những nội dung trên, yêu cầu khởi kiện của bà Mai Bảo H là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 28/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa) đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1, 2 Điều 158; khoản 1 Điều 164; Điều 191; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; Điều 62, Điều 63, Điều 66, Điều 69, Điều 71, Điều 74, Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Mai Bảo H về việc:

- Hủy Quyết định hành chính số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất do bà Mai Bảo H đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định hành chính số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định hành chính số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định hành chính số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định hành chính số 202/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/6/2025, người khởi kiện bà Mai Bảo H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Lê Vĩnh Bảo N2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bà Mai Bảo H cho rằng: diện tích đất thu hồi của bà Mai Bảo H là đất ở nên phải bồi thường giá đất ở cho bà Mai Bảo H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Mai Bảo H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: hủy các Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023, số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023, số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024, số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024, số 202/QĐ-UBND ngày 27/6/2024.

- Ông Lê Duy S và ông Phan Thành N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P cho rằng diện tích đất thu hồi của bà Mai Bảo H là đất trồng cây lâu năm, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Mai Bảo H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Bảo H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Mai Bảo H; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 28/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là ông Đào Huyền T đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện và người bị kiện đều đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính, quyết định tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị H1 xuất trình Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu hủy quyết định này. Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định tại khoản 1 Điều 173 của Luật Tố tụng Hành chính.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Mai Bảo H, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về tính hợp pháp của Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất do bà Mai Bảo H đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, Hội đồng xét xử thấy: dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận là dự án xây dựng khu đô thị mới thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013. Dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh N chấp thuận tại Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 về việc phê duyệt danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, trong đó có dự án Khu đô thị M. Ngày 05/4/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố P - T, trong đó có dự án Khu đô thị M. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2712 về việc thu hồi đất do bà Mai Bảo H sử dụng để thực hiện dự án là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 63, khoản 2 Điều 66 của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 15/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 460/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 922/TB-UBND ngày 22/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T, điều chỉnh thành: “Thu hồi đất của bà Trần Thị Bích H2; diện tích đất dự kiến thu hồi: 308,9m²; thửa đất số 72, thuộc tờ bản đồ số 21; loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN) và thu hồi đất của bà Mai Bảo H; diện tích đất dự kiến thu hồi: 300m²; thửa đất số 71, thuộc tờ bản đồ số 21; loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN)”. Ngày 19/5/2023 và ngày 02/6/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T phối hợp với các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân phường P triển khai và giao Thông báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có hộ bà Mai Bảo H. Ngày 07/7/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P cùng với bà Mai Bảo H tiến hành kiểm kê đo đạc hiện trạng tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất thu hồi thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 21, phường P, loại đất đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm (CLN). Ngày 28/7/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H và niêm yết phương án tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường P. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố P - T tiến hành trình tự, thủ tục thu hồi đất là đúng quy định tại Điều 69 của Luật Đất đai 2013.

Về nguồn gốc đất: ngày 19/7/2023, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của bà Mai Bảo H: “Thửa đất thu hồi số 71, tờ bản đồ số 21, diện tích thu hồi 261,3m² tương ứng 1 phần thửa đất số 71, tờ bản đồ 21, diện tích 300m², loại đất CLN, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 351088 cho bà Mai Bảo H. Hiện trạng sử dụng ổn định không tranh chấp, ranh rào cố định. Hội đồng tư vấn đất đai phường thống nhất quy chủ sử dụng đất

và tài sản trên đất cho bà Mai Bảo H. Thửa đất hiện trạng xây dựng hết diện tích, thửa đất không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Năm xây dựng sau ngày 01/7/2004 và trước ngày 01/7/2014”. Xét việc Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 về việc thu hồi diện tích 261,3m² đất trồng cây lâu năm do bà Mai Bảo H đang sử dụng thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 21, phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - Tháp chàm, tỉnh Ninh Thuận là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 2712 nêu trên của bà Mai Bảo H.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thì thấy rằng: Ủy ban nhân dân thành phố P - T căn cứ vào khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013, Bảng giá các loại đất kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh N) và điểm a khoản 4 Điều 36 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N để bồi thường về đất cho bà Mai Bảo H với số tiền 70.551.000đồng, hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường cho bà H bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại 125.424.000đồng, là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất. Xét bà Mai Bảo H không đủ điều kiện bồi thường về đất ở và tái định cư theo quy định, nhưng Ủy ban nhân dân thành phố P - T căn cứ nhu cầu thực tế giao cho bà Mai Bảo H lô đất ở có thu tiền sử dụng đất là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, nội dung kháng cáo này của bà Mai Bảo H không có cơ sở chấp nhận.

Tại Biên bản kiểm kê, đo đạc hiện trường ngày 07/7/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T thể hiện tài sản trên đất gồm: nhà 01 tầng, tường xây gạch sơn nước, mái tole cột kéo sắt, la phong thạch cao, nền gạch hoa, xeno BTCT... (năm xây dựng sau ngày 01/7/2004 và trước ngày 01/7/2014). Trên cơ sở kết quả Biên bản kiểm kê tài sản vật kiến trúc tại hiện trường, căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 Quy định Bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Bảng phân cấp nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 hỗ trợ vật kiến trúc trên đất bằng 30% giá trị tài sản, tổng cộng 415.963.897đồng cho bà Mai Bảo H là đúng quy định.

Ngày 11/4/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T tiến hành kiểm tra, bổ sung tài sản vật kiến trúc bị thiếu theo đơn khiếu nại của bà Mai Bảo H xác định phần tài sản của bà H sau khi được đo đạc, tách ra tại biên bản như sau: móng xây đá chẻ: $(7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 2,9$; cùm bê tông cốt thép: $(7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 0,6$; trụ bê tông cốt thép: $(0,2 \times 0,2 \times 5) \times 8$ trụ; đất nâng nền: $(261,3 \times 2,5\text{m}) - ((7,6 \times 4 + 26,2) \times 0,2 \times 2,5) - ((0,2 \times 0,2 \times 5) \times 8 \text{ trụ}) - (8,8 \times 0,2 \times 2,5)$. Bà H

đồng ý với nội dung tài sản vật kiến trúc được kiểm đếm, không khiếu nại nội dung này. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 về việc điều chỉnh Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T theo khối lượng đã được tách ra cho bà Mai Bảo H và bà Trần Thị Bích H2 điều chỉnh từ khối lượng móng xây đá chẻ: 65,66m³ và cùm bê tông cốt thép: 13,58m³ thành khối lượng móng xây đá chẻ: 32,83m³ và cùm bê tông cốt thép: 6,79m³, số tiền bồi thường vật kiến trúc giảm 27.752.107đồng là đúng quy định.

[2.3] Xét kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, Hội đồng xét xử thấy: ngày 28/11/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P và các đơn vị liên quan đến tại thực địa thửa đất thu hồi để kiểm tra, bổ sung tài sản vật kiến trúc bị thiếu theo kiến nghị của hộ gia đình. Qua đo đạc, xác định khối lượng trụ bê tông cốt thép: (0,2 x 0,2 x 5) x 8 trụ. Kết quả họp xét của Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận thời điểm xây dựng sau ngày 01/7/2004 trước ngày 01/7/2014. Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung vật kiến trúc cho bà Mai Bảo H số lượng 08 trụ bê tông (1,6m³) với số tiền 4.723.680đồng là đúng quy định tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 về việc Quy định Bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Bảng phân cấp nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; điểm c khoản 2 Điều 22 quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N. Bà Mai Bảo H cho rằng Quyết định số 618/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ chưa đủ số lượng trụ bê tông cốt thép của kết cấu nhà, nhưng bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà Mai Bảo H.

[2.4] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thì thấy rằng: trường hợp bà Mai Bảo H thu hồi đất trồng cây lâu năm, không phải đất ở nên việc bà Mai Bảo H đổ đất nâng nền trên đất nông nghiệp là sử dụng đất không đúng mục đích. Tuy nhiên, ngày 27/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 1123/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đất nâng nền cho bà Mai Bảo H với số tiền 37.137.000đồng là phù hợp với tình hình thực tế các hộ dân trong vùng dự án và theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh N. Vì vậy, nội dung kháng cáo này là không thể chấp nhận.

[2.5] Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T đã ban hành các Thông báo số 3225/TB-TTPTQĐ ngày 31/10/2023, số 3352/TB-TTPTQĐ ngày 11/11/2023, số 3408/TB-TTPTQĐ ngày 18/11/2023 mời bà Mai Bảo H nhận tiền bồi thường, hỗ trợ nhưng bà Mai Bảo H không nhận tiền và cũng không bàn giao mặt bằng. Ngày 11/12/2023, Ủy ban nhân dân phường P ban hành Báo cáo số 257/BC-UBND về tình hình vận động các hộ gia đình, cá nhân bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có bà Mai Bảo H. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T và Phòng T2 có văn bản đề nghị ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án Khu đô thị M, trong đó có bà Mai Bảo H. Ngày 08/01/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 202/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Mai Bảo H là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và có căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 69, Điều 71 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T3. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 202/QĐ-UBND nêu trên của bà Mai Bảo H.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Bảo H là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Mai Bảo H cũng như lời trình bày của Luật sư; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo của người khởi kiện bà Mai Bảo H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 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.

[5] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Bác kháng cáo của người khởi kiện bà Mai Bảo H và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 28/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa).

Áp dụng Điều 62, Điều 63, Điều 66, Điều 69, Điều 71, Điều 74, Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Bảo H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất do bà Mai Bảo H đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà Mai Bảo H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất.

2. Về án phí: bà Mai Bảo H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000003 ngày 13/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh K), do bà Nguyễn Thị H1 nộp thay.

3. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THA dân sự tỉnh Khánh Hoà;
- Đương sự; Luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Kim Liên