

**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: 467/2025/HC-PT
Ngày: 17-11-2025
V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất
đai và giải quyết khiếu nại.

**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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc V - Kiểm sát viên.

Ngày 17/11/2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 593/2025/TLPT-HC ngày 27/6/2025, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai và giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1361/2025/QĐXX-PT ngày 31/10/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận - nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Tấn Đ: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khu phố F, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận - nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 16/4/2025, có mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Tấn Đ: Ông Vũ Văn T là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố P - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND và Chủ tịch UBND thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Huyền T1 - Chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Thành N - Nhân viên Ban Quản lý Dự án phường P và ông Lê Duy S - Viên chức Ban Quản lý Dự án phường P (cùng vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1989; Địa chỉ: (cùng địa chỉ với ông Lê Tấn Đ, vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H (địa chỉ nêu trên, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2025, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Tấn Đ là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông bà nội ông Lê Tấn Đ là ông Lê C có hai thửa đất gồm 01 thửa đất ở (thửa đất 49, tờ bản đồ số 02, diện tích 172m² trong đó có 100m² đất ở, 72m² đất vườn) tại khu phố A, phường P, thành phố P - T và 01 thửa đất số 487, tờ bản đồ 02, diện tích 2.536m², loại đất nông nghiệp tại khu phố A, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Sau khi cha mẹ ông Đ là ông Lê Văn V1 và bà Nguyễn Thị S1 kết hôn với nhau, ông bà nội ông đã cho bố mẹ ông ra ở riêng và tặng cho thửa đất số 487, tờ bản đồ 02, diện tích 2.536m² để giúp cha mẹ ông ổn định cuộc sống. Ngay từ khi bắt đầu trực tiếp quản lý, sử dụng đất, cha mẹ ông đã dựng nhà trên đất để ở trước những năm 1975 và phần đất còn lại để phục vụ canh tác, chăn nuôi.

Ngày 03/12/1993, ông V1 được UBND thị xã P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00136QSDĐ/PHI (viết tắt là Giấy chứng nhận số 00136) trong đó có thửa đất số 487, tờ bản đồ số 02 với diện tích là 2.536m² mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Như đã trình bày ở trên, cha mẹ ông đã sử dụng một phần diện tích đất nêu trên để ở từ trước giải phóng, do đó việc UBND thị xã P - T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích 2.536m² tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 02 với mục đích sử dụng đất nông nghiệp mà không có phần diện tích đất ở đã sử dụng ổn định, lâu dài từ trước năm 1975 là không đúng nguồn gốc, hiện trạng sử dụng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, ông và anh chị em đã trưởng thành và lập gia đình nên cha mẹ chia thửa đất số 487, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.536m² tại khu A phường P, thành phố P - T cho anh em ông, trong đó ông được chia diện tích 403,2m² đất để ở riêng. Trên cơ sở phân đất được cha mẹ ông sử dụng từ trước năm 1975 để ở thì năm 2002, ông đã xây dựng một căn nhà kiên cố để sinh sống ổn định cho đến nay.

Năm 2011, cha mẹ ông đã chính thức làm thủ tục cho tặng, tách thửa sang tên cho ông phần diện tích 403,2m². Ngày 27/6/2012, UBND thành phố P - T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK.395988, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00792 mang tên ông là Đ (viết tắt là Giấy chứng nhận số BK.395988). Tuy nhiên trong Giấy chứng nhận số BK.395988 vẫn ghi nhận mục đích sử dụng là loại đất trồng cây lâu năm mà không có phần diện tích đất ở do cha mẹ và ông đã sử dụng ổn định, lâu dài từ trước năm 1975 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Bản đồ địa chính năm 2013 và năm 2017 cũng đã xác định thửa đất của ông là thửa đất ODT, BHK và hàng năm ông đều nộp thuế đất ở đô thị (đính kèm Thông báo nộp thuế, biên lai thu thuế).

Sau đó UBND thành phố P - T lần lượt ban hành các quyết định hành chính gồm: Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 (viết tắt là Quyết định số 2464) về việc thu hồi đất do ông (bà) Đ sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án Khu Đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (viết tắt là Dự án); Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 (viết tắt là Quyết định số 2469) về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Đ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 3138/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 (viết tắt là Quyết định số 3138) về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông (bà) Đ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án; Quyết định 212/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch UBND thành phố P - T (viết tắt là Quyết định số 212) về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Theo đó, UBND thành phố P - T xác định mục đích sử dụng đất của toàn bộ phần đất bị thu hồi là đất nông nghiệp, hỗ trợ 80% giá trị tài sản trên đất bị thu hồi và không có hỗ trợ tái định cư cho gia đình ông.

Việc UBND thành phố P - T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất và các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất cho ông là trái pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì xác định không đúng loại đất của ông khi không có phần diện tích đất ở do cha mẹ của ông và ông đã sử dụng ổn định, lâu dài từ trước năm 1975 đến thời điểm thu hồi đất. Do xác định không đúng loại đất, mục đích sử dụng đất nên dẫn đến việc áp giá bồi thường đất, bồi thường tài sản trên đất và hỗ trợ, tái định cư không đúng cho gia đình ông. Không bồi thường phần đất ở đang sử dụng với giá đất ở đô thị mà bồi thường toàn bộ diện tích thu hồi với giá đất nông nghiệp. Bên cạnh đó, thửa đất của ông nằm ở vị trí trung tâm thành phố nhưng Nhà nước thu hồi, bồi thường giá đất thấp, không đúng giá thị trường nên không đủ để mua đất, xây dựng nơi

ở mới. Không bồi thường giá trị tài sản 100% mà chỉ bồi thường 80%. Thu hồi đất ở nhưng không tái định cư cho gia đình ông. Về phần diện tích đất và tài sản trên đất, Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã thu hồi đúng vị trí đất, đúng diện tích đất của ông, bồi thường đúng và đầy đủ về cây trồng, hoa màu trên đất.

Ông Đ yêu cầu Tòa án hủy các quyết định sau: Quyết định số 2464, Quyết định số 2469, Quyết định số 3138 và Quyết định số 212.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Lê Hoài N1 có Bản trình bày ý kiến ngày 27/02/2025; tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 2464:

Căn cứ điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, HĐND 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 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”. UBND 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 này.

Căn cứ khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền thu hồi đất như sau: “Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam”.

Căn cứ Điều 69 Luật Đất đai năm 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, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 959/TB-UBND (viết tắt là Thông báo thu hồi đất số 959) đối với hộ ông (bà) Đ thừa đất số 215, thuộc tờ bản đồ số 22, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 491,1m²; loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị và Đất trồng cây lâu năm (ODT và CLN).

Ngày 23/6/2023, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 648/TB-UBND (viết tắt là Thông báo điều chỉnh số 648) về việc điều chỉnh Thông báo số 959 điều chỉnh từ diện tích đất dự kiến thu hồi 491,1m²; Loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị và Đất trồng cây lâu năm (ODT+CLN) thành diện tích đất dự kiến thu hồi: 403,2m²; Loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Ngày 29/7/2022 và ngày 30/3/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với các đơn vị có liên quan và UBND 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 ông (bà) Đ.

Ngày 04/8/2022, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường P cùng với ông (bà) Đ, tiến hành kiểm kê đo đạc hiện trạng tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất thu hồi thửa đất số 215, thuộc tờ bản đồ số 22, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 403,2 m²; loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Ngày 10/3/2023, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông (bà) Đ như sau: “Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 22, diện tích thu hồi 403,2 m², tương ứng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 6-a, diện tích 403,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đất đã được cấp GCNQSD đất số BK 395988 ngày 27/6/2012 cho ông Đ. Hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp, khiếu nại. HĐTVĐĐ phường Phủ Hà thống nhất quy chủ sử dụng đất và tài sản cho ông Đ. Hộ gia đình đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất thu hồi và có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Thời điểm xây dựng trước ngày 01/7/2004”.

Ngày 17/5/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố P - T phối hợp với UBND phường P thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Đ và niêm yết phương án tại Trụ sở UBND phường P.

Ngày 11/8/2023, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2464/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do ông (bà) Đ đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án, thu hồi diện tích 403,2 m², đất trồng cây lâu năm; thuộc thửa số 215, tờ bản đồ địa chính số 22.

Đôi chiếu với quy định trên, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2464 là phù hợp với quy định.

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 2469 và Quyết định số 3138:

Căn cứ khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau: “Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.

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 UBND 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 120.000 đồng/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 11/8/2023, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2468/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 UBND tỉnh N.

Ngày 11/8/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2469, về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Đ với giá bồi thường đất trồng cây lâu năm $120.000 \text{ đồng/m}^2 \times \text{với hệ số } 2,25 \text{ lần} = 270.000 \text{ đồng/m}^2$ là đúng theo quy định hiện hành.

Ngoài việc được bồi thường về đất, ông (bà) Đ 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.

Ngoài ra, ông (bà) Đ thuộc đối tượng có trực tiếp sản xuất nông nghiệp còn được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 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 các vật kiến trúc và hoa màu được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 áp dụng giá vật kiến trúc và 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 b, khoản 2, Điều 22 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N về xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình; Giá hoa màu theo quy định tại Quyết định số 59/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc ban hành bảng giá hoa màu, cây trồng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Đối chiếu với quy định trên, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2469, theo đó, bồi thường về đất (thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 22): 108.864.000 đồng (theo cách tính: $403,2\text{m}^2 \times 270.000 \text{ đồng}$); Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: 193.536.000 đồng (theo cách tính: $403,2\text{m}^2 \times 4 \times 120.000 \text{ đồng}$); Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 96.768.000 đồng (theo cách tính: $403,2\text{m}^2 \times 2 \times 120.000 \text{ đồng}$); Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với khẩu nông nghiệp (di chuyển chỗ ở): 16.560.000 đồng (theo cách tính: $2 \text{ nhân khẩu} \times 24 \text{ tháng} \times 345.000 \text{ đồng}$); Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với khẩu khác (di chuyển chỗ ở): 12.420.000 đồng (theo cách tính: $3 \text{ nhân khẩu} \times 12 \text{ tháng} \times 345.000 \text{ đồng}$).

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 31 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N quy định về mức hỗ trợ ổn định đời sống là 600.000 đồng/tháng. Qua kiểm tra hồ sơ của ông Đ, số tiền hỗ trợ ổn định đời sống tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T là 345.000 đồng (chênh lệch 255.000 đồng so với mức hỗ trợ theo quy định).

Do đó, ngày 03/11/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3138, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với khẩu nông nghiệp (di chuyển chỗ ở): 12.240.000 đồng (theo cách tính: 2 nhân khẩu x 24 tháng x 255.000 đồng); Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với khẩu khác (di chuyển chỗ ở): 9.180.000 đồng (theo cách tính: 3 nhân khẩu x 12 tháng x 255.000 đồng) là đúng theo quy định.

- Về nội dung buộc UBND thành phố P - T thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất cho gia đình ông bảo đảm đúng vị trí, diện tích đất, giá đất bồi thường, xác định đúng mục đích sử dụng đất thu hồi đối với phần đất ở, hỗ trợ tái định cư cho gia đình ông:

Theo kết quả họp xét nguồn gốc sử dụng đất của Hội đồng tư vấn đất đai phường P, thửa đất thu hồi của ông Đ tương ứng với thửa đất số 256, tờ bản đồ 6-(a), diện tích 403,2 m², loại đất CLN (đất trồng cây lâu năm) được UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận số BK 395988 ngày 27/6/2012 cho ông Đ.

Căn cứ Điều 8 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N về xác định loại đất để bồi thường, hỗ trợ quy định như sau: *“Việc xác định loại đất để bồi thường thực hiện theo các khoản 1, 2 và 3, Điều 11 Luật Đất đai. Trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 Luật Đất đai thì việc xác định loại đất thực hiện theo khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ (sau đây viết tắt là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)”*.

Căn cứ khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 quy định về căn cứ để xác định loại đất: *“Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: 1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*.

Căn cứ quy định nêu trên, loại đất thu hồi của ông Đ là đất trồng cây lâu năm đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. UBND thành phố ban hành Quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho ông theo loại đất trồng cây lâu năm là đúng theo quy định.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 12 quy định kèm theo Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N quy định cụ thể như sau: *“Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà hộ gia*

đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền; đồng thời được hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu quy đổi ra thành tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Quy định này”.

Trường hợp ông Đ thu hồi đất nông nghiệp không phải đất ở, do đó không có cơ sở hỗ trợ tái định cư cho gia đình ông. Tuy nhiên, ông Đ đã được UBND thành phố phê duyệt giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 theo quy định tại khoản 3, Điều 40 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất: *“Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thì được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất đối với địa phương không có nhà ở xã hội”.*

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 212:

Thực hiện Quyết định thu hồi đất và Quyết định bồi thường, hỗ trợ cho ông Đ tại dự án Khu đô thị M, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã mời ông Đ nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (tại Thông báo số 2726/TB-TTPTQĐ ngày 09/9/2023, Thông báo số 3154/TB-TTPTQĐ ngày 24/10/2023, Thông báo số 3286/TB-TTPTQĐ ngày 07/11/2023) nhưng ông Đ 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 MTTQVN phường P và chủ đầu tư mời ông Đ làm việc để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng nhưng hộ gia đình ông Đ không nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Sau khi tổ chức vận động, UBND 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 ông Đ. 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 ông Đ.

Trên cơ sở Báo cáo của UBND 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 UBND thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện Quyết định thu hồi đất đối với ông Đ.

Ngày 08/01/2024, Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 212 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Đ, trong đó có nội dung: *“Áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Lê Tấn Đ đang sử dụng thửa*

đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 22 tại phường P, thành phố P - T, do ông (bà) Lê Tấn Đ không chấp hành bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Khu đô thị M” và Quyết định số 213/QĐ-UBND về việc thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất với ông (bà) Đ (ngày 12/01/2024, UBND phường P triển khai Quyết định số 212 đến hộ gia đình ông Đ, UBND phường P đã niêm yết công khai các Quyết định này tại trụ sở Ủy ban phường và trụ sở khu phố A, 2).

Căn cứ Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 quy định về cưỡng chế thực hiện Quyết định thu hồi đất và quy định tại 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 UBND thành phố ban hành Quyết định số 212 về cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Lê Tấn Đ là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Từ những nội dung trên, người bị kiện đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị O trình bày: Bà O thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 16/5/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1, 2 Điều 158, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 173, Điều 191, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 62, Điều 63, Điều 66, Điều 69, Điều 71, Điều 74, Điều 75 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T3 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn Đ về việc:

- Hủy Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất do ông Lê Tấn Đ 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 2469/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Tấn Đ 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 3138/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Lê Tấn Đ 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 212/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Tấn Đ (lần đầu).

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

Ngày 29/5/2025, ông Lê Tấn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp của ông Đ không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Nguyễn Thị H:

- Đất của ông Đ bị thu hồi có nguồn gốc của bà cố là Phan Thị H1 xây dựng nhà ở trước năm 1975, sau đó tặng cho ông nội là ông Lê C và ông Lê Tấn C1; ông C1 tặng cho ông Lê Văn V1 (cha ông Đ) và ông V1 tặng cho ông Đ vào năm 1999; năm 2002, ông Đ sửa chữa, coi nới thành căn nhà cấp 4, sử dụng cho đến khi bị thu hồi. Theo Bản đồ năm 1987 thì phần đất của ông C1 thuộc thửa T.442 có một phần là đất ở. Căn cứ vào các Điều 11, 42, 55 Luật Đất đai năm 1993; Điều 14, khoản 1, khoản 4 Điều 50, Điều 103 Luật Đất đai năm 2003; điểm h khoản 1 Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì đất của ông Đ là đất ở. Do đó, Quyết định số 2464 ghi thu hồi đất trồng cây lâu năm của ông Đ là không đúng.

- Trong Dự án có 14 ha là đất bãi bồi ven sông, theo quy định của Luật Đất đai thì thẩm quyền phê duyệt Dự án thuộc Thủ tướng Chính phủ. Do đó, UBND tỉnh Ninh Thuận phê duyệt Dự án này là trái pháp luật.

- Như phần trên đã phân tích, đất của ông Đ là đất ở nhưng Quyết định số 2469 bồi thường cho ông Đ với giá đất trồng cây lâu năm là không đúng; tương tự căn nhà của ông Đ phải được bồi thường 100%, nhưng Quyết định số 2469 chỉ hỗ trợ 80% là không đúng. Mặt khác, hộ ông Đ có 05 nhân khẩu nhưng Quyết định số 2469 chỉ hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 24 tháng đối với

02 nhân khẩu nông nghiệp, 03 nhân khẩu còn lại chỉ hỗ trợ trong 12 tháng và không bố trí nền nhà tái định cư cho ông Đ là không đúng. Quyết định số 2469 căn cứ vào Quyết định số 618 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất, nhưng Quyết định số 618 căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá đã hết hiệu lực, do đó Quyết định số 2469 không có giá trị.

- Do Quyết định số 2464, Quyết định 2469 là trái pháp luật nên Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 212 cưỡng chế thu hồi đất và Quyết định số 254 không chấp nhận khiếu nại của ông Đ là không đúng quy định của pháp luật.

- Theo quy định của pháp luật thì trước khi thu hồi đất phải có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi, nhưng đến nay ông Đ vẫn chưa nhận được nền tái định cư.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

2. Ông Lê Tân Đ: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà H.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

2. Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đ làm trong hạn luật định, đúng hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

3. Về nội dung kháng cáo:

- Quyết định số 2464 thu hồi của ông Đ 403,2m² đất thuộc thửa số 215, tờ bản đồ số 22 để thực Dự án Khu đô thị M. Đây là việc thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và đã được HĐND tỉnh N thông qua tại Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 09/12/2022. Do đó, Quyết định số 2464 là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Do Giấy chứng nhận số BK.395988 cấp cho ông Đ là đất trồng cây lâu năm nên Quyết định số 2469 đã bồi thường cho ông Đ với giá đất nông nghiệp 120.000 đồng x 2,25 lần x 403,2m² = 108.864.000 đồng; hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại 403,2m² x 4 x 120.000 = 193.536.000 đồng; hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cùng loại 403,2m² x 2 x 120.000 đồng = 96.768.000 đồng; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với 02 nhân khẩu nông nghiệp trong thời gian 24 tháng: 02 nhân khẩu x 24 tháng x 345.000 đồng = 16.560.000 đồng; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với 03 nhân khẩu khác trong thời gian 12 tháng: 03 nhân khẩu x 12 tháng x 345.000 đồng = 9.180.000 đồng...là có căn cứ, phù hợp với quy định tại 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 UBND tỉnh N), 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, 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, Quyết định số 59/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc ban hành bảng giá hoa màu, cây trồng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

- Nhận thấy số tiền 345.000 đồng hỗ trợ ổn định đời sống tại Quyết định số 2469 là có chênh lệch so với mức hỗ trợ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 31 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N nên ngày 03/11/2023 UBND thành phố P - T đã ban hành Quyết định số 3138 điều chỉnh cho phù hợp là có căn cứ.

- Do ông Đ không nhận tiền bồi thường, không tự nguyện bàn giao đất nên Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 212 cưỡng chế thu hồi đất và Quyết định số 254 không chấp nhận khiếu nại của ông Đ là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Tấn Đ làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Chủ tịch UBND phường P, tỉnh Khánh Hoà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND và Chủ tịch UBND thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện. Toà án đã triệu tập hợp lệ nhưng Chủ tịch UBND phường P vắng mặt, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt Chủ tịch UBND phường P theo quy định tại khoản 2 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quyết định số 2464 của UBND thành phố P - T ban hành ngày 11/8/2023, có nội dung thu hồi đất của ông Đ để thực hiện Dự án; Quyết định số 2469 của UBND thành phố P - T ban hành ngày 11/8/2023, có nội dung bồi thường, hỗ trợ cho ông Đ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 3138 của UBND thành phố P - T ban hành ngày 03/11/2023, có nội dung bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Đ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 212 của Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành ngày 08/01/2024, có nội dung cưỡng chế thu hồi đất của ông Đ và Quyết định số 254 của Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành ngày 09/01/2024, có nội dung giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Đ. Đây là các quyết định hành chính của UBND và Chủ tịch UBND cấp huyện trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về

đất đai và giải quyết khiếu nại. Ông Đ nộp đơn khởi kiện yêu cầu huỷ các quyết định hành chính nêu trên vào ngày 11/8/2024. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện, phù hợp với các quy định tại các khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của ông Đ, nhận thấy:

[4.1] Về trình tự, thẩm quyền ban hành các Quyết định số 2464, 2469, 3138, 212 và 254:

UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2464, Quyết định số 2469, Quyết định số 3138 là đúng trình tự, thẩm quyền phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 66, Điều 69, Điều 71 Luật Đất đai.

Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 212 và Quyết định số 254 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 18, các Điều từ 27 đến Điều 32 Luật Khiếu nại.

Việc bà H cho rằng trong Dự án có 14 ha là đất bãi bồi ven sông, theo quy định của Luật Đất đai thì thẩm quyền phê duyệt Dự án thuộc Thủ tướng Chính phủ nên việc thu hồi đất là trái pháp luật là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Đối với Quyết định số 2464:

Việc thu hồi đất của các cá nhân, tổ chức để thực hiện Dự án Khu đô thị M là vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng và đã được Hội đồng Nhân dân tỉnh Ninh Thuận thông qua tại Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 09/12/2022. Do đó, việc UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2464 thu hồi của ông Đ 403,2m² đất thuộc thửa số 215, tờ bản đồ số 22 (là một phần trong tổng số 2.536m² đất thuộc thửa 487, tờ bản đồ số 02 mà ông Lê Văn V1 là bố đẻ của ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận số 00136) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Tại Giấy chứng nhận số 00136 đã cấp cho ông V1 thể hiện toàn bộ 2.536m² đất thuộc thửa 487, tờ bản đồ số 02 là đất nông nghiệp và sau này ông Đ được cấp Giấy chứng nhận số BK.395988 đối với thửa 215, tờ bản đồ số 22 cũng là đất nông nghiệp, nhưng từ khi được cấp giấy chứng nhận cho đến trước thời điểm thu hồi đất, cả ông V1 và ông Đ đều đã không khiếu nại mục đích sử dụng đất được ghi trong giấy chứng nhận. Việc bà H, ông Đ cho rằng nguồn gốc đất của gia tộc, do bố ông sử dụng từ trước năm 1975, ông đã cất nhà ở kiên cố vào năm 2002 và viện dẫn Bản đồ địa chính năm 1987, 2013, 2017 để xác định đây là đất ở đô thị là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ để xác định diện tích đất của ông Đ bị thu hồi là đất nông nghiệp.

[4.3] Đối với Quyết định số 2469:

Tại Quyết định số 2469 đã bồi thường cho ông Đ các khoản sau:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất: Đất nông nghiệp 120.000 đồng x 2,25 lần x 403,2m² = 108.864.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 74, Điều 75 Luật

Đất đai năm 2013; đồng thời phù hợp với Bảng giá các loại đất thời 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 UBND tỉnh N), phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của UBND tỉnh N.

- Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại $403,2\text{m}^2 \times 4 \times 120.000 = 193.536.000$ đồng; hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cùng loại $403,2\text{m}^2 \times 2 \times 120.000$ đồng = 96.768.000 đồng là phù hợp với thực tế gia đình ông Đ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 31, Điều 32, điểm a khoản 4 Điều 36 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N 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.

- Bồi thường về kiến trúc, cây trồng: Quyết định số 2469 đã bồi thường cho ông Đ 418.762.029 đồng về vật kiến trúc và 34.487.460 đồng về hoa màu, cây trồng là có căn cứ, phù hợp với 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 khoản 3 Điều 22 Quyết định số 24 nêu trên và Quyết định số 59/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc ban hành bảng giá hoa màu, cây trồng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

- Về tái định cư: Do toàn bộ đất của ông Đ bị thu hồi là đất nông nghiệp và ông Đ đã được UBND thành phố P - T phê duyệt giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 nên Quyết định số 2469 không bố trí tái định cư cho ông Đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 40 của Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N.

[4.4] Đối với Quyết định 3138: Tại Quyết định số 2469 đã hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất với 03 nhân khẩu khác (di chuyển chỗ ở) trong thời gian 12 tháng đối với 03 nhân khẩu là có căn cứ. Tuy nhiên, nhận thấy số tiền 345.000 đồng/nhân khẩu là chưa phù hợp với quy định tại điểm d khoản 2 Điều 31 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND nêu trên, nên UBND tỉnh N đã ban hành Quyết định số 3138 điều chỉnh cho phù hợp là có căn cứ.

Tại Bảng xác nhận nhân khẩu và nghề nghiệp được Công an phường P xác nhận ngày 30/12/2024 (bút lục số 73) thể hiện hộ ông Đ có 05 nhân khẩu, ông Đ và bà O (vợ ông Đ) làm nghề buôn bán; 03 người con là Lê Nguyễn Kim O1 (sinh 2008), Lê Nguyễn Kim A (sinh 2010) và Lê Nguyễn Kim P (sinh 2013) là học sinh, không phải là nhân khẩu nông nghiệp nên việc hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất của Quyết định số 3138 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.5] Đối với Quyết định số 212: UBND thành phố P - T kết hợp với Mặt trận Tổ quốc thành phố vận động, thuyết phục nhưng ông Đ không hợp tác, không nhận tiền bồi thường, không tự nguyện bàn giao đất nên Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 212 cưỡng chế thu hồi đất là có căn cứ.

[4.6] Đối với Quyết định số 254: Do Quyết định 2469 được ban hành đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và có nội dung đúng pháp luật nên khi ông Đ khiếu nại thì Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 254 có nội dung không chấp nhận khiếu nại của ông Đ và giữ nguyên Quyết định số 2469 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông Đ và bà H là người đại diện hợp pháp của ông Đ không cung cấp được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Đ phải nộp 300.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Đ phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tân Đ. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào các khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào điểm d khoản 3 Điều 62, điểm a khoản 2 Điều 66, Điều 69, Điều 71, Điều 74, Điều 75 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 18, các Điều từ 27 đến Điều 32 Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ vào Bảng giá các loại đất thời 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 UBND tỉnh N);

Căn cứ vào Quyết định 618/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của UBND tỉnh N;

Căn cứ vào Điều 31, Điều 32, điểm a khoản 4 Điều 36 Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND tỉnh N 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;

Căn cứ vào Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 về việc áp dụng giá vật kiến trúc 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;

Căn cứ vào 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,

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn Đ về việc yêu cầu huỷ các quyết định hành chính sau đây:

- Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc thu hồi đất do ông Lê Tấn Đ đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Tấn Đ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 3138/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Lê Tấn Đ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất;

- Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Tấn Đ (lần đầu).

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lê Tấn Đ phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005893 ngày 04/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Ông Đ đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

[4] 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 TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa