

**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: **39/2026/HC-PT**

Ngày: 11/3/2026

V/v: “*Khiếu kiện quyết định thu hồi đất,  
bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, quyết  
định 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:* ông **Trần Đức Kiên**

*Các thẩm phán:* ông **Trần Quốc Cường**

bà **Võ Thị Ngọc Dung**

**- Thư ký phiên tòa:** bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký 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  
tham gia phiên tòa:** ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân  
tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính  
thụ lý số 137/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện  
quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, quyết định cưỡng chế  
thu hồi đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2025/HC-ST ngày 21/5/2025 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 257A/2026/QĐ-PT  
ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** ông Lê Tấn T, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố A,  
phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường P, tỉnh Khánh  
Hòa).

*Người đại diện theo ủy quyền:* 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); vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* ông Vũ Văn  
T1, Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H; vắng mặt và có đơn  
xin xét xử vắng mặt.

**- Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố P - **Tháp Chàm**

2. **Chủ tịch** Ủy ban nhân dân thành phố P - T

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch và Ủy ban nhân dân thành phố P - T:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đào Huyền T2; chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:* ông Lê Duy S; chức vụ: Viên chức Ban quản lý dự án phường P và ông Phan Thành N; chức vụ: Nhân viên Ban quản lý dự án phường P; đều vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968;

2. Anh Lê Tấn Nguyễn Tông M, sinh năm 1986;

3. Chị Cao Phạm Kim T3, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, anh Lê Tấn Nguyễn Tông M, chị Cao Phạm Kim T3:* 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); vắng mặt.

4. Ông Trần Khắc D; địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường P, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

*Người kháng cáo:* người khởi kiện ông Lê Tấn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Hộ ông Lê Tấn T được UBND thị xã (nay là thành phố) Phan R - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0266QSD Đ/PH- Đ6 ngày 27/3/1998 đối với thửa đất số 391 tờ bản đồ số 2, đất nhận khoán, mục đích sử dụng: N (đất nông nghiệp).

Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị M, UBND thành phố P - T đã ban hành Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 về việc thu hồi đất. Nội dung quyết định: thu hồi diện tích 441,0 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 226, 360 tờ bản đồ địa chính số A phường P do ông Lê Tấn T đang sử dụng. Ngày 06/7/2023, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2158/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Tấn T khi Nhà nước thu hồi đất với số tiền 641.725.300 đồng, cụ thể:

- Bồi thường đất các thửa 226,360 tờ bản đồ số 17: Bồi thường đất trồng cây lâu năm tại địa bàn thành phố P - T: 441,00 m<sup>2</sup> x mức hỗ trợ 2,25 x 120.000 đồng = 119.070.000 đồng

- Vật kiến trúc năm xây dựng trước năm 1994: gồm nhà ở 1 tầng và tài sản khác tổng số tiền 310.927.700 đồng.

- Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại:  $441,00 \text{ m}^2 \times 4 \times 120.000 \text{ đồng} = 211.680.000 \text{ đồng}$ .

Ngày 21/12/2023, Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 4609/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông T đối với thửa đất số 226, 360 tờ bản đồ địa chính số A phường P.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn T là bà Nguyễn Thị H trình bày:**

1.1. Trình tự, thủ tục triển khai Dự án và thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của các hộ dân:

1.1.1. Trình tự, thủ tục triển khai Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận:

Các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, Quyết định cưỡng chế thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận có dấu hiệu thực hiện chưa đúng về trình tự, thủ tục triển khai Dự án nêu trên, cụ thể như sau:

*Thứ nhất, về thẩm quyền lập, thẩm định và phê duyệt dự án:*

Theo Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh N v/v Phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết (1/500) Khu đô thị M thuộc phường P và phường M thể hiện Dự án có sử dụng diện tích đất bãi sông để xây dựng một số công trình công cộng, công trình giáo dục, công trình thương mại – dịch vụ và công viên cây xanh như sử dụng 11,32ha đất bãi sông xây dựng Công viên cây xanh ven sông, 0,73ha đất bãi sông xây dựng Trung tâm T5 (thuộc công trình giáo dục), 2,80ha đất bãi sông xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, ... Do đó, căn cứ Điều 26 Luật Đất đai năm 2006 và Điều 2 Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đất đai sửa đổi năm 2020 quy định:

*“Điều 26. Sử dụng bãi sông, bãi nổi hoặc cù lao nơi chưa có công trình xây dựng*

*3. Được xây dựng công trình theo dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy định tại khoản 4 Điều này.*

*Công trình được phép xây dựng phải đáp ứng đồng thời các điều kiện sau đây:*

*a) Ngoài phạm vi bảo vệ đê điều;*

*b) T1 theo quy hoạch phòng, chống thiên tai và thủy lợi, quy hoạch phòng, chống lũ của tuyến sông có đê, quy hoạch đê điều, quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;*

*c) Việc xây dựng công trình không được làm giảm quá giới hạn cho phép của lưu lượng lũ thiết kế; không làm tăng quá giới hạn cho phép của mực nước lũ thiết kế; không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực lân cận, thượng lưu, hạ lưu;*

*d) Bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về đề điều.*

*4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo lập dự án đầu tư xây dựng các công trình quy định tại khoản 3 Điều này trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.”*

Theo đó, Dự án Khu đô thị M có các công trình xây dựng sử dụng bãi sông như nêu ở trên thì theo quy định pháp luật đã trích dẫn phải thuộc thẩm quyền thẩm định của Bộ N1 (nay là Bộ N2) và thẩm quyền phê duyệt thuộc Thủ tướng Chính phủ.

Việc UBND tỉnh N căn cứ vào đề nghị thực hiện Dự án đầu tư của ban Q các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Ninh Thuận và Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh N để ban hành Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư số 599/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 là có dấu hiệu thực hiện không đúng thẩm quyền thẩm định và phê duyệt dự án.

*Thứ hai, về quy hoạch xây dựng các công trình thuộc Dự án Khu đô thị M:*

Căn cứ Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh N v/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết (1/500) Khu đô thị M thuộc phường P và phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thể hiện Dự án có sử dụng diện tích đất giáo dục có sẵn là Trường THPT N3, Trường THCS L2, Trường THCS L3, Trường Tiểu học P, Trường Tiểu học P1, Trường Tiểu học M1, Trường Mầm non S1 (Cơ sở 1 và 2). Các công trình này là công trình có sẵn và hiện đang đảm bảo quy hoạch trước đây của thành phố P - T, do đó việc đưa các công trình có sẵn nêu trên vào Quy hoạch xây dựng Dự án Khu đô thị M là có dấu hiệu chồng lấn giữa cải tạo và xây mới, đồng thời còn có dấu hiệu không đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn khi lập, triển khai dự án.

Như vậy, cho thấy có có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng trong căn cứ để thu hồi, bồi thường cho người có đất bị thu hồi.

1.1.2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của các hộ dân:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đối chiếu với trình bày và hồ sơ, tài liệu do các hộ dân cung cấp, ông T nhận thấy trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của các hộ dân do UBND thành phố P – T có một số bước thực hiện chưa đảm bảo đúng pháp luật, cụ thể như sau:

UBND thành phố P – T tiến hành thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi chưa lập và thực hiện dự án tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi Dự án Khu đô thị M.

Căn cứ Điều 85 Luật đất đai năm 2013 quy định:

*“Điều 85. Lập và thực hiện dự án tái định cư*

*1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.*

*3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.”*

Theo đó, thời điểm ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân, Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất, UBND thành phố P – T chưa tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư, đặc biệt đến hiện nay các hộ dân bị thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất cho biết dự án tái định cư chưa hoàn thành xây dựng nhà ở, chưa hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

Như vậy, trình tự, thủ tục thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư do UBND thành phố P – T thực hiện đã có những vi phạm nghiêm trọng, không thể khắc phục được.

2.2. Nội dung thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của các hộ dân:

Theo hồ sơ, tài liệu thể hiện khi thu hồi, bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là không đúng pháp luật và làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông, cụ thể:

*Thứ nhất*, xác định không đúng loại đất thu hồi dẫn đến bồi thường, hỗ trợ không đúng, cụ thể:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất bị thu hồi: Mảnh đất bị thu hồi này trước đây là của bố mẹ ông là ông Lê Tấn C và bà Nguyễn Thị H1. Thửa đất này được ông Lê Tấn C và bà Nguyễn Thị H1 sử dụng ổn định để sinh sống và canh tác từ trước những năm 1975. Khoảng năm 1986, sau khi lập gia đình, để có nơi sinh sống cho gia đình và canh tác nông nghiệp, ông đã xây dựng một căn nhà bằng vách bùn, nền đất, mái tôn trên một phần diện tích đất của cha mẹ ông. Đến năm 1990, cha mẹ ông là ông Lê Tấn C và bà Nguyễn Thị H1 đã làm giấy cho tặng cho vợ chồng ông phần diện tích đất có căn nhà nêu trên. Tháng 09/1990, gia đình ông được cấp hộ khẩu thường trú tại đây. Năm 1991, do căn nhà thường xuyên bị ngập lụt và xuống cấp nên ông đã xây lại một căn nhà cấp 4 kiên cố để sinh sống ổn định đến nay. Ngày 27/3/1998, hộ gia đình ông được UBND thị xã P Tháp Chàm cấp GCNQSDĐ số K 984419, sổ vào sổ cấp GCN số 0266 QSDĐ/PH – Đ.6 cho hai thửa số 391, tờ bản đồ số 2, diện tích 436,0m<sup>2</sup> và thửa đất số 388 tờ bản đồ số 2 diện tích 664m<sup>2</sup>. Thửa đất số 226 và 360 tờ bản đồ 17 bị UBND thành phố P - T thu hồi theo Quyết định thu

hồi đất số 2141/QĐ-UBND đề ngày 06/07/2023 tương ứng với thửa đất số 391 tờ bản đồ số 2, diện tích 436,0m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số K 984419, số vào sổ cấp GCN số 0266 QSDĐ/PH - Đ.6 do UBND thị xã P Tháp Chàm ngày 27/3/1998.

Căn cứ khoản 1 Điều 100 và Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, và khoản 2 điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, gia đình ông đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định từ những năm 1986 cho đến nay nên diện tích bị thu hồi của gia đình ông phải được xác định là đất ở và khi thu hồi đất thì ông phải được bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với đất ở theo quy định.

Mặt khác, trường hợp UBND thành phố P - T bỏ qua nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như vừa nêu ở trên mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (cố tình không xem xét đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sai sót) ghi nhận diện tích đất thu hồi có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, việc các hộ dân sử dụng đất để ở và xây nhà trên đất là tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nên không bồi thường là đất ở, không hỗ trợ tái định cư là chưa đảm bảo đúng pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ Khoản 3, Khoản 5 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, xét theo trường hợp nào thì đối với gia đình ông có nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất như vừa nêu trên khi thu hồi vẫn phải xác định là đất bị thu hồi là đất ở và phải bồi thường theo đất ở, hỗ trợ đối với đất ở.

*Thứ hai, về tái định cư khi thu hồi đất:*

Như phân tích ở trên, diện tích đất của gia đình ông được xác định là đất ở, khi bị Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình ông phải được tái định cư theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP, tại các thửa đất bị thu hồi hiện nay đang có hai cặp vợ chồng sinh sống đó là: vợ chồng ông là Lê Tấn T và vợ Nguyễn Thị L; vợ chồng con ông là Lê Tấn Nguyễn Tòng M vợ là Cao Thị Kim T4; đã được tách thành hai hộ gia đình riêng biệt. Do vậy, khi thu hồi đất, ông phải được bố trí hai suất tái định cư theo Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo đó, việc UBND thành phố P - T khi ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đã không xem xét cho hộ gia đình ông hưởng hai suất tái định cư theo quy định nêu trên là thực hiện chưa đúng quy định pháp luật gây thiệt hại nghiêm trọng cho gia đình chúng ông.

Từ những vi phạm nghiêm trọng về trình tự thủ tục và nội dung không đúng pháp luật của các Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường hỗ trợ và Quyết định cưỡng chế thu hồi đất như nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận chấp nhận các yêu cầu của ông:

1. Hủy Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố P về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Hủy Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố P về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Lê Tấn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ sông D, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Hủy Quyết định số 4609/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành Thành phố P về việc cưỡng chế thu hồi đất.

4. Buộc UBND thành phố P - T thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất cho hộ gia đình ông đảm bảo đúng pháp luật, trong đó xác định diện tích đất thu hồi của gia đình ông là đất ở và bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông theo đúng chính sách về thu hồi đất ở, bố trí 02 suất tái định cư cho gia đình ông theo quy định pháp luật.

UBND thành phố P - T và Chủ tịch UBND thành phố P - T đã có Văn bản trình bày ý kiến ngày 27/12/2024 và ngày 09/4/2025 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố P - T và Chủ tịch UBND thành phố P - T, ông Lê Văn H2, trình bày:

1. Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND thành phố P - T về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận:

Căn cứ điểm d khoản 3 Điều 62 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 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 Khu đô thị M;

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 2013, UBND 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 1112/TB-UBND đối với hộ ông (bà) Lê Tấn T, địa chỉ: phường P; thửa đất số 226, thuộc tờ bản đồ số 17, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 254,8 m<sup>2</sup>; loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT).

- Ngày 18/5/2023, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 583/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 1112/TB-UBND ngày 22/7/2022 của UBND thành phố P - T, điều chỉnh từ loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT) thành loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Ngày 22/7/2022, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 1055/TB-UBND đối với hộ ông (bà) Trần Khắc D, địa chỉ: phường P; thửa đất số 360, thuộc tờ bản đồ số 17, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 233,8 m<sup>2</sup>; loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT).

- Ngày 17/02/2023, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 74/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 1055/TB-UBND ngày 22/7/2022 của UBND thành phố P - T, điều chỉnh từ thu hồi đất của hộ ông (bà) Trần Khắc D; Loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT) thành thu hồi đất của hộ ông (bà) Lê Tấn T; Loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Ngày 29/7/2022, ngày 22/02/2023 và ngày 21/5/2023, 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) Lê Tấn T.

- Ngày 08/8/2022, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường P cùng với ông (bà) Lê Tấn T, 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 thửa đất số 226, thuộc tờ bản đồ số 17, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 244,8 m<sup>2</sup>; loại đất đang sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Ngày 06/02/2023, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông (bà) Lê Tấn T như sau:

*“Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 244,8 m<sup>2</sup>, tương ứng một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 02, diện tích 436 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đất đã được cấp GCNQSD đất số 0266 ngày 27/3/1998 cho hộ ông Lê Tấn T. Diện tích giảm 191,2 m<sup>2</sup> (436 - 244,8) do ông Lê Tấn T chuyển nhượng cho ông Trần Khắc D (không có giấy tờ). Như vậy so với thực tế đo đạc hiện trạng giảm là 5 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận đã cấp, nguyên nhân tăng do sai số qua các lần đo đạc. Hiện tại sử dụng ổn định không tranh chấp, khiếu nại. HĐTVĐĐ phường Phủ Hà thống nhất quy chủ sử dụng đất và tài*

*sản trên đất cho hộ ông Lê Tấn T. Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất thu hồi và không có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Thời điểm xây dựng trước 1994 ”.*

*“Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 196,2 m<sup>2</sup>, tương ứng một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 02, diện tích 436 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đất đã được cấp GCNQSD đất số 0266 ngày 27/3/1998 cho hộ ông Lê Tấn T. Thửa đất trên do ông Lê Tấn T chuyển nhượng cho ông Trần Khắc D (không có giấy tờ). Hiện tại sử dụng ổn định không tranh chấp, khiếu nại. HĐTVĐĐ phường Phú Hà thống nhất quy chủ sử dụng đất cho ông Lê Tấn T do ông Trần Khắc D không đủ điều kiện để quy chủ sử dụng đất và tài sản trên đất bồi thường cho ông Trần Khắc D. Thửa đất bị thu hồi không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và không có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Thời điểm xây dựng sau 01/7/2004 trước 01/7/2014”.*

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

- Ngày 06/7/2023, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2141/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận; thu hồi diện tích 441 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm; thuộc thửa số 216, 360 tờ bản đồ địa chính số 17.

Đối chiếu với quy định trên, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 là phù hợp với quy định.

2. Về nội dung đề nghị hủy Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Lê Tấn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận:

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/m<sup>2</sup>”.*

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 06/7/2023, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2152/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 06/7/2023, UBND thành phố ban hành quyết định số 2158/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Lê Tấn T 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, hộ ông (bà) Lê Tấn T 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 các vật kiến trúc và hoa màu được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 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 2158/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 là phù hợp với quy định. Theo đó, bồi thường về đất (thuộc thửa đất số 266, 360, tờ bản đồ số 17): 119.070.000 đồng (theo cách tính:  $441\text{m}^2 \times 270.000 \text{ đồng}$ ); Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: 211.680.000 đồng (theo cách tính:  $441\text{m}^2 \times 4 \times 120.000 \text{ đồng}$ ).

3. Về nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 4609/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất do ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M:

Thực hiện Quyết định thu hồi đất và Quyết định bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Tấn T tại dự án Khu đô thị M, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã mời ông Lê Tấn T nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (tại Thông báo số 2278/TB-TTPTQĐ ngày 24/7/2023, Thông báo số 2400/TB-TTPTQĐ ngày 06/8/2023, Thông báo số 2539/TB-TTPTQĐ ngày 18/8/2023) nhưng ông T không nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 01/12/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường P, Ủy ban MTTQVN phường P và chủ đầu tư mời ông Lê Tấn

T làm việc để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng nhưng hộ gia đình ông T không nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Sau khi tổ chức vận động, UBND phường P ban hành Báo cáo số 254/BC-UBND ngày 05/12/2023 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 Lê Tấn T. 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 hộ ông Lê Tấn T.

Trên cơ sở Báo cáo của UBND phường P và đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất. Ngày 18/12/2023, phòng T6 có Tờ trình số 2333/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 Lê Tấn T.

Ngày 21/12/2023, Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 4609/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Lê Tấn T, trong đó có nội dung: “*Áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Lê Tấn T đang sử dụng thửa đất số 226; 360, tờ bản đồ địa chính số A tại phường P, thành phố P - T, do ông (bà) Lê Tấn T không chấp hành bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Khu đô thị M*” và Quyết định số 4610/QĐ-UBND về việc thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với ông (bà) Lê Tấn T. Ngày 29/12/2023, UBND phường P triển khai Quyết định số 4609/QĐ-UBND đến hộ gia đình ông T nhưng ông T không đến. Ngày 30/12/2023, UBND phường P tiếp tục đến nhà ông T triển khai Quyết định nêu trên, ông T có nhận Quyết định nhưng không ký biên bản, 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 N2 về hồ sơ trình ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất, việc Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 4609/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 về cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Lê Tấn T là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, người khởi kiện không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Lê Tấn T.

Ông Lê Tấn T đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao đất thu hồi cho Nhà nước. Ông T đã được nhận 01 lô đất theo diện nhu cầu.

Ông Trần Khắc D nhận chuyển nhượng thửa 360 của ông Lê Tấn T, đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất và nhận 1 lô đất theo diện nhu cầu.

Bà Nguyễn Thị L, anh Lê Tấn Nguyễn Tòng M, chị Cao Phạm Kim T3 trình bày tại Bản tự khai ngày 24/4/2025, thống nhất với lời trình bày ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn T.

**Ông Trần Khắc D trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2025:** vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Tấn T 196,2 m<sup>2</sup> cộng với phần lối đi chung khoảng hơn 230 m<sup>2</sup>, chỉ làm giấy tay, ông chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông bị thu hồi toàn bộ thửa đất nói trên, ông đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ và được Nhà nước hỗ trợ 01 lô đất theo diện nhu cầu. Ông đã giao đất bị thu hồi cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P- T. Ông không khởi kiện tại Tòa án và đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2025/HC-ST ngày 21/5/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) quyết định:** căn cứ Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính, Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Lê Tấn T 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 2158/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Lê Tấn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ sông D, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- Hủy Quyết định số 4609/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành thành phố P về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc UBND thành phố P - T thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất cho hộ gia đình ông Lê Tấn T đảm bảo đúng pháp luật, trong đó xác định diện tích đất thu hồi của gia đình ông là đất ở và bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông theo đúng chính sách về thu hồi đất ở, bố trí 02 suất tái định cư cho gia đình ông theo quy định pháp luật.

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

Ngày 03/6/2025, người khởi kiện ông Lê Tấn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính;

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Tấn T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 03/6/2025, người khởi kiện ông Lê Tấn T kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của người khởi kiện là trong thời hạn quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính, do đó, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện người khởi kiện vắng mặt, đại diện người bị kiện vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Tấn T; Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

#### **[2.1]. Về tố tụng:**

Cùng ngày 06/7/2023, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P ban hành các quyết định: Quyết định số 2141/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do hộ ông Lê Tấn T 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 2141); Quyết định số 2158/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Tấn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ sông D, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (Quyết định số 2158). Trên cơ sở đó, các cơ quan có thẩm quyền tiến hành tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi nhưng hộ ông Lê Tấn T không chịu nhận tiền và bàn giao mặt bằng, nên ngày 21/12/2023 Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 4609/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất do ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M. Không đồng ý với nội dung tại các Quyết định trên, ngày 15/6/2024, ông Lê Tấn T khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định số 2141, 2158, 4609 và yêu cầu buộc UBND thành phố P - T thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất cho hộ gia đình ông Lê Tấn T đảm bảo đúng pháp luật, trong đó xác định diện tích đất thu hồi của gia đình ông là đất ở và bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông theo đúng chính sách về thu hồi đất ở, bố trí 02 suất tái định cư cho gia đình ông theo quy định pháp luật.

Các Quyết định mà người khởi kiện khiếu kiện là quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định

tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 và khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền giải quyết và còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

**[2.2]. Về nội dung:**

**[2.2.1].** Đối với Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của UBND thành phố P - T về việc thu hồi đất do hộ ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận:

*- Về căn cứ, đối tượng, thẩm quyền thu hồi và chủ thể bị thu hồi đất:*

Ngày 09/12/2022, Hội đồng nhân dân tỉnh N đã ban hành Nghị quyết số 58/NQ-HĐND 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 thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Ngày 05/4/2023, UBND tỉnh N đã 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 cũng có dự án Khu đô thị M. Tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận gồm: “... *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...*”. Đồng thời, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013 quy định 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:

*“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”.*

Như vậy, dự án Khu đô thị M nói trên thuộc dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Quá trình thực hiện Dự án, hộ ông Lê Tấn T đang sử dụng ổn định diện tích đất thuộc thửa đất số 226, 360 tờ bản đồ địa chính số A phường P nằm trong phạm vi thu hồi. Do đó, UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2141 về việc thu hồi đất do hộ ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M là có căn cứ, đúng đối tượng, chủ thể thu hồi đất và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

*- Về trình tự, thủ tục thu hồi đất:*

Thực hiện dự án Khu đô thị M thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 1112/TB-UBND ngày 22/7/2022 đối với hộ ông Lê Tấn T, địa chỉ: phường P; thửa đất số 226, thuộc tờ bản đồ số 17, phường P; diện tích dự kiến thu hồi 254,8 m<sup>2</sup>; loại đất đang sử dụng: Đất ở đô thị (ODT). Sau khi được Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Tấn T thì ngày 18/5/2023, UBND thành phố P - T ban hành Thông báo thu hồi đất số 583/TB-UBND về việc điều chỉnh Thông báo số 1112/TB-UBND ngày 22/7/2022 nêu trên, trong đó điều chỉnh từ loại đất đang sử dụng là Đất ở đô thị (ODT) thành Đất trồng cây lâu năm (CLN). Trên cơ sở đó, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P - T cùng với UBND phường P và các đơn vị có liên quan đã triển khai, thực hiện tuân thủ các bước để thực hiện việc thu hồi đất; cụ thể: 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 Lê Tấn T; tiến hành kiểm kê đo đạc hiện trạng tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất thu hồi; thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Tấn T và niêm yết phương án tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường P.

Như vậy, quá trình triển khai dự án, UBND thành phố P - T đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013 như nhận định tại mục [3.2] của Bản án sơ thẩm. Hộ ông Lê Tấn T sử dụng thửa đất số 391 tờ bản đồ số 2, diện tích 436,0m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số K 984419, sổ vào sổ cấp GCN số 0266 QSDĐ/PH - Đ.6 do UBND thị xã P - T ngày 27/3/1998 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án nên UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 về việc thu hồi đất do hộ ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận là có căn cứ, đúng theo trình tự, thẩm quyền quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013. Ông Lê Tấn T yêu cầu hủy Quyết định 2141 này là không có cơ sở để chấp nhận.

**[2.2.2].** Đối với Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của UBND thành phố P - T về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Tấn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ sông D, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận:

- *Về thủ tục:* Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Lê Tấn T; cùng ngày, Ủy ban nhân dân thành phố P - T ban hành Quyết định số 2158/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Tấn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bờ sông D, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận là đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013.

- *Về nội dung:*

+ *Bồi thường, hỗ trợ về đất*: theo Văn bản xác nhận nguồn gốc đất của Hội đồng tư vấn đất đai phường P ngày 06/02/2023 đối với hộ ông Lê Tấn T (BL 146) thể hiện: “*Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 244,8m<sup>2</sup>, tương ứng một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 02, diện tích 436m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Đất đã được cấp GCNQSD đất số 0266 ngày 27/3/1998 cho hộ ông Lê Tấn T. Diện tích giảm 191,2m<sup>2</sup> (436 - 244,8) do ông Lê Tấn T chuyển nhượng cho ông Trần Khắc D (không có giấy tờ). Như vậy so với thực tế đo đạc hiện trạng giảm là 5m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận đã cấp, nguyên nhân do sai số qua các lần đo đạc. Hiện tại sử dụng ổn định không tranh chấp, khiếu nại. HĐTVĐĐ phường Phú Hà thống nhất quy chủ sử dụng đất và tài sản trên đất cho hộ ông Lê Tấn T. Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất thu hồi và không có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp. Thời điểm xây dựng trước 1994*”. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0266QSD Đ/PH- Đ6 ngày 27/3/1998 được UBND thị xã P - T cấp cho hộ ông Lê Tấn T đối với thửa đất số 391 tờ bản đồ số 2 cũng xác định mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (N). Do đó, Hội đồng tư vấn đất đai phường P xác nhận mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm để làm căn cứ bồi thường cho ông T là phù hợp, đúng quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai 2013 về xác định loại đất.

Tổng diện tích đất hộ ông T bị thu hồi là 441m<sup>2</sup>, toàn bộ là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm nên UBND thành phố P - T bồi thường giá trị đất 441m<sup>2</sup> x 120.000 đồng/m<sup>2</sup> x hệ số 2,25 = 119.070.000 đồng là phù hợp với các 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 của UBND tỉnh N 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. Đồng thời, hộ ông Lê Tấn T còn được hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường bằng 04 lần giá đất nông nghiệp cùng loại với số tiền 441m<sup>2</sup> x 4 x 120.000 đồng = 211.680.000 đồng là phù hợp 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.

+ *Bồi thường, hỗ trợ về công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất*: nhà, công trình và vật kiến trúc khác trên diện tích đất thu hồi do hộ ông Lê Tấn T xây dựng trước năm 1994 nên được xem xét bồi thường theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2013. Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND thành phố P - T xác định các vật kiến trúc, hoa màu để bồi thường đối với hộ ông T là hoàn toàn đối khớp, phù hợp với Biên bản kiểm kê, đo đạc hiện trường Dự án khu đô thị mới bờ sông D ngày 08/8/2022 do ông Lê Tấn T ký xác nhận tại mục chủ sử dụng đất (chủ sở hữu tài sản trên đất) (các BL 137 - 142); trên cơ sở đó, UBND thành phố P - T xác định giá bồi thường đối với từng vật kiến trúc, hoa màu như Quyết định số 2158/QĐ-UBND

ngày 06/7/2023 thể hiện là đúng với 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, điểm b khoản 2 Điều 22 của 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; 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 chính sách tái định cư*: diện tích hộ ông Lê Tấn T bị thu hồi là đất nông nghiệp, không phải là đất ở nên không thuộc trường hợp hỗ trợ tái định cư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, UBND thành phố P- T đã giao cho hộ ông Lê Tấn T thửa đất số 1715 (chỉnh lý từ lô đất số NC-2-A20 tờ bản đồ QH), tờ bản đồ số 8 theo diện giao đất có thu tiền sử dụng đất và hộ ông T đã nhận quyết định này vào ngày 24/12/2024. Do đó, yêu cầu của ông T đề nghị được bố trí 02 suất tái định cư cho gia đình ông là không có cơ sở chấp nhận.

**[2.2.3].** Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 4609/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Chủ tịch UBND thành phố P - T về việc cưỡng chế thu hồi đất do ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình tổ chức thực hiện việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Lê Tấn T, các cơ quan, đơn vị có liên quan đã tiến hành tổng đạt và niêm yết công khai các Quyết định số 2141, 2158 theo đúng quy định, đồng thời nhiều lần thông báo, vận động gia đình ông T đến nhận tiền bồi thường nhưng ông T không đồng ý nhận và bàn giao mặt bằng.

Do hộ ông Lê Tấn T không chấp hành việc bàn giao mặt bằng đất đã bị thu hồi tại Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của UBND thành phố P - T nên ngày 21/12/2023, Chủ tịch UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 4609/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất do ông Lê Tấn T đang sử dụng tại phường P để thực hiện dự án Khu đô thị M là đúng quy định tại điểm d khoản 3 Điều 69, Điều 71 của Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông T là có căn cứ, đúng quy định.

**[3].** Từ các nhận định, phân tích tại mục **[2]** nêu trên của bản án thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn T là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Tấn T đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2025/HC-ST ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa).

**[4].** Án phí hành chính phúc thẩm: kháng cáo của ông Lê Tấn T không được chấp nhận nên ông T phải chịu nhưng do là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[5]. Quyết định của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Tấn T. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2025/HC-ST ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa).

**2.** Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật Tổ tụng hành chính; áp dụng áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 34 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Lê Tấn T được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm.

**3.** Quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí không có kháng cáo, không bị kháng nghị, 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:**

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

**Trần Đức Kiên**