

Bản án số: 230/2025/HC-PT

Ngày: 26-4-2025

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Văn Hợp**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Nam**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông **Lê Phước Thạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số **308/2024/TLPT-HC** ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số **129/2024/HC-ST** ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **989/2025/QĐ-PT** ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông **Nguyễn Thanh Đ**, sinh năm 1994. Địa chỉ liên hệ: **672 H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)**.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1996. Địa chỉ: **G L, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk** (theo văn bản uỷ quyền ngày 08/5/2024 - *Có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Lê Văn K**, thuộc **Công ty L**, chi nhánh tại **Q**. Địa chỉ: **Số A L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định (Vắng mặt)**.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y Cing M, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị xã B (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trịnh Đình S, chức vụ: Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã B (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Thanh Đ và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Quốc V trình bày:**

Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 01) diện tích 10.626,2m² đất trồng cây lâu năm tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 19/12/2023, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 4677/QĐ-UBND thu hồi diện tích 9.852,1m² đất thuộc một phần thửa đất trên để xây dựng dự án: Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định số 4693/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì các hộ gia đình trong khu vực giải tỏa di dời, trong đó có hộ ông Nguyễn Thanh Đ đều chấp nhận di dời và ủng hộ chủ trương của UBND thị xã B, ông Đ đã ký vào biên bản bàn giao mặt bằng cho Nhà nước.

Tuy nhiên, theo Bảng tính chi tiết kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kèm theo Quyết định số: 4693/QĐ-UBND thì hộ ông Đ được bồi thường tổng số tiền 6.249.034.000 đồng bao gồm bồi thường về đất, vật kiến trúc, nhà ở, cây trồng trên đất và các khoản hỗ trợ khác. Tuy nhiên, ông Đ không đồng ý đối với việc áp giá đền bù đối với các cây trồng: sầu riêng, mít ca, cau lấy quả.

Bởi lẽ, theo điểm b khoản 1 Điều 90 Luật đất đai quy định: “Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất”. Việc căn cứ Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh Đ là không phù hợp với giá thị trường hiện nay, lấy ví dụ giá trị quả sầu riêng thu qua các năm:

- Năm 2021: Giá thị trường là 60.000 đồng/kg;
- Năm 2022: Giá thị trường là 75.000 đồng/kg;
- Năm 2023: Giá thị trường là 87.000 đồng/ kg.

Còn mít ca tươi giá thị trường là 82.000 đồng/ kg, cau lấy quả giá thị trường 15.000 đồng/kg.

Vì vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định số: 4693/QĐ-UBND của UBND thị xã B, ngày 19/12/2023 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

khi Nhà nước thu hồi đất của 22 hộ gia đình, cá nhân tại phường Đ, phường A, thị xã B; kinh phí di dời hệ thống điện để xây dựng dự án: Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đối với phần bồi thường cây sầu riêng, mắc ca, cau của hộ ông Đ.

- Buộc UBND thị xã B phải ban hành lại quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với cây sầu riêng, mắc ca, cau cho hộ ông Đ theo giá như sau:

Sầu riêng ghép trồng năm 2005- Loại A, số lượng 67 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 25.000.000 đồng/ cây.

Sầu riêng ghép trồng năm 2014- Loại A, số lượng 14 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 25.000.000 đồng/ cây.

Sầu riêng ghép trồng năm 2018- Loại A, số lượng 69 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 12.000.000 đồng/ cây.

Sầu riêng ghép trồng năm 2018- Loại A, số lượng 6 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 25.000.000 đồng/ cây.

Sầu riêng ghép trồng năm 2018- Loại B, số lượng 7 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 11.000.000 đồng/ cây.

Sầu riêng ghép trồng năm 2020- Loại A, số lượng 55 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 15.000.000 đồng/ cây.

Sầu riêng ghép trồng năm 2020- Loại B, số lượng 10 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 10.000.000 đồng/ cây. Số lượng tôi đề nghị: $10 \times 10.000.000 \text{ đồng/ cây} = 100.000.000 \text{ đồng}$ (Một trăm triệu đồng).

Sầu riêng ghép trồng năm 2020- Loại C, số lượng 5 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 8.000.000 đồng/ cây.

Mắc ca trồng năm 2014, số lượng 210 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 2.100.000 đồng/ cây.

Cau lấy quả trồng năm 2017, số lượng 218 cây, đề nghị được bồi thường đúng giá thị trường là 851.000 đồng/ cây.

Tổng số tiền bồi thường đề nghị UBND thị xã B xem xét, ban hành quyết định bồi thường mới là 4.671.518.000 đồng.

*** Tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là ông Y Cầm M trình bày:**

Việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ gia đình ông Nguyễn Thanh Đ có đất nằm trong phạm vi thu hồi thực hiện dự án: Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk là đảm bảo theo đúng quy định của Luật đất đai hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi. Cụ thể giá cây trồng UBND thị xã B căn cứ theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh Đ, về việc quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Đơn giá bồi thường cây Sầu riêng kinh doanh như sau:

	Tuổi cây	Đơn giá (đồng/cây)		
		Loại A	Loại B	Loại C
Sầu riêng ghép (Mật độ 156 cây/ha)	Kinh doanh năm 1 (4 năm)	2.639.000	2.111.000	1.478.000
	Kinh doanh năm 2 (5 năm)	4.146.000	3.317.000	2.322.000
	Kinh doanh năm 3 (6 năm)	5.662.000	4.530.000	3.171.000
	Kinh doanh năm 4 trở lên (7 năm trở lên)	7.190.000	5.752.000	4.026.000

Đơn giá bồi thường cây Cau:

Cau lấy quả (Mật độ 3500 cây/ha)	Tuổi cây	Đơn giá (đồng/cây)
	Kinh doanh năm 1 (3 năm)	27.900
	Kinh doanh năm 2 (4 năm)	85.400
	Kinh doanh năm 3 trở lên (5 năm)	110.400

Đơn giá bồi thường cây Mắc ca:

Cau lấy quả (Mật độ 3500 cây/ha)	Tuổi cây	Đơn giá (đồng/cây)
	Chăm sóc năm thứ 3 (3 năm)	285.500
	Chăm sóc năm thứ 4 (4 năm)	339.900
	Chăm sóc năm thứ 5 (5 năm)	398.900
	Chăm sóc và thu hoạch năm thứ 6 đến năm thứ 9	1.073.800
	Chăm sóc và thu hoạch năm thứ 10 đến năm thứ 14	1.473.800

Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông **Nguyễn Thanh Đ.**

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án có văn bản kiến nghị **UBND tỉnh Đ** thay đổi Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 để bồi thường giá theo thị trường trong nước, trên thế giới tại thời điểm thu hồi đất nhất là cây sầu riêng tại địa bàn **thị xã B.**

*** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:** **UBND thị xã B** đã thực hiện việc thu hồi đất, áp giá cây trồng đúng quy định, phù hợp giá theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của **UBND**

tỉnh Đ. Tại thời điểm thu hồi đất, các loại cây trồng trên đều chưa có quả nên chỉ áp dụng giá bồi thường cây trồng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng b khoản 1 Điều 90 Luật đất đai năm 2013; Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh Đ; Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh Đ;

Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Thanh Đ về việc:

- Hủy một phần Quyết định số: 4693/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã B, về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của 22 hộ gia đình, cá nhân tại phường Đ, phường A, thị xã B; kinh phí di dời hệ thống điện để xây dựng dự án: Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đối với phần bồi thường cây sầu riêng, mắc ca, cau của hộ ông Nguyễn Thanh Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã B phải ban hành lại quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với cây sầu riêng, mắc ca, cau cho hộ ông Đ theo giá thị trường hiện nay.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2024, người khởi kiện ông Nguyễn Thanh Đ có đơn kháng cáo đối với phần bồi thường cây sầu riêng, mắc ca, cau của hộ ông Nguyễn Thanh Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông **Nguyễn Thanh Đ** đúng thủ tục và trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Ngày 08/5/2023, **UBND thị xã B** ban hành Văn bản số 114/KH-UBND về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc để thực hiện dự án: **Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**. Ngày 18/5/2023, **UBND thị xã B** ban hành Thông báo thu hồi đất số 132/TB-UBND để thực hiện dự án: **Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk** đối với hộ gia đình ông **Nguyễn Thanh Đ**. Ngày 19/12/2023, **UBND thị xã B** ban hành Quyết định số 4677/QĐ-UBND về việc thu hồi 9852,1m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 201, tờ bản đồ số 7 (theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 3, tờ bản đồ số 01) tại **phường Đ** của ông **Nguyễn Thanh Đ**, đồng thời ban hành Quyết định số 4693/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của 22 hộ gia đình, cá nhân tại **phường Đ, phường A, thị xã B**; kinh phí di dời hệ thống điện để xây dựng dự án: **Bệnh viện Đa khoa thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**. Trong đó có hộ ông **Nguyễn Thanh Đ**.

Như vậy, việc **UBND thị xã B** ban hành Quyết định số 4693 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Tại Quyết định số: 4693/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của **Ủy ban nhân dân thị xã B** đã thu hồi diện tích đất nông nghiệp của hộ ông **Đ** tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 01 là 10.626,2m², diện tích bị thu hồi là 9.852,1m² đất trồng cây lâu năm. Cây trồng chính được xác định là cây sầu riêng, tổng cộng 150 cây, các cây trồng xen và cây trồng chính vượt mật độ gồm sầu riêng 83 cây, cau 218 cây, mắc ca 210 cây và một số cây trồng khác. Tuy nhiên, ông **Đ** chỉ khởi kiện yêu cầu xem xét lại giá bồi thường cây sầu riêng, cau và mắc ca vì theo ông **Đ** cho rằng, giá bồi thường theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của **UBND tỉnh Đ** được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của **UBND tỉnh Đ** là quá thấp so với giá thị trường những năm gần đây.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai năm 2013 về bồi thường đối với cây trồng thì: *“Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất”*.

Do vậy, việc UBND thị xã B áp dụng đơn giá cây trồng theo giá trên địa bàn tỉnh tại thời điểm thu hồi đất theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 và Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh Đ là phù hợp với quy định. Tại điểm a khoản 2 Điều 1 Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND quy định “*Quyết định này áp dụng trong các trường hợp sau: Xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ cây trồng phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh*”.

Ông Đ cho rằng giá thị trường trái sầu riêng, mắc ca và cau rất cao và đưa ra thông tin như đơn giá bồi thường cây trồng trên đất ở dự án Cao tốc K - Buôn M là 21.000.000 đồng/ cây sầu riêng và thông tin từ báo L1 về việc trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk vẫn chưa hoàn thiện khung chính sách để bồi thường giá cây trồng cho người dân có đất bị thu hồi nằm trong dự án Cao tốc K - Buôn M. Tuy nhiên ông Đ không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ thể, có liên quan và có giá trị pháp lý nên không có cơ sở xem xét yêu cầu bồi thường cây trồng theo giá hiện nay.

Mặt khác tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh Đ quy định trường hợp giá cây trồng phổ biến trên thị trường tăng hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND thì đề nghị UBND cấp huyện, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp. Trường hợp nếu ông Đ xét thấy có căn cứ thì có quyền phản ánh nội dung này đến cơ quan chức năng và đề nghị xem xét điều chỉnh về giá theo quy định.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh Đ về việc huỷ một phần Quyết định số 4693/QĐ-UBND và buộc UBND thị xã B bồi thường các cây trồng trên đất theo giá thị trường hiện nay.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, không có thêm tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về việc bác kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Đ và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là có cơ sở, được chấp nhận.

[4] Án phí hành chính phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh Đ phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Bác kháng cáo của ông **Nguyễn Thanh Đ**; Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

2. Về án phí hành chính phúc thẩm ông **Nguyễn Thanh Đ** phải chịu 300.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014036 ngày 26/8/2024 của **Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk**.

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;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Văn Hợp