

**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: **171/2026/HC-PT**

Ngày: 27/5/2026

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

**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 **Phùng Anh Dũng**

ông **Đặng Kim Nhân**

**- 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 **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 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 306/2025/TLPT-HC ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc “*Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2025/HC-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 915/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V;

Cùng HKTT: tổ 14, B, V, N, Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc: S đường A Khu đô thị L, P, N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Xuân T1; địa chỉ: S đường A Khu đô thị L, P, N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2024); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* ông Nguyễn Tường L; địa chỉ: S đường A Khu đô thị L, P, N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

**- Người bị kiện:** Chủ tịch UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố N và Chủ tịch UBND thành phố N là Chủ tịch UBND phường B, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:*

1. Ông Nguyễn Xuân K (Phó Trưởng phòng) và ông Hoàng Trọng L1 (Chuyên viên) phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường B, Khánh Hòa.

2. Ông Nguyễn Hoàng L2 – Phó Giám đốc trung tâm P1.

3. Ông Nguyễn Khánh H và bà Nguyễn Thị H1 – Nhân viên trung tâm phát triển quỹ đất N.

Đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Trung tâm P1; địa chỉ: A V, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Ngõ Quốc V1 – Giám đốc; vắng mặt.

2. Công ty V6; địa chỉ: B, khóm Đ, phường V, N (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: P Tòa O, Mường Thanh Viên T2, số C P, phường B, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Duy T3 – Phó Chủ tịch; vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:*

+ Ông Nguyễn Xuân K (Phó Trưởng phòng) và ông Hoàng Trọng L1 (Chuyên viên) phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường B, Khánh Hòa.

+ Ông Nguyễn Hoàng L2 – Phó Giám đốc trung tâm P1.

+ Ông Nguyễn Khánh H và bà Nguyễn Thị H1 – Nhân viên trung tâm phát triển quỹ đất N.

Đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Trần D; địa chỉ: S đường A Khu đô thị L, P, N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

\* *Người kháng cáo:* người khởi kiện ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Tại Đơn khởi kiện ngày 08/9/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/12/2023 và quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân T1 trình bày:*

Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V có nhà, đất diện tích 116,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ A B, phường V, N, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc thửa đất do ông Trần D khai hoang năm 1978. Ngày 19/02/2013, ông Trần D và bà Nguyễn Thị Á cho con trai là ông Trần Quốc V2 100m<sup>2</sup> bằng giấy tờ viết tay. Trong ngày hôm đó, ông Trần Quốc V2 (cha đẻ của Trần Võ Nguyên V) tặng lại 100m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông, bà. Trong quá trình sử dụng đất diện tích tăng thêm (16,6m<sup>2</sup>) thành 116,6m<sup>2</sup>. Mặc dù thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông, bà có nhà kiên cố, sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Để hiện dự án C & S (sau đây viết tắt là Dự án), UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T – bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng để thực hiện dự án C & S phường V, thành phố N (sau đây viết tắt là Quyết định số 3713/QĐ-UBND) và Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T – bà Trần Võ Nguyên V khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án (sau đây viết tắt là Quyết định số 3724/QĐ-UBND).

Ngày 24/7/2023, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1748/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N (sau đây viết tắt là QĐ số 1748/QĐ-UBND) và Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N (sau đây viết tắt là Quyết định số 1750/QĐ-UBND).

Ngày 18/8/2023, Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ 14, B, V, N, Khánh Hòa để thực hiện Dự án.

Không đồng ý với các Quyết định trên, ông Võ Anh T đã khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố N. Ngày 30/10/2023, Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 16860/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Anh T.

Việc UBND thành phố N ban hành các Quyết định thu hồi đất số 3713/QĐ-UBND, Quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư số 3724/QĐ-UBND và các Quyết định điều chỉnh số 1748/QĐ-UBND và Quyết định số 1750/QĐ-UBND; Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 15660/QĐ-UBND, Quyết định giải quyết khiếu nại số 16860/QĐ-UBND đối với ông T, bà V là hoàn toàn trái quy định pháp luật. Vì những lý do sau:

+ Thứ nhất, UBND thành phố N ban hành quyết định thu hồi đất không đúng quy định pháp luật. UBND thành phố N thu hồi đất không thông báo cho gia đình ông, bà vì ông, bà không nhận được thông báo số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 về việc thu hồi đất của gia đình để thực hiện dự án. Việc thu hồi đất không thông báo cho người có đất bị thu hồi đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật đất đai 2013 cụ thể như sau:

*“1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm”.*

Trình tự thủ tục thu hồi đất được quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 69 Luật đất đai 2013 như sau:

*“a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi...”*

Đất bị thu hồi nhưng ông T, bà V không nhận được thông báo làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp khi tiến hành kiểm đếm và đo đạc diện tích sử dụng cũng như tài sản còn lại trên đất. Thông báo số 826/2016 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án nhưng ngày 28/11/2022 UBND tỉnh K mới có quyết định số 3230 phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố N.

+ Thứ hai: Căn cứ xác định loại đất chưa đúng dẫn tới việc bồi thường sau khi thu hồi đất chưa đúng với giá trị đất mà gia đình ông T, bà V sử dụng. UBND phường V xác nhận ngày 25/8/2022 có nội dung: *“Hộ gia đình của chúng tôi có ăn ở sinh hoạt tại vị trí thửa đất bị giải tỏa”*. Từ năm 2013 đến ngày 25/8/2022 ông T, bà V vẫn đang sinh sống bình thường tại vị trí đất bị giải tỏa thu hồi. Tuy nhiên, UBND thành phố N khi xác định loại đất để hỗ trợ bồi thường toàn bộ diện tích đất của ông T, bà V là đất nông nghiệp là không đúng thực tế quá trình sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất bị thu hồi là 116,6m<sup>2</sup> (trên đất có nhà 1 tầng xây dựng kiên cố rộng có 65,80m<sup>2</sup> là đất ở của gia đình ông T, bà V từ năm 2013 đến nay).

Căn cứ khoản 1 Điều 3 Nghị định 43/2014 và khoản 1 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định cách xác định loại đất như sau: *“Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm chuyển mục đích trái phép thì loại đất được định theo hiện trạng sử dụng”*.

Mặt khác ông, bà sinh sống ổn định từ năm 2013 đến khi công trình xây dựng và cơ sở vật chất xuống cấp, không đảm bảo việc học hành của các con nên ông, bà thuê nhà trọ sinh sống và thường xuyên về nhà để trông cửa, mọi vật dụng trong nhà vẫn còn.

Từ những quy định pháp luật cũng như thực trạng sử dụng đất thì ông khẳng định UBND thành phố N thu hồi 65,80m<sup>2</sup> đất gồm nhà 1 tầng móng đá chẻ 3 lớp cao 0,6m, tường xây gạch, chiều cao 3m tường sơn nước, ốp men vệ sinh, nền gạch men, cửa kính nhôm, trần vật liệu thường, diện tích 5x13,16m) và lập bảng phương án bồi thường hỗ trợ thành giá đất nông nghiệp là trái quy định pháp luật. Ông T không đồng ý việc UBND thành phố N xác định diện tích 65,80m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp vì phần diện tích đất này đủ điều kiện để xác định là đất ở theo quy định của pháp luật.

+ Thứ ba, ông, bà không đồng ý phương án bồi thường, hỗ trợ về việc thu hồi đất. UBND thành phố N thu hồi đất ở nhưng không cấp lại tái định cư cho vợ

chồng ông, bà là không đúng với quy định pháp luật quy định tại Điều 74, Điều 86 Luật đất đai năm 2013.

Theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai 2013, Điều 6 Nghị định 7/2014/NĐ-CP thì ông, bà thuộc trường hợp được cấp tái định cư. Cụ thể:

*“- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước hu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư khi đáp ứng đủ 02 điều kiện:*

*+ Bị 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 cấp tỉnh;*

*+ 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.”*

Tuy nhiên, UBND thành phố N xác định gia đình ông T, bà V không đủ điều kiện bố trí tái định cư vì “*Có nhà đất trên địa bàn thành phố N*” là không đúng quy định pháp luật. Pháp luật chỉ quy định không có nơi ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi chứ không quy định có nơi ở trên địa bàn thành phố. Vì vậy ông, bà đề nghị Tòa án tuyên hủy: Quyết định số 3713/QĐ-UBND, Quyết định số 3724/QĐ-UBND, Quyết định số 1748/QĐ-UBND, Quyết định số 1750/QĐ-UBND, Quyết định số 15660/QĐ-UBND, Quyết định số 16860/QĐ-UBND.

**\* Tại Văn bản số 5287/UBND-TNMT và văn bản số 5288/UBND-TNMT ngày 03/7/2024, người bị kiện UBND thành phố N và Chủ tịch UBND thành phố N trình bày:**

1. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 3713/QĐ-UBND và Quyết định số 1748/QĐ-UBND:

Dự án C & Spa đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/4/2013 chứng nhận Công ty Cổ phần D3 thực hiện dự án đầu tư S tại khu đất liền ven biển B, phường V, N với diện tích khoảng 46ha; Mục tiêu: đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp (đạt tiêu chuẩn 5 sao) với vốn đầu tư khoảng 1.200 tỷ đồng; nguồn vốn: 100% vốn trong nước, từ nguồn vốn tự có của Doanh nghiệp và vốn huy động khác; thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Theo quy định của Luật đất đai 2003, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và hướng dẫn của Bộ T5 tại khoản 2 Mục X Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 quy định về việc thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, cụ thể:

*“Các dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật*

*về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm H3; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên”.*

Như vậy, Dự án thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, cụ thể:

*“1. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:*

*a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;”*

Dự án được UBND tỉnh K cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực. Thực hiện Luật đất đai năm 2013 và Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày và áp dụng hình thức thu hồi đất để thực hiện dự án, trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014.

Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh K thông qua Nghị quyết, UBND thành phố N đã cập nhật phần diện tích thu hồi vào danh mục dự án thu hồi đất trong Kế hoạch sử dụng đất từ năm 2015 đến năm 2022 của thành phố N.

Ngày 06/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 cho Công ty Cổ phần K1 để thực hiện dự án C & Spa. Ngày 24/02/2016, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 465/QĐ- UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C, phường V, thành phố N.

Ngày 27/10/2016, UBND thành phố N đã ban hành Thông báo số 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án. Theo quy định tại khoản 60 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về bổ sung khoản 3,4 vào Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể:

*“3. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 mà đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01*

*tháng 7 năm 2014, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất để trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.*

*Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản này thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Luật đất đai.” (Điều 69 Luật đất đai năm 2013 quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng).*

Ngày 28/12/2018, T6 có Văn bản số 329/CQHĐĐ- PGĐ,CTĐ gửi Sở T7 hướng dẫn chuyên môn về việc thu hồi đất thực hiện dự án.

Ngày 25/01/2019, Sở T7 có Văn bản số 449/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo giải trình và làm rõ nội dung Dự án có được tiếp tục thực hiện theo hình thức Nhà nước thu hồi đất đối với Khu B. Sở T7 kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố N, các đơn vị liên quan tiếp tục triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án là phù hợp quy định. Theo đó, UBND tỉnh K có Văn bản số 1695/UBND-XDNĐ ngày 22/2/2019 và Văn bản số 1064/UBND-XDNĐ ngày 30/01/2019 đồng ý với nội dung đề nghị của Sở T7; yêu cầu UBND thành phố N, chủ đầu tư tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại của Dự án.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, UBND thành phố N ban hành Thông báo số 826/TB-UBND Ngày 27/10/2016 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án là đúng quy định của pháp luật.

#### 1.1. Liên quan Quyết định số 3713/QĐ-UBND:

Trong quá trình thực hiện dự án, mặc dù đã được UBND phường V, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phổ biến chủ trương thu hồi đất, thông báo kê khai hồ sơ bồi thường và vận động đo vẽ, kiểm đếm. Tuy nhiên, hộ gia đình ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyễn V3 không hợp tác kê khai đo vẽ, kiểm đếm khối lượng tài sản trên đất. Căn cứ theo điểm d, Khoản 1, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013, Chủ tịch UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 về việc kiểm đếm bắt buộc đối với hộ gia đình ông Trần D, hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V thuộc Dự án.

Qua rà soát hồ sơ giấy tờ liên quan, UBND phường V đã xác nhận nguồn gốc đất thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01 theo Giấy xác nhận số 1704/XN- UBND ngày 14/10/2022 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án.

Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tiến hành việc khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức niêm yết công khai, lấy ý kiến, thẩm định và trình phê duyệt theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Như vậy, việc UBND thành phố N ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà

Trần Võ Nguyên V đang sử dụng để thực hiện dự án là đúng theo trình tự, thẩm quyền.

Do đó, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V yêu cầu hủy Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là không có cơ sở.

## 1.2 Liên quan Quyết định số 1748/QĐ-UBND:

Ngày 02/2/2023, ông Võ Anh T có đơn đề nghị đo vẽ, kiểm kê lại diện tích đất. Để có cơ sở giải quyết đơn, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp với UBND phường V, Công ty TNHH D4 tiến hành đo vẽ lại diện tích đất cho ông Võ Anh T và ký xác nhận vào ngày 18/02/2023.

Qua kiểm tra, UBND phường V đã xác nhận nguồn gốc đất thửa đất số 141 (tách từ thửa đất số 72) tờ bản đồ số 01 theo Giấy xác nhận số 461/XN-UBND ngày 22/03/2023 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án. Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tiến hành việc khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức niêm yết công khai, lấy ý kiến, thẩm định và trình phê duyệt theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Như vậy, việc UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1748/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N là đúng theo trình tự, thẩm quyền. Do đó, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V yêu cầu hủy Quyết định số 1748/QĐ-UBND là không có cơ sở.

## 2.1. Liên quan Quyết định số 3724/QĐ-UBND:

Theo Giấy xác nhận số 1704/XN-UBND ngày 14/10/2022 của UBND phường V:

*“Thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 1.613,2m<sup>2</sup>.*

+ *Nguồn gốc:*

*Theo Hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996: Do ông Trần Quốc V2 (con ông Trần D) kê khai với diện tích 4.750 m<sup>2</sup> (thửa đất số 32; tờ bản đồ 4F-III; loại ruộng đất: T)*

- *Theo giấy tờ hộ dân cung cấp:*

*Do ông Trần D khai hoang sử dụng từ năm 1978.*

*Ngày 30/8/1998, ông Trần D và bà Nguyễn Thị Á làm Đơn xin xác nhận đất và hoa màu tại B với nội dung năm 1978 hộ gia đình có khai hoang tại khu vực B với diện tích 02 sào đất và được UBND phường V xác nhận ngày 09/9/1998.*

Năm 2001, ông Trần D kê khai Hồ sơ đền bù giải tỏa dự án Khu N - Khu B - V - TP N thửa đất số 134 với diện tích 1.736,3 m<sup>2</sup>.

Ngày 19/02/2013, ông Trần D và bà Nguyễn Thị Á làm giấy cho đất cho ông Trần Quốc V2 với diện tích đất là 100 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Ngày 19/02/2013, ông Trần Quốc V2 và bà Võ Thị D1 làm giấy cho đất cho con gái là bà Trần Võ Nguyên V và ông Võ Anh T với diện tích đất là 100 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Diện tích còn lại của ông Trần D sau khi cho đất (theo giấy tờ) là 1.636,3m<sup>2</sup>.

Diện tích thực tế sử dụng của ông Trần D, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V là 1.613,2 m<sup>2</sup> chênh lệch giảm 123,1m<sup>2</sup> so với hồ sơ dự án Rusalka của ông Trần D kê khai là do sai số đo đạc. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V tiếp tục sử dụng đất từ đó cho đến nay ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp.

- Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất bị giải tỏa.

- Tình trạng ăn ở thực tế và tình trạng cư trú:

+ Ông Trần D: Ông Trần D không, ăn ở sinh hoạt thường xuyên tại vị trí thửa đất bị giải tỏa. Cụ thể: Từ năm 2000 đến năm 2013, Ông Trần D ăn ở sinh hoạt tại căn nhà đã được xác lập Hồ sơ kỹ thuật đền bù giải tỏa thửa đất số 134 dự án Khu nghỉ mát cao cấp Rusalka năm 2001 (tại vị trí thửa đất bị giải tỏa) nhưng không đăng ký thường trú, tạm trú. Từ năm 2013 đến nay, ông Trần D không ăn ở tại vị trí thửa đất bị giải tỏa.

+ Ông Võ Anh T – bà Trần Võ Nguyên V: Hộ gia đình ăn ở sinh hoạt thường xuyên tại vị trí thửa đất bị giải tỏa. Cụ thể: Từ năm 2013 đến năm 2018, bà Trần Võ Nguyên V (cháu ông Trần D) sau khi được cho đất ăn ở ăn ở sinh hoạt tại vị trí thửa đất bị giải tỏa. Từ năm 2018 đến nay, hộ gia đình không ăn ở, sinh hoạt thường xuyên tại vị trí giải tỏa.

- Thời điểm chuyển đến cư trú của hộ gia đình ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V: năm 2013

Số nhân khẩu đang cư trú tại vị trí giải tỏa của hộ gia đình ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V: 03 khẩu.

Hộ gia đình không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường V.

- Thời điểm sử dụng đất; tiếp tục sử dụng từ năm 1978 đến nay.

- Thời điểm xây dựng nhà, công trình vật kiến trúc: Năm 2000 ông Trần D xây dựng và sửa chữa lại theo hiện trạng như hiện nay – không có giấy phép xây dựng.

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm

- Tổng diện tích đất: 1.613,2m<sup>2</sup>”

Theo nội dung xác minh của UBND phường V, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã họp xét thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần D; ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V vào ngày 28/10/2022 và được niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thông báo số 327/TB-HĐBT ngày 04/11/2022.

Theo đó, UBND thành phố N phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, cụ thể như sau:

+ Về đất: Trường hợp hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Do vậy, không được bồi thường về đất theo khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ Điểm a Khoản 8 Điều 22 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K sửa đổi bổ sung một số điều tại quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K. Căn cứ Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 27/07/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án. Trường hợp hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất 1.613,2 m<sup>2</sup>, thuộc vị trí 3 đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự Đường Đ đến M Kê Gà nên việc UBND thành phố hỗ trợ về đất trồng cây lâu năm với diện tích 1.613,2 m<sup>2</sup> với giá trị: 810.000 đồng/m<sup>2</sup> x 90% x 1.613,2m<sup>2</sup>= 1.176.022.800 đồng là phù hợp theo quy định.

+ Về tài sản gắn liền trên đất: Công trình, vật kiến trúc xây dựng không có giấy phép xây dựng. Do vậy, không được bồi thường theo khoản 2 Điều 92 Luật đất đai năm 2013, được hỗ trợ theo Điểm 7, khoản 4, Điều 1, Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K.

+ Về cây trồng: Căn cứ theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 và Quyết định Nha Trang đã thực hiện bồi thường cây trồng theo quy định tại Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của UBND tỉnh K, UBND thành phố 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022.

+ Về chính sách hỗ trợ: Căn cứ Điều 83 Luật đất đai 2013, Điều 19, 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này, không đủ điều kiện bồi thường về đất nên không đủ điều kiện hỗ trợ.

+ Về chính sách tái định cư: Trường hợp hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi toàn bộ diện tích đất, không được bồi thường về đất và không ăn ở, sinh hoạt thường xuyên tại vị trí giải tỏa.

Căn cứ Điều 23, 24 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K quy định Chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và khoản 5 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K thì trường hợp của hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V không đủ điều kiện để bố trí tái định cư theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất.

Từ những nội dung nêu trên, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã được xét duyệt là có căn cứ pháp luật.

## 2.2. Liên quan Quyết định số 1750/QĐ-UBND:

Ngày 02/2/2023, ông Võ Anh T có đơn đề nghị đo vẽ, kiểm kê lại diện tích đất. Để có cơ sở giải quyết đơn, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp UBND phường V, Công ty TNHH D4 tiến hành đo vẽ lại diện tích đất cho ông Võ Anh T và ký xác nhận vào ngày 18/02/2023.

Theo kết quả đo đạc chỉ dẫn nêu trên, UBND phường V đã tổ chức họp xét xác minh nguồn gốc đất và ban hành Giấy xác nhận số 461/XN-UBND ngày 22/03/2023 của UBND phường V:

*“Thửa đất số 141 (chỉnh lý thửa số 09) tờ bản đồ số 01 (tách từ thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01) thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 116,6m<sup>2</sup>.*

+ *Nguồn gốc:*

- *Theo Hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996:*

*Do ông Trần Quốc V2 (con ông Trần D) kê khai với diện tích 4.750 m<sup>2</sup> (thửa đất số 32; tờ bản đồ 4F-III; loại ruộng đất: T)*

- *Theo giấy tờ hộ dân cung cấp Do ông Trần D khai hoang sử dụng từ năm 1978.*

*Ngày 30/8/1998, ông Trần D bà Nguyễn Thị Á làm Đơn xin xác nhận đất và hoa màu tại B với nội dung năm 1978 hộ gia đình có khai hoang tại khu vực B với diện tích 02 sào đất và được UBND phường V xác nhận ngày 09/9/1998.*

*Năm 2001, ông Trần D kê khai Hồ sơ đền bù giải tỏa dự án Khu N - Khu B - V - TP N thửa đất số 134 với diện tích 1.736,3m<sup>2</sup>.*

*Ngày 19/02/2013, ông Trần D và bà Nguyễn Thị Á làm giấy cho đất cho ông Trần Quốc V2 với diện tích đất là 100,0 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).*

*Ngày 19/02/2013, ông Trần Quốc V2 và bà Võ Thị D1 làm giấy cho đất cho con gái là bà Trần Võ Nguyên V và ông Võ Anh T với diện tích đất là 100,0m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).*

*Diện tích thực tế sử dụng của ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V là 116,6 m<sup>2</sup> chênh lệch tăng 16,6 m<sup>2</sup> so với giấy tờ cho tặng là do cho tặng áng chừng. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V tiếp tục sử dụng đất từ đó cho đến nay ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp.*

*- Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất bị giải tỏa.*

*- Hộ gia đình có ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí thửa đất bị giải tỏa. Tình trạng cư trú:*

*+ Hộ gia đình có ăn ở sinh hoạt tại vị trí giải tỏa từ năm 2013 đến năm 2018.*

*+ Từ năm 2018 đến nay, hộ gia đình tiếp tục sử dụng đất ổn định, do điều kiện kinh tế nên đi làm ăn, cuối tuần mới về sinh hoạt tại vị trí nhà bị giải tỏa.*

*- Thời điểm chuyển đến cư trú: năm 2013.*

*- Số nhân khẩu đang cư trú tại vị trí giải tỏa: 03 khẩu.*

*- Về việc xác định còn nhà ở đất trên địa bàn thành phố N: Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V có đất ở tại thửa đất số 429; tờ bản đồ số 17; địa chỉ Tổ B, thôn H, xã V, thành phố N. Đến ngày 03/05/2018 (sau thời điểm thông báo thu hồi đất) Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã chuyển nhượng cho ông Kiều Văn H2 và bà Võ Thị Thu V4 (theo Văn bản số 1980/CNT ngày 27/02/2023 của Văn phòng Đ1 chi nhánh N1).*

*Hiện nay, hộ Ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V không còn đất ở, nhà ở nào khác.*

*- Thời điểm sử dụng đất: tiếp tục sử dụng từ năm 2013 đến nay.*

*- Thời điểm xây dựng nhà, công trình vật kiến trúc: Năm 2000, ông Trần D xây dựng. Đến năm 2013, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V sửa chữa lại theo hiện trạng như hiện nay – không có giấy phép xây dựng.*

*- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.*

*Tổng diện tích đất: 116,6m<sup>2</sup>*

Theo nội dung xác minh của UBND phường V, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã họp xét thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V vào ngày 31/03/2023 và được niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thông báo số 69/TB-HĐBT ngày 06/04/2023.

Theo đó, UBND thành phố N phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023, cụ thể như sau:

*+ Về đất: Trường hợp hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,*

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Do vậy, không được bồi thường về đất theo khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ điểm a Khoản 8 Điều 22 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K sửa đổi bổ sung một số điều tại quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K.

Căn cứ Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 27/07/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án.

Trường hợp ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất 116,6m<sup>2</sup>, thuộc vị trí 3 đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự Đường Đ đến M Kê Gà nên việc UBND thành phố hỗ trợ về đất ở được xác định theo phần diện tích xây dựng công trình nhà ở với diện tích 65,8m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị có giá trị: 2.250.000 đồng/m<sup>2</sup> x 90% x 65,8m<sup>2</sup>= 133.245.000 đồng và hỗ trợ về đất trồng cây lâu năm diện tích 50,8m<sup>2</sup> với giá trị: 810.000 đồng/m x 90% x 50,8m<sup>2</sup>=37.033.200 đồng là phù hợp theo quy định.

+ Về tài sản gắn liền trên đất: Công trình vật kiến trúc xây dựng không có giấy phép xây dựng. Do vậy, không được bồi thường theo khoản 2 Điều 92 Luật đất đai năm 2013, được hỗ trợ theo Điểm 7, khoản 4, Điều 1, Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K.

+ Về cây trồng: Căn cứ theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 và Quyết định 2985/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của UBND tỉnh K, UBND thành phố N đã thực hiện bồi thường cây trồng theo quy định.

+ Về chính sách hỗ trợ: Căn cứ Điều 83 Luật đất đai 2013, Điều 19, 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa này, không đủ điều kiện bồi thường về đất nên không đủ điều kiện hỗ trợ.

+ Về chính sách tái định cư: Trường hợp hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi toàn bộ diện tích đất, được hỗ trợ đất ở và ăn ở, sinh hoạt tại vị trí giải tỏa.

Căn cứ khoản 5 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K.

Căn cứ Văn bản số 262/TTQĐ ngày 22/02/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố N và Công văn số 1980/CNNT ngày 27/02/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N1 về việc xác minh, cung cấp thông tin hồ sơ nhà đất với nội dung: "Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V được Sở Tài nguyên Môi trường cấp GCNQSDĐ vào ngày 15/3/2016: thửa đất số 429, tờ bản đồ số 17;

địa chỉ Tổ B, thôn H, xã V, thành phố N. Đến ngày 03/05/2018 (sau thời điểm thông báo thu hồi đất), Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã chuyển nhượng cho ông Kiều Văn H2 và bà Võ Thị Thu V4”.

Do vậy, trường hợp của ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V không đủ điều kiện để xem xét giao đất do có nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố N tại thửa đất số 429; tờ bản đồ số 17; địa chỉ Tổ B, thôn H, xã V, thành phố N (theo GCNQSDĐ số CD 258379 được Sở T7 cấp ngày 15/03/2016) và chuyển nhượng năm 2018 (sau thời điểm Thông báo thu hồi đất của dự án). Từ những nội dung nêu trên, Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã được xét duyệt là có căn cứ pháp luật.

### 3. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 15660/QĐ-UBND:

Thực hiện theo Quyết định thu hồi đất số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022; Quyết định bồi thường số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp với UBND phường V mời hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V chi trả tiền bồi thường hỗ trợ và bàn giao mặt bằng vào ngày 23/12/2022 và ngày 16/01/2023. Tuy nhiên, hộ gia đình không tham dự nhận tiền bồi thường (Giấy mời nhận tiền và Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường đã được tổng đạt cho hộ dân theo quy định).

Ngày 11/01/2023, UBND phường V phối hợp Các Mặt trận Đoàn thể phường, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, đại diện tổ dân phố, đại diện hộ dân, đại diện Công ty Cổ phần V6 tiến hành mời ông Trần D; ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, hộ gia đình không tham dự buổi vận động.

Ngày 18/01/2023, UBND phường V phối hợp Các Mặt trận Đoàn thể phường, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, đại diện tổ dân phố, đại diện hộ dân, đại diện Công ty Cổ phần V6 tiếp tục tiến hành mời hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V. Theo đó, hộ gia đình kiến nghị tách thửa vì không liên quan đến thửa đất của ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V. Mặt khác, ngày 02/02/2023, ông Võ Anh T có đơn kê khai hồ sơ bồi thường. Sau khi kiểm tra, xác minh các giấy tờ mà hộ dân cung cấp, UBND phường V đã điều chỉnh nội dung xác minh nguồn gốc đất thành 02 hộ gia đình: “hộ ông Trần D” và “Hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V”.

Ngày 24/7/2023, UBND thành phố N điều chỉnh đối tượng thu hồi đất tại Quyết định số 1748/QĐ-UBND ngày với nội dung “Thu hồi 1.496,6m<sup>2</sup> đối với hộ ông Trần D đang sử dụng thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01...” và thu hồi 116.6m<sup>2</sup> đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng thửa đất số 141 tờ bản đồ số 01...” và điều chỉnh đối tượng bồi thường, kinh phí bồi thường tại Quyết định 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 với nội dung “bồi thường 1.111.101.400 đồng cho hộ ông Trần D” và “bồi thường 374.132.852 đồng cho hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V”.

Theo đó, hộ ông Trần D đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Ngày 04/8/2023, UBND phường V tiếp tục phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, đại diện tổ dân phố, đại diện hộ dân, đại diện Công ty Cổ phần V6 mời hộ ông Võ Anh T đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên tại buổi vận động, hộ dân không tham dự.

Ngày 16/03/2023, UBND thành phố N đã có Văn bản số 1760/UBND-TNMT gửi UBND tỉnh K về việc chủ trương cưỡng chế thu hồi đất đối với các trường hợp còn lại thuộc dự án. Ngày 20/03/2023, UBND tỉnh K có Văn bản số 2538/UBND-XDND đồng ý chủ trương đối với kiến nghị của UBND thành phố N tại Văn bản số 1760/UBND-TNMT ngày 16/03/2023.

UBND phường V đã có Văn bản số 144/UBND ngày 07/02/2023 về việc báo cáo kết quả vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng (trong đó có trường hợp hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V).

Thực hiện theo Văn bản số 4996/UBND-TNMT ngày 30/10/2015 của UBND thành phố N về việc xây dựng cụ thể trình tự các bước tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có Văn bản số 1229/TTQĐ ngày 21/7/2023 gửi Phòng T8 về việc rà soát và tham mưu UBND thành phố xin chủ trương cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Ngày 24/7/2023, Phòng T8 có Văn bản số 4568/TNMT về việc lấy ý kiến đối với các trường hợp xin chủ trương cưỡng chế thu hồi đất dự án.

Theo đó, Thanh tra thành phố có Văn bản số 625/TTra-KNTC ngày 01/08/2023, Phòng Kinh tế có Văn bản số 915/KT ngày 02/8/2023, Phòng Quản lý Đô thị thị có Văn bản số 2329/QLĐT-TTXD ngày 01/08/2023, Phòng Tư pháp có Văn bản số 1931/TP ngày 07/8/2023 với nội dung thống nhất đủ điều kiện trình Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định cưỡng chế.

Ngày 11/8/2023, UBND phường V có Văn bản số 1477/UBND về việc báo cáo kết quả vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng (trong đó có trường hợp hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V). Ngày 15/8/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có Văn bản số 1370/TTQĐ gửi Phòng T8 về việc tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với 11 trường hợp thuộc dự án.

Căn cứ theo Điểm d Khoản 3 Điều 69 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội, Chủ tịch UBND thành phố N đã ban hành Quyết định Quyết định cưỡng chế số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V3 (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N là đúng quy định pháp luật.

Ngày 25/09/2023, B thực hiện cưỡng chế thu hồi đất dự án đã tổ chức cưỡng chế thu hồi đất của hộ gia đình và bàn giao mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý. Như vậy, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V yêu cầu hủy Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Chủ tịch

UBND thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ 14 B, Đường Đ phường V, thành phố N là không có cơ sở.

#### 4. Về việc yêu cầu huỷ Quyết định số 16860/QĐ-UBND:

Toàn bộ diện tích thửa đất số 141 (chính lý thửa số 09) tờ bản đồ số 01 (tách từ thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01) thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 (diện tích: 116,6m<sup>2</sup>) của hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã được UBND thành phố N thu hồi để thực hiện dự án tại Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, số 1748/QĐ-UBND ngày 24/7/2023; được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND thành phố. Ngày 18/8/2023, Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N để thực hiện dự án.

Không đồng ý với với các quyết định nêu trên, ông Võ Anh T đã có đơn khiếu nại với nội dung:

- Khiếu nại Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án; Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND thành phố về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án. Cụ thể:

- + Yêu cầu bồi thường về đất ở đối với với toàn bộ diện tích đất bị thu hồi.
- + Yêu cầu được cấp 01 lô tái định cư.

Khiếu nại Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N để thực hiện dự án; Cụ thể: yêu cầu dừng cưỡng chế vì hộ gia đình đang có đơn khiếu nại về việc bồi thường, tái định cư liên quan đến thửa đất nêu trên.

Ngày 30/10/2023, Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 16860/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, cụ thể:

4.1. Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường về đất ở đối với với toàn bộ diện tích đất bị thu hồi:

Theo Giấy xác nhận số 461/XN-UBND ngày 22/3/2023 của UBND phường V: Thửa đất số 141 (chính lý thửa số 09) tờ bản đồ số 01 (tách từ thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01) thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88- 2018 do Công ty TNHH

D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận ngày 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở Tài nguyên Môi trường xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 116,6 m<sup>2</sup>.

+ *Nguồn gốc:*

- Theo Hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996: Do ông Trần Quốc V2 (con ông Trần D) kê khai với diện tích 4.750 m<sup>2</sup> (thửa đất số 32; tờ bản đồ 4F-III; loại ruộng đất: T)

- Theo giấy tờ do hộ dân cung cấp: Do ông Trần D2 khai hoang sử dụng từ năm 1978.

Ngày 30/8/1998, ông Trần D, bà Nguyễn Thị Á1 làm Đơn xin xác nhận đất và hoa màu tại B với nội dung năm 1978 hộ gia đình có khai hoang tại khu vực B với diện tích 02 sào đất và được UBND phường V xác nhận ngày 09/9/1998.

Năm 2001, ông Trần D kê khai Hồ sơ đền bù giải tỏa dự án Khu N - Khu B - V, TP N thửa đất số 134 với diện tích 1.736,3 m<sup>2</sup> Ngày 19/02/2013, ông Trần D và bà Nguyễn Thị Á làm giấy cho đất cho ông Trần Quốc V2 với diện tích đất là 100 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Ngày 19/02/2013, ông Trần Quốc V2 và bà Võ Thị D1 làm giấy cho đất cho con gái là bà Trần Võ Nguyên V và ông Võ Anh T với diện tích đất là 100 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền)

Diện tích thực tế sử dụng của ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V là 116,6m<sup>2</sup> chênh lệch tăng 16,6 m<sup>2</sup> so với giấy tờ cho tặng là do cho tặng áng chừng. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V tiếp tục sử dụng đất từ đó cho đến nay ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp.

- Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất bị giải tỏa.

- Hộ gia đình có ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí thửa đất bị giải tỏa. Tình trạng cư trú: 2018.

+ Hộ gia đình có ăn ở sinh hoạt tại vị trí giải tỏa từ năm 2013 đến năm 2018.

+ Từ năm 2018 đến nay, hộ gia đình tiếp tục sử dụng đất ổn định, do điều kiện kinh tế nên đi làm ăn, cuối tuần mới về sinh hoạt tại vị trí nhà bị giải tỏa.

- Thời điểm chuyển đến cư trú: năm 2013.

- Số nhân khẩu đang cư trú tại vị trí giải tỏa: 03 khẩu.

Về việc xác định còn nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố N: Ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V có đất ở tại thửa đất số 429; tờ bản đồ số 17 địa chỉ: tổ B, thôn H, xã V, thành phố N. Đến ngày 03/5/2018 (sau thời điểm thông báo thu hồi đất) Ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V đã chuyển nhượng cho ông Kiều Văn H2 và bà Võ Thị Thu V4 (theo văn bản số 1980/CNNT ngày

27/02/2023 của Văn phòng Đ1-Chi nhánh N1). Hiện nay, hộ Ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V không còn đất ở, nhà ở nào khác.

- Thời điểm sử dụng đất: tiếp tục sử dụng từ năm 2013 đến nay.

- Thời điểm xây dựng nhà, công trình vật kiến trúc: Năm 2000, ông Trần D xây dựng. Đến năm 2013, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V sửa chữa lại theo hiện trạng như hiện nay-không có giấy phép xây dựng.

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

- Tổng diện tích đất: 116,6m<sup>2</sup>

Toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên (116,6m<sup>2</sup>) đã được thu hồi để thực hiện dự án tại Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, số 1748/QĐ-UBND ngày 24/7/2023; được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND thành phố.

Trường hợp hộ ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 (từ năm 2013, nhận tặng cho từ ông Trần Quốc V2 và bà Võ Thị D1 không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền), không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Thời điểm xây dựng công trình và vật kiến trúc trên đất: Năm 2000 ông Trần D xây dựng, đến năm 2013, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V sửa chữa lại theo hiện trạng như hiện nay - không có giấy phép xây dựng. Hộ gia đình ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí thửa đất từ năm 2013, hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại vị trí thửa đất.

Căn cứ Điều 101 Luật đất đai 2013, Điều 20, 21 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014, Điểm b Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì hộ gia đình không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ Khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2013 quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất: “Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này” thì hộ gia đình không được bồi thường về đất.

4.2 Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu được cấp 01 lô tái định cư:

Căn cứ Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K quy định: “Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà trên đất đó có nhà ở và thực tế đã sinh sống ăn, ở, sinh hoạt ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và trước ngày có Thông báo thu hồi đất, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện xác nhận hộ gia đình, cá nhân đó không có đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn cấp huyện (trên cơ sở đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng) thì giao Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quỹ đất ở của địa

*phương để xem xét giải quyết giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tính bằng 1,5 lần giá đất của trường hợp giao đất ở quy định tại Điều 24 Quy định này”.*

Trường hợp hộ ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi toàn bộ diện tích (116,6m<sup>2</sup>) thửa đất số 141 (chính lý thửa số 09) tờ bản đồ số 01 (tách từ thửa đất số 72 tờ bản đồ số 01) thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 không được bồi thường về đất (do không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Hộ gia đình ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí thửa đất từ năm 2013. Hộ gia đình còn đất ở trên địa bàn thành phố N tại thời điểm ban hành Thông báo thu hồi đất số 826/TB-UBND ngày 27/10/2016 của UBND thành phố N.

Do đó, hộ gia đình ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V không đủ điều kiện để được giao đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định nêu trên.

4.3 Đối với nội dung khiếu nại yêu cầu dừng cưỡng chế vì hộ gia đình đang có đơn khiếu nại về việc bồi thường, tái định cư liên quan đến thửa đất nêu trên:

Trường hợp hộ ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V đã được UBND thành phố thu hồi đất tại Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, số 1748/QĐ-UBND ngày 24/7/2023; được bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND thành phố. Ngày 28/7/2023, ông Võ Anh T có đơn khiếu nại về việc bồi thường, tái định cư và đã được Chủ tịch UBND thành phố thụ lý giải quyết theo Thông báo số 1700/TB-UBND ngày 13/9/2023 của UBND thành phố.

Ngày 18/8/2023, Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N để thực hiện dự án.

Căn cứ Khoản 6 Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất...”* thì việc UBND thành phố tiếp tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất là phù hợp với quy định.

Như vậy, nội dung khiếu nại của ông Võ Anh T: yêu cầu bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất bị thu hồi, yêu cầu được cấp 01 lô tái định cư, yêu cầu dừng cưỡng chế vì hộ gia đình đang có đơn khiếu nại về việc bồi thường, tái định cư liên quan đến thửa đất nêu trên là không có cơ sở. Từ những nội dung trên, việc ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V yêu cầu huỷ Quyết định số 16860/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của Chủ tịch UBND thành phố về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Võ Anh T là không có cơ sở.

**\* Tại Văn bản số 869/TTQĐ ngày 18/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** Trung tâm P1 **trình bày:** Thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của UBND thành phố N và Chủ tịch UBND thành phố N.

**\* Tại Văn bản số 1225/UBND ngày 05/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** UBND phường V **trình bày:**

Trong quá trình thực hiện dự án Champarama Resort & S, phường V, thành phố N, hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V kê khai và sử dụng thửa đất số 141 tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 - 2018 do Công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 nguyên Môi trường xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175- 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 116,6 m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào kết quả đo đạc, giấy tờ nguồn gốc đất do hộ dân, UBND phường V đã tiến hành tổ chức họp xét nguồn gốc đất và niêm yết nguồn gốc đất tại Thông báo số 277/TB-UBND ngày 21/02/2023 (Đợt 44-09 trường hợp) với nội dung như sau:

+ Nguồn gốc:

-Theo Hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996:

Do ông Trần Quốc V2 (con ông Trần D2) kê khai với diện tích 4.750m<sup>2</sup> (thửa đất số 32; tờ bản đồ 4F-III; loại ruộng đất: T)

- Theo giấy tờ hộ dân cung cấp: Do ông Trần D khai hoang sử dụng từ năm 1978.

Ngày 30/8/1998, ông Trần D bà Nguyễn Thị Á2 làm Đơn xin xác nhận đất và hoa màu tại B với nội dung năm 1978 hộ gia đình có khai hoang tại khu vực B với diện tích 02 sào đất và được UBND phường V xác nhận ngày 09/9/1998.

Năm 2001, ông Trần D kê khai Hồ sơ đền bù giải tỏa dự án Khu N - Khu B - V - TP N thửa đất số 134 với diện tích 1.736,3m<sup>2</sup>.

- Ngày 19/02/2013, ông Trần D và bà Nguyễn Thị Á làm giấy cho đất cho ông Trần Quốc V2 với diện tích đất là 100,0 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Ngày 19/02/2013, ông Trần Quốc V2 và bà Võ Thị D1 làm giấy cho đất cho con gái là bà Trần Võ Nguyên V và ông Võ Anh T với diện tích đất là 100,0 m<sup>2</sup> (bằng giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Diện tích thực tế sử dụng của ông ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V là 116,6 m<sup>2</sup> chênh lệch tăng 16,6 m<sup>2</sup> so với giấy tờ cho tặng là do cho tặng áng chừng. Toàn bộ khuôn viên ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V tiếp tục sử dụng đất từ đó cho đến nay ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp.

- Hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất bị giải tỏa. Hộ gia đình có ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí thửa đất bị giải tỏa. Tình trạng cư trú:

+ Hộ gia đình có ăn ở sinh hoạt tại vị trí giải tỏa từ năm 2013 đến năm 2018.

+ Từ năm 2018 đến nay, hộ gia đình tiếp tục sử dụng đất ổn định, do điều kiện kinh tế nên đi làm ăn, cuối tuần mới về sinh hoạt tại vị trí nhà bị giải tỏa.

- Thời điểm chuyển đến cư trú: năm 2013

- Số nhân khẩu đang cư trú tại vị trí giải tỏa: 03 khẩu

- Về việc xác định còn nhà ở đất trên địa bàn thành phố N: Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V có đất ở tại thửa đất số 429; tờ bản đồ số 17; địa chỉ Tổ B, thôn H, xã V, thành phố N. Đến ngày 03/05/2018 (sau thời điểm thông báo thu hồi đất) Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V đã chuyển nhượng cho ông Kiều Văn H2 và bà Võ Thị Thu V4 (theo Văn bản số 1980/CNT ngày 27/02/2023 của Văn phòng Đ1 chi nhánh N1). Hiện nay, hộ Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V không còn đất ở, nhà ở nào khác.

- Thời điểm sử dụng đất: tiếp tục sử dụng từ năm 2013 đến nay.

- Thời điểm xây dựng nhà, công trình vật kiến trúc: Năm 2000 ông Trần D xây dựng. Đến năm 2013, ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V sửa chữa lại theo hiện trạng như hiện nay – không có giấy phép xây dựng.

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

- Tổng diện tích đất: 116,6 m<sup>2</sup>

Thời gian niêm yết nguồn gốc đất từ ngày 21/02/2023 đến ngày 07/03/2023 tại trụ sở UBND phường V và khu dân cư T Đường Đ, B, phường V. Tuy nhiên hộ Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V không tin có ý kiến về nội dung xác minh nêu trên.

Do đó ngày 22/03/2023, UBND phường V ban hành Giấy xác nhận 461/XN-UBND về thửa đất thu hồi để phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án

Về việc niêm yết lấy ý kiến Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V: Thực hiện Thông báo số 69/TB-HĐBT ngày 06/04/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án UBND phường V đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, UBMTTQ phường V, Đại diện hộ dân, Tổ trưởng tổ dân phố niêm yết phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại UBND phường và khu dân cư tổ là Đường Đ, B, phường V. Đồng thời đã tổ chức mời Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V5 họp lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư vào ngày 13/4/2023. Tuy nhiên Ông Võ Anh T bà Trần Võ Nguyên V vắng mặt và không có ý kiến góp ý Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Quá trình niêm yết các hồ sơ trên đều có đầy đủ biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết, và được niêm yết tại trụ sở UBND phường và khu dân cư theo

đúng quy định. Vì vậy, UBND phường V đã thực hiện đầy đủ quy trình niêm yết nguồn gốc quá trình sử dụng đất, phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư của hộ dân và đảm bảo việc lấy ý kiến phương án theo đúng quy định của pháp luật.

*\* Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 07/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công Cổ phần Vega City trình bày:*

Dự án C & Spa là dự án đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/04/2013 chứng nhận Công ty Cổ phần D3 với diện tích khoảng 46 ha. Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và Thông tư số: 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/07/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP thì Dự án thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất.

Dự án cũng đã được Hội đồng nhân dân tỉnh K thông qua tại Nghị quyết số: 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong năm 2015 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Dự án đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 ngày 06/01/2016 cho Công ty Cổ phần K1 (tên Công ty hiện đã thay đổi là Công ty Cổ phần V6) để thực hiện dự án. Ngày 24/02/2016, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số: 465/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C, phường V, thành phố N.

Ngày 27/10/2016, UBND thành phố N ban hành Thông báo số 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án. Công ty nhận thấy quá trình triển khai công tác thu hồi đất của dự án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện công khai, minh bạch và đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện dự án, hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng thửa đất số 141 (chính lý thửa 09) tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 116,6 m<sup>2</sup> do ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V kê khai đã được UBND phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số 1704/XN-UBND ngày 14/10/2022 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án. Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tiến hành việc khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức niêm yết công khai, lấy ý kiến theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Ngoài phương án bồi thường, hỗ trợ của nhà nước, Công ty Cổ phần V6 còn có chính sách hỗ trợ thêm đối với các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi Dự án, trong đó bao gồm hộ ông Võ Anh T: UBND thành phố N phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, và Quyết

định 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2024, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V là 374.132.852 đồng (bằng chữ: *Ba trăm bảy mươi tư triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm năm mươi hai đồng*).

Công ty V7 đã ban hành và công khai chính sách hỗ trợ của Công ty tại văn bản số 90/2022/VB-Vega ngày 29/11/2022 và Văn bản số 99/2022/VB-Vega ngày 23/12/2022 gửi đến hộ ông Võ Anh T.

Tại các buổi họp vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng, đại diện UBND phường V cùng các đơn vị liên quan đã vận động hộ dân sớm nhận tiền và bàn giao mặt bằng theo chính sách hỗ trợ của Công ty V7, nhưng hộ ông Võ Anh T không đồng ý. Hiện nay, Công ty V7 không còn chính sách hỗ trợ đối với các trường hợp này. Với các ý kiến trình bày như nêu trên, Tôi xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, xét xử liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Võ Anh T. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần D trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Anh T và Trần Võ Nguyên V.

***Với nội dung trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:*** căn cứ vào vào điểm g khoản 1 Điều 143; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử:***

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc hủy:

1.1. Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N “*Về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D, ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N*”;

1.2. Quyết định số 1748/QĐ-UBND ngày 24/07/2023 của U “*Về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N*”;

1.3. Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của U “*Về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N*”;

1.4. Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 24/07/2023 của U “*Về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố N “Về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D; ông Võ*

Anh T – bà Trần Võ Nguyên V khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố Nrang”;

1.5. Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N: “Về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N để thực hiện dự án C & Spa”.

1.6. Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 16860/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của Chủ tịch UBND thành phố N.

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

Ngày 25/9/2025, người khởi kiện ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vắng mặt nhưng giữ nguyên nội dung kháng cáo;

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V, 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 25/9/2025, người khởi kiện kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của người khởi kiện là trong thời hạn quy định tại Điều 206 Luật Tổ 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 lần thứ hai nhưng người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần V6, Trung tâm phát triển quỹ đất N vắng mặt; người khởi kiện và người bảo vệ quyền lợi cho người bị kiện đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của người khởi kiện ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V, Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

#### **[2.1]. Về tổ tụng:**

Cùng ngày 07/12/2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N ban hành các quyết định: Quyết định số 3713/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N (Quyết định số 3713); Quyết định số 3724/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành

phố N (Quyết định số 3724). Theo đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T8, cùng ngày 24/7/2023, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1748/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713 và Quyết định số 1750/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724 nói trên của UBND thành phố N.

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 Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V không chịu bàn giao mặt bằng, nên ngày 18//2023, Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 15660/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V (Quyết định số 15660). Ngày 28/7/2023 và 23/8/2023, ông Võ Anh T có đơn khiếu nại đối với các Quyết định số 3724, 1750, 15660 và được Chủ tịch UBND thành phố N giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 16860/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 (Quyết định số 16860) theo hướng bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông T.

Không đồng ý với nội dung tại các Quyết định nêu trên, ngày 27/9/2023, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định số 3713, 1748, 3724, 1750, 15660 của UBND thành phố N; ngày 12/12/2023, ông T, bà V khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 16860 của Chủ tịch UBND thành phố N. Hội đồng xét xử thấy rằng, 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 Khánh Hòa thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện trong thời hạn được quy định tại khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

## **[2.2]. Về nội dung:**

**[2.1].** Đối với Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V để thực hiện dự án C & Spa và Quyết định số 1748/ QĐ-UBND ngày 24/7/2023 về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713 của UBND thành phố N:

- *Về đối tượng thu hồi:* ngày 16/4/2013, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 cho Công ty cổ phần D3 để thực hiện dự án C & Spa với diện tích khoảng 46ha, mục đích đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp (đạt chuẩn 5 sao), thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Đối chiếu với quy định tại mục X khoản 2 Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ T5 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai thì dự án C & Spa thuộc nhóm đối tượng Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Về trình tự, thủ tục thu hồi đất và chủ thể bị thu hồi đất :

Dự án C & Spa được UBND tỉnh K cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 99 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014 thì “1. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;”

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 74 Luật Đầu tư năm 2014 quy định về chuyển tiếp thực hiện dự án đầu tư: “Nhà đầu tư đã được cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp...”

Như vậy, Champarama Resort & Spa là dự án chuyển tiếp theo quy định viện dẫn trên. Việc UBND tỉnh K chủ trương thu hồi đất và giao cho Công ty cổ phần D3 thuê đất để thực hiện dự án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Ngày 13/01/2014, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 111/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 833/QĐ-Ttg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ “Về việc giao cho công ty Đ2 (Công ty 100% vốn nước ngoài) thuê đất để đầu tư xây dựng Khu N tại phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa” có nội dung thống nhất áp dụng hình thức thu hồi đất và cho phép Công ty cổ phần D3 tiếp tục thực hiện dự án.

Ngày 16/4/2013, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu cho Công ty cổ phần D3 để thực hiện Dự án với quy mô đầu tư khoảng 46ha đất, trong đó Khu A khoảng 02ha, Khu B khoảng 30ha, Khu C khoảng 14 ha. Ngày 14/11/2014, UBND tỉnh K đã điều chỉnh quy mô đầu tư xuống còn khoảng 44ha đất, trong đó Khu B khoảng 30ha, Khu C khoảng 04ha. Như vậy, mặc dù Dự án có điều chỉnh giảm một phần diện tích nhưng các Khu của dự án vẫn nằm trong quy hoạch và thuộc diện Nhà nước thu hồi đất.

Ngày 24/02/2016, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 465/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng C & Spa và ngày 27/10/2016, UBND thành phố N có Thông báo số 826/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án, diện tích đất thu hồi Khu B (B1 + B2): 28,80ha. Trên cơ sở Tờ trình số 7156/TTr-UBND ngày 11/11/2014 của UBND tỉnh K, Dự

án được Hội đồng nhân dân tỉnh K thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014; sau đó, UBND thành phố N đã cập nhật phần diện tích thu hồi vào Kế hoạch sử dụng đất từ năm 2015 cho đến nay của thành phố N đồng thời được UBND tỉnh K phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố N là loại đất thương mại, dịch vụ tại Quyết định số 4108/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 khi Nghị quyết được thông qua.

Quá trình triển khai dự án, UBND thành phố N đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai; hộ ông Trần D, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng thửa đất nằm trong phạm vi thu hồi để thực hiện Dự án. Theo đó, P xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 10/01/2022 (BL 79) xác định: thửa đất số 72, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1.613,2m<sup>2</sup> do Trần D - Trần Võ Nguyên V - Võ Anh T sử dụng. Tại Giấy xác nhận số 1704/XN-UBND ngày 14/10/2022 (BL 82) cũng xác định: *thửa đất số 72, tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 - 2018 do công ty TNHH D4 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T7 xác nhận ngày 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 - 2016 được Sở T7 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 1.613,2m<sup>2</sup>. Diện tích thực tế sử dụng của ông Trần D, ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V là 1.613,2m<sup>2</sup> chênh lệch giảm 123,1m<sup>2</sup> so với hồ sơ dự án Rusalka của ông Trần D kê khai là do sai số đo đạc.* Đồng thời, Biên bản kiểm kê khối lượng giải tỏa ngày 08/4/2022 (BL 78), ông Trần D cũng xác nhận tổng diện tích thu hồi, giải tỏa là 1.613,2m<sup>2</sup>.

Do đó, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 để thu hồi diện tích 1.613,2m<sup>2</sup> đất đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V là đúng theo trình tự, thẩm quyền quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013. Ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V yêu cầu hủy Quyết định 3713 này là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại cuộc họp vận động các hộ dân nhận tiền và bàn giao mặt bằng ngày 18/01/2023 (BL 50), ông Trần D đề nghị tách thửa đất vì không liên quan gì đến ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V và ngày 02/02/2023, ông Võ Anh T có đơn đề nghị đo vẽ, kiểm kê lại diện tích đất (BL 68); cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành đo đạc lại đối với diện tích ông T, bà N bị thu hồi. Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 08/02/2023 (BL 64) xác định: thửa đất số 141 (chỉnh lý thửa 9), tờ bản đồ số 1 do ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V sử dụng diện tích thực tế là 116,6m<sup>2</sup>. Đồng thời, ông Võ Anh T cũng xác nhận tại Biên bản kiểm kê khối lượng giải tỏa ngày 24/02/2023 (BL 63) tổng diện tích thu hồi là 116,6m<sup>2</sup>. Vì vậy, ngày UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1748 về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713, trong đó tách riêng phần diện tích đất của hộ ông Trần D bị thu hồi là 1.496,6m<sup>2</sup> và phần diện tích đất của ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi là 116,6m<sup>2</sup> là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

**[2.2].** Đối với Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V khi

Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724 của UBND thành phố N:

- *Về thủ tục*: Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N; cùng ngày Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định số 3724/QĐ-UBND về việc bồi thường hỗ trợ, đối với hộ ông Trần D; ông Võ Anh T - bà Trần Võ Nguyên V khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N 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 Giấy xác nhận số 1704/XN-UBND ngày 14/10/2022 và Giấy xác nhận số 461/XN-UBND ngày 22/3/2023 của UBND phường V thì hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 mà chỉ được hỗ trợ về đất.

Tổng diện tích đất các hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V bị thu hồi theo Quyết định số 3713 là 1.613,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc vị trí 3, đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu quy hoạch biệt thự Đường Đ đến Mũi K nên được hỗ trợ với giá 810.000 đồng/m<sup>2</sup> x 90% x 1.613,2m<sup>2</sup> = 1.176.022.800 đồng là phù hợp với quy định điểm a khoản 8 Điều 22 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K; Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 27/07/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án.

+ *Bồi thường, hỗ trợ về công trình, vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất*: công trình và vật kiến trúc khác trên diện tích đất thu hồi không có giấy phép xây dựng nên các hộ ông Trần D, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 mà chỉ được xem xét hỗ trợ theo điểm 7 khoản 4 Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K với tổng số tiền 203.314.652 đồng; xem xét bồi thường cây trồng trên đất với số tiền 20.500.000 đồng là đúng với quy định pháp luật và đúng số lượng tại Biên bản kiểm kê khối lượng bồi thường giải tỏa của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

+ *Về chính sách hỗ trợ*: căn cứ Điều 83 Luật Đất đai 2013, Điều 19, 20 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 thì hộ gia đình không trực tiếp sản

xuất nông nghiệp và không đủ điều kiện bồi thường về đất nên không đủ điều kiện hỗ trợ.

+ *Về chính sách tái định cư:* khoản 5 Điều 1 Quyết định 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà trên đất có nhà ở và thực tế sinh sống ăn, ở, sinh hoạt ổn định trên đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và trước ngày có Thông báo thu hồi đất được Văn phòng Đ1 chi nhánh tại cấp huyện xác nhận hộ gia đình, cá nhân không có đất ở, nhà ở nào khác **trên địa bàn cấp huyện** (trên cơ sở đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng) thì giao Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quỹ đất ở của địa phương để xem xét giải quyết giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tính bằng 1,5 lần giá đất của trường hợp giao đất ở quy định tại Điều 24 Quy định này*”. Tuy nhiên, tại Công văn số 1980/CNNT ngày 27/02/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N1 về việc cung cấp thông tin hồ sơ nhà đất xác định: Ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T7 cấp GCNQSDĐ CS 01062 ngày 15/3/2016, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17; địa chỉ: Tổ B, thôn H, xã V, thành phố N. Đến ngày 03/5/2018 (sau thời điểm thông báo thu hồi đất), ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã chuyển nhượng cho ông Kiều Văn H2 và bà Võ Thị Thu V4 (các BL 54 - 56).

Như vậy, ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V đã có nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố N tại thửa đất số 429; tờ bản đồ số 17; địa chỉ Tổ B, thôn H, xã V, thành phố N và đã chuyển nhượng sau khi có Thông báo thu hồi đất (chuyển nhượng năm 2018) nên ông T, bà V không đủ điều kiện để bố trí tái định cư. Ủy ban nhân dân thành phố N không bố trí tái định cư cho hộ ông T, bà V là đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3713 về việc thu hồi đất theo Quyết định số 1748 đã ban hành, UBND thành phố N ban hành Quyết định 1750 để điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3724 về việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó tách riêng kinh phí bồi thường hỗ trợ của hộ ông Trần D và của hộ ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V, đồng thời xác định phân diện tích đất ở theo phân diện tích xây dựng công trình nhà ở (diện tích 65,8m<sup>2</sup>) để hỗ trợ về đất đối với hộ ông T, bà V. Theo đó, thửa đất ông T, bà V sử dụng tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng đoạn từ hết khu QH biệt thự Đường Đ đến Mũi K, vị trí 3 nên được hỗ trợ về đất ở là: đơn giá 3.000.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; sử dụng từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, mức bồi thường 100%, nhưng trừ 50% tiền sử dụng đất theo đơn giá tại Phụ lục 2.1, mục A, STT 203 Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh K, giá đất là (1.500.000đồng/m<sup>2</sup> x 50%) = 750.000đồng/m<sup>2</sup>; đơn giá bồi thường sau khi trừ 50% tiền sử dụng đất: (3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> - 750.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.250.000đồng/m<sup>2</sup>; số tiền hỗ trợ là: 65,8m<sup>2</sup> x 2.250.000đồng/m<sup>2</sup> x 90% = 133.245.000 đồng. Đối với đất trồng cây lâu năm, hộ ông T, bà V được hỗ trợ 810.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50,8m<sup>2</sup> x 90% = 37.033.200 đồng.

Việc UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1750 để điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định 3724, trong đó tăng kinh phí bồi thường, hỗ trợ sau khi điều chỉnh là 85.396.800 đồng, là đảm bảo quyền lợi chính đáng của ông T, bà V, phù hợp với nguồn gốc hiện trạng sử dụng đất và đúng quy định pháp luật.

**[2.3].** Đối với Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Chủ tịch UBND thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V (thửa đất số 141, tờ bản đồ số 01) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N để thực hiện dự án C & S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình tổ chức thực hiện việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Võ Anh T, các cơ quan, đơn vị có liên quan đã tiến hành tổng đạt cho ông T, bà V và niêm yết công khai các Quyết định số 3713, 3724, 1748, 1750 theo quy định; đồng thời nhiều lần vận động gia đình ông T, bà V bàn giao mặt bằng nhưng hộ ông T không đồng ý.

Do hộ ông T, bà V không chấp hành việc bàn giao mặt bằng đất đã bị thu hồi tại Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 và Quyết định số 1748/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND thành phố N nên Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 15660/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Võ Anh T, bà Trần Võ Nguyên V là đúng quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông T, bà V là có căn cứ, đúng quy định.

**[2.4].** Đối với Quyết định số 16860/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của UBND thành phố N về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Anh T:

Ngày 28/7/2023 và ngày 23/8/2023, ông Võ Anh T có đơn khiếu nại đối với các Quyết định số 3724, 1750, 15660 của UBND thành phố N và Chủ tịch UBND thành phố N; ông T yêu cầu được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất bị thu hồi, được cấp 01 lô đất tái định cư và yêu cầu dừng cưỡng chế.

Như đã phân tích ở trên, UBND thành phố N ban hành các Quyết định số 3724, 1750, Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 15660 là đúng quy định pháp luật. Do đó, tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 16860/QĐ-UBND ngày 30/10/2023, Chủ tịch UBND thành phố N bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Võ Anh T là có căn cứ, đúng quy định nên Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của người khởi kiện.

**[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 Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2025/HC-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**[4].** Án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người khởi kiện ông Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

**[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 Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2025/HC-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**2.** Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật Tổ tụng hành chính; áp dụng khoản 1 Điều 34 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 Võ Anh T và bà Trần Võ Nguyên V phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004179 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông T, bà V đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

**3.** Quyết định của bản án sơ thẩm về phân chi phí tố tụng, 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;
- VKSND cấp cao 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**