

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 14/2026/HC-ST

Ngày: 29 – 01 – 2026

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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Vĩnh Kỳ và ông Đào Văn Sáng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2025/TLST-HC, ngày 23 tháng 5 năm 2025, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2025/QĐXXST-HC ngày 16/9/2025; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 860/TB-TA ngày 19/9/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 422/QĐST-HC ngày 27/10/2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 1245/TB-TA ngày 29/12/2025 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 33/TB-TA ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty TNHH T3;

Địa chỉ: Số D đường T, khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là số D đường T, khu phố E, phường L, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Hải Đăng K – Chức vụ: Giám đốc. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Lê Tâm P, sinh năm 1975; địa chỉ: C Lô A T, phường T, quận T,

Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 318 Lô A T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2025). (Có mặt)

1.2. Ông Mai Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: I H - T, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 994A/78 H-T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/8/2025). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Thị Thanh H – Công ty L1. (Có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện H;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 – Chủ tịch UBND xã S. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quốc T2 – Phó Chủ tịch UBND xã S (Theo Giấy ủy quyền số 04/GUQ-UBND ngày 28/01/2026). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Đình D – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã (Theo Giấy ủy quyền số 04/GUQ-UBND ngày 28/01/2026). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân Q – Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L (Theo Giấy ủy quyền số 3803/UBND-NC ngày 19/9/2025). (Vắng mặt)

3.2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện H;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ban phát triển quỹ đất H - Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1.

Người đại diện theo ủy quyền:

3.2.1. Ông Phan L – Phụ trách Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 (Theo Văn bản số 72/TTPTQĐ-CN1 ngày 20/9/2025). (Có mặt)

3.2.2. Ông Đỗ Doãn M – Nhân viên Ban Phát triển quỹ đất H (Theo Văn bản số 72/TTPTQĐ-CN1 ngày 20/9/2025). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện trình bày: Công ty TNHH T3 (Gọi tắt là Công ty T3) là tổ chức kinh tế được thành lập ngày 06/07/2004, hoạt động trong lĩnh vực

kinh doanh thủy, hải sản. Nhằm định hướng thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, Công ty T3 là một trong những doanh nghiệp T4 tại tỉnh Bình Thuận đầu tư mô hình nuôi tôm công nghiệp theo quy trình công nghệ tiên tiến, đồng thời kết hợp trồng rừng phục hồi môi trường sinh thái và cung cấp dịch vụ nghề nuôi tôm. Dự án nuôi tôm của Công ty T3 đã được Chủ tịch UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư tại xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận vào ngày 09/09/2004. Tiếp đó, lần lượt vào ngày 30/11/2004 và ngày 27/01/2005, UBND tỉnh B ban hành 02 Quyết định số 4957/QĐ/CT.UBBT và Quyết định số 260/QĐ/UBBT về việc thu hồi đất và giao cho Công ty T3 thuê để đầu tư nuôi tôm và trồng rừng sinh thái.

Tuy nhiên, đến ngày 22/12/2011, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2764/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã cho Công ty T3 thuê tại xã S, huyện H, để giao cho Tổng Công ty Đ thuê đất thực hiện dự án Khu công nghiệp S. Ngày 04/4/2025, Công ty T3 nhận được Thông báo số 25/TB-PTQĐ ngày 02/4/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện H kèm theo Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận ban hành không đúng trình tự, thủ tục, các nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ không phù hợp với quy định pháp luật, không phản ánh đúng thực tế và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3, cụ thể như sau:

Về nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất theo Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 đối với Công ty T3:

1.1. Bồi thường về đất và việc thu hồi đất: Theo Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025, Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện H quyết định không bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi là 87.530 m² của Công ty T3. Việc không bồi thường về đất này là không phù hợp với quy định pháp luật, trái với chính sách bồi thường của Nhà nước, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3, bởi:

Thứ nhất, về nguồn gốc, quá trình hình thành quyền sử dụng đất và quyền được bồi thường về đất của Công ty T3: Ngày 30/11/2004 và ngày 27/01/2005, UBND tỉnh B ban hành 02 Quyết định số 4957/QĐ/CT.UBBT và Quyết định số 260/QĐ/UBBT về việc thu hồi lần lượt **74.758m²** và **11.506 m²** đất chưa sử dụng do UBND xã S quản lý (Đất sạch) để giao cho Công ty T3 thuê đầu tư nuôi tôm và trồng rừng sinh thái. Như vậy, tổng diện tích đất sạch mà UBND tỉnh B cho Công ty T3 thuê là 86.264 m².

Ngoài ra, tại Quyết định số 260 QĐ/UBND ngày 27/01/2005 còn ghi rõ Công ty T3 được quyền thực hiện bồi thường, nhận chuyển nhượng đối với diện tích **1.266 m²** của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nằm trong vùng dự án được chấp nhận chủ trương đầu tư.

Đến ngày 28/5/2008, Công ty T3 được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất là **74.758 m²** (Diện tích đất được UBND cho thuê theo Quyết định số 4957 QĐ/CT.UBND ngày 30/11/2004) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 186971.

Thực tế thời điểm thực hiện việc đền bù khi thu hồi đất thực hiện dự án nuôi tôm và trồng rừng, để đảm bảo tính liên hoàn trong quá trình triển khai dự án nuôi tôm và tránh chia cắt mặt bằng sản xuất, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, Công ty T3 còn phải bồi thường, nhận chuyển nhượng phần đất ngoài ranh của dự án cho các hộ gia đình, cá nhân khác. Tổng diện tích đất mà Công ty T3 đã tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân (*Bao gồm diện tích đất trong ranh dự án theo Quyết định số 260 QĐ/UBND ngày 27/01/2005 và ngoài ranh dự án*) là 13.000m².

Điều này dẫn đến việc diện tích đất mà Công ty T3 hiện nay đang sử dụng trên thực tế lớn hơn diện tích đất mà Công ty T3 được giao nêu tại 02 Quyết định số 4957 QĐ/CT.UBND và Quyết định số 260 QĐ/UBND nêu trên.

Các khoản bồi thường mà Công ty chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân để có được quyền sử dụng phần đất được UBND tỉnh B cho thuê là chi phí đầu tư hợp pháp, không được khấu trừ vào tiền thuê đất, phần đất này được Công ty T3 đầu tư, quản lý và sử dụng ổn định, hợp pháp từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2024 thì: “*Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, ..., **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**, ...*” thì Công ty T3 thuộc trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; Phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Thứ hai, về diện tích đất mà Công ty T3 bị thu hồi trong các văn bản, quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Theo Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011, UBND tỉnh B đã quyết định thu hồi diện tích **100.892 m²** (Đo đạc tại thời điểm có quyết định thu hồi) mà Công ty T3 đang sử dụng tại thực địa.

Theo Công văn số 1839/UBND –TKN ngày 28/5/2014 của UBND tỉnh B gửi Bộ T5 về việc đề nghị hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ghi nhận diện tích đất bị thu hồi là 98.329 m².

Và như nêu tại mục thứ nhất nêu trên, tổng diện tích đất mà Công ty T3 quản lý, sử dụng trên thực tế (*Bao gồm 86.264 m² đất sạch được nhà nước cho*

thuê và 13.000 m² mà Công ty T3 tự bồi thường, nhận chuyển nhượng) là 99.264 m². Tuy nhiên, tại Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận ghi nhận diện tích đất bị thu hồi của Công ty T3 chỉ là 87.530 m², một con số nhỏ hơn rất nhiều so với thực tế diện tích đất mà Công ty T3 sử dụng thực tế cũng như diện tích đất đã được đo đạc và ghi nhận trong Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND.

Trên thực tế, từ thời điểm có Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 đến nay, hoàn toàn không có bất cứ quyết định, văn bản điều chỉnh, thay thế của UBND tỉnh B điều chỉnh, thay đổi diện tích đất bị thu hồi trong Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND.

Như vậy, UBND huyện H đã ghi nhận diện tích đất bị thu hồi trong Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 không đúng với Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 cũng như không đúng với diện tích đất thực tế mà Công ty T3 đang sử dụng.

Từ tất cả nội dung nêu trên, việc UBND huyện H không bồi thường về đất và xác định không đúng diện tích đất bị thu hồi trong Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 là trái với quy định pháp luật, không đúng với Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B, không phù hợp với thực tế sử dụng đất, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.2. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: Theo Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025, UBND huyện H đã không bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho Công ty T3. Việc này là không đúng quy định pháp luật, bởi:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2024 thì trường hợp thu hồi đất được nhà nước cho thuê trả tiền hằng năm thì không được bồi thường về đất nhưng sẽ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất.

Thực tế, Công ty T3 đã đầu tư và gửi Bảng kê khối lượng thực hiện đầu tư kèm theo Văn bản số 03/2024/CVĐTP ngày 22/4/2024 cho UBND huyện H để có cơ sở cho các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc bồi thường cho Công ty.

Theo bảng kê này, Công ty T3 đã liệt kê chi tiết khối lượng kiểm kê các hạng mục Công ty T3 đã thực tế đầu tư vào đất bao gồm:

- **Về khảo sát:** Để được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Công ty T3 đã phải thực hiện việc khảo sát để lập các hồ sơ thiết kế trình chấp thuận dự án. Việc khảo sát đã được thể hiện qua các hồ sơ thực tế như biên bản khảo sát, biên bản bàn giao mặt bằng hiện trường giữa các bên liên quan và cụ thể nhất là việc Công ty T3 đã được UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương dự án.

- **Về phát quang, san nền, hạ cos, đào ao:** Căn cứ hiện trạng các ao nuôi tôm được thi công và đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm đếm thì khối lượng công việc mà Công ty T3 đã thực hiện với số liệu cụ thể đã được kiểm kê thực tế tại hiện trường theo biên bản ngày 15/5/2024 phản ánh đầy đủ khối lượng công việc và chi phí đầu tư thực sự của Công ty vào việc cải tạo đất phục vụ dự án.

Tuy nhiên, do trong quá trình hoạt động, Công ty T3 nhiều lần thay đổi địa chỉ, cơ cấu tổ chức và hệ thống lưu trữ, dẫn đến việc hồ sơ kế toán và chứng từ gốc liên quan đến chi phí đầu tư vào đất đã bị thất lạc, đồng thời, vì thời gian rất lâu trên 20 năm, vượt quá thời hạn quy định về lưu trữ tài liệu kế toán nên Công ty T3 không thể cung cấp các tài liệu này cho cơ quan có thẩm quyền.

Mặt khác, theo quy định tại điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì: *“Người có đất thu hồi không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.”*.

Và ngay tại Điều 7 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh B thì: *“Đơn vị thực hiện bồi thường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện kiểm đếm, xác định và tính toán khối lượng chi phí đầu tư vào đất còn lại....Trường hợp gặp khó khăn, thiếu cơ sở trong việc xác định giá bồi thường thì giao cho các cơ quan chuyên môn của huyện kiểm tra, xác định chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất...”*

Vì vậy, cơ quan thu hồi đất phải có trách nhiệm xem xét, đánh giá, thẩm định để xác định mức bồi thường chi phí đầu tư vào đất trên cơ sở thực tế sử dụng và kết quả kiểm kê tại hiện trường và UBND tỉnh B phải căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để trả cho Công ty T3. Do đó, việc UBND huyện H chỉ căn cứ vào việc Công ty T3 không cung cấp được tài liệu, hồ sơ chi phí bồi thường, bác bỏ toàn bộ chi phí đầu tư thực tế và không bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho Công ty T3 là trái với quy định của pháp luật, không áp dụng đúng tinh thần của Luật Đất đai về bồi thường, đồng thời xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.3. Về bồi thường về tài sản gắn liền với đất và tài sản đầu tư thực hiện dự án:

Tại Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025, UBND huyện H bồi thường về tài sản cho Công ty T3 với số tiền 271.631.400 (*Hai trăm bảy mươi một triệu sáu trăm ba mươi một ngàn bốn trăm*) đồng, bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Biểu tổng hợp kèm theo quyết định này. Tuy nhiên, bảng

liệt kê tài sản là không đầy đủ, không phản ánh đúng mức độ đầu tư thực tế của Công ty, đưa ra lý do không bồi thường không phù hợp với quy định pháp luật, bởi:

Đối với hệ thống điện trung thế, trạm biến áp, điện hạ thế và các tài sản mà Công ty T3 đã kê khai và đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra hiện trạng.

Trong quá trình thực hiện dự án nuôi tôm và trồng rừng tại xã S, Công ty T3 đã thuê đơn vị thi công xây dựng hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và điện hạ thế để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Các hạng mục này đã được nghiệm thu, cấp điện và đưa vào sử dụng ổn định trong nhiều năm, là tài sản gắn liền với mục đích đầu tư được chấp thuận theo chủ trương của UBND tỉnh B.

Tuy nhiên, việc thu hồi đất được tiến hành sau khi Công ty vừa đầu tư hệ thống này trong thời gian ngắn, chưa đủ thời gian khấu hao chi phí nhưng theo Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025, UBND huyện H không có phương án bồi thường giá trị hệ thống điện mà Công ty T3 đã đầu tư mà chỉ hỗ trợ chi phí di dời. Việc này là không phù hợp bởi: Hệ thống điện trung thế, trạm biến áp và điện hạ thế đã được thi công, đấu nối, nghiệm thu và cấp điện để phục vụ trực tiếp cho hoạt động nuôi tôm của Công ty, là tài sản đặc thù, cố định có giá trị lớn và gắn liền với quá trình vận hành dự án. Theo quy định của pháp luật chuyên ngành về điện lực, việc tháo dỡ, di dời và tái lắp đặt các thiết bị điện phải bảo đảm điều kiện an toàn, tiêu chuẩn kỹ thuật và được thực hiện bởi tổ chức, cá nhân có đủ năng lực theo quy định. Trong thực tế, đối với một số thiết bị điện đã qua sử dụng, việc tháo dỡ để di chuyển sang vị trí khác thường không khả thi về mặt kỹ thuật do thiết bị có tính cố định cao, dễ bị hư hỏng hoặc không thể tái lắp đặt nguyên trạng. Đồng thời, việc tháo lắp này không đảm bảo yêu cầu an toàn điện hoặc kết nối lưới điện tại vị trí mới. Thậm chí, nếu Công ty T3 yêu cầu các đơn vị có chuyên môn lắp đặt thì hệ thống này khả năng cao là không thể sử dụng được (Vì hệ thống này đã được đầu tư gần 15 năm) chưa nói đến việc là Công ty T3 không được bố trí đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh.

Theo quy định tại Điều 102 và Điều 104 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất có tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thu hồi mà không thể di chuyển hoặc di chuyển làm mất giá trị sử dụng thì được bồi thường theo giá trị thực tế còn lại tại thời điểm thu hồi.

Việc UBND huyện H khi thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không xem xét để bồi thường giá trị còn lại của hệ thống điện và các thiết bị điện (Các thiết bị đó không thể tái sử dụng được) mà Công ty đầu tư trên thực tế, chỉ hỗ trợ chi phí di dời nhưng không bố trí đất cho Công ty tiếp tục sản xuất kinh doanh là không đúng và trái với nguyên tắc bồi thường được pháp

luật quy định, không bù đắp được tổn thất thực sự về tài sản và cơ hội đầu tư bị mất của doanh nghiệp.

Đối với các tài sản khác của Công ty T3 đã được kiểm kê nhưng không được bồi thường:

- Từ thời điểm có quyết định thu hồi đất năm 2011 đến khi lập phương án bồi thường năm 2025, chính quyền địa phương không tổ chức thực hiện thu hồi đất, không công khai tiến độ, không thông báo rõ hiệu lực thi hành, khiến doanh nghiệp không được tái định cư, không được bố trí vị trí sản xuất thay thế, không được bồi thường buộc phải tiếp tục đầu tư để duy trì hoạt động, tránh thiệt hại kéo dài cũng như tránh hoang hóa, lãng phí đất đai.

- Các tài sản Công ty T3 đã được kiểm kê trên thực tế, là các tài sản có thật, được Công ty T3 đầu tư để triển khai dự án trong thời gian mà quyết định thu hồi đất không được thực hiện trong thời gian dài.

Do đó, việc UBND huyện H không bồi thường đối với các tài sản này vì cho rằng các tài sản này được hình thành sau khi có quyết định thu hồi đất là chưa phù hợp với thực tế, không đầy đủ bản chất sự việc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3.

1.4. Về các khoản hỗ trợ khi thu hồi đất: Theo Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025, UBND huyện H không hỗ trợ bất cứ khoản nào khi thu hồi đất cho Công ty T3 (Bao gồm hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động, chi phí ổn định tái sản xuất kinh doanh khi thu hồi đất trước hạn và các khoản hỗ trợ khác), việc này là không đúng với quy định pháp luật tại Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Như đã trình bày, Công ty T3 có một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi và thuộc đối tượng được bồi thường về đất. Việc thu hồi đất nêu trên đã làm chấm dứt hoạt động nuôi tôm, dự án của Công ty không thể thực hiện được, gây gián đoạn toàn bộ quá trình sản xuất, kinh doanh của Công ty, đồng thời ảnh hưởng đến người lao động mà Công ty đang trực tiếp thuê theo hợp đồng lao động. Vì vậy, Công ty có đủ điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh và hỗ trợ người lao động ngừng việc.

Về khoản hỗ trợ khác theo điều kiện thực tế của Công ty T3. Theo quy định khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai 2024: *“Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.”*. Thực tế, Công ty T3 không được bố trí tái định cư, không được cấp vị

trí đất sản xuất thay thế, dẫn đến mất toàn bộ cơ sở sản xuất và không thể tiếp tục triển khai hoạt động nuôi tôm.

Với những ảnh hưởng khi thu hồi đất của Công ty T3 như đã nêu trên, UBND tỉnh B phải có trách nhiệm xem xét áp dụng chính sách hỗ trợ khác để đảm bảo doanh nghiệp có thể ổn định lại hoạt động hoặc chuyển đổi ngành nghề phù hợp.

Vì vậy, việc không áp dụng bất kỳ khoản hỗ trợ nào trong phương án bồi thường trong Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H là không đúng với các quy định pháp luật hiện hành, gây thiệt hại nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh và quyền lợi chính đáng của Công ty T3.

1.5. Về trình tự, thủ tục liên quan đến việc ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường:

Về thủ tục thu hồi đất, lập phương án bồi thường và ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 và khoản 4 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về hồ sơ thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, các thủ tục điều tra, đo đạc, kiểm kê, xác minh nguồn gốc đất và tài sản là bắt buộc, phải hoàn tất trước khi lập và phê duyệt phương án bồi thường để có đủ cơ sở pháp lý nhằm xác định đối tượng được bồi thường, mức bồi thường theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, từ thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 để thực hiện Dự án Khu công nghiệp S I đến khi ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, dù đã rất nhiều lần có ý kiến, văn bản yêu cầu nhưng đến nay Công ty T3 vẫn chưa nhận được hoặc được tiếp cận các hồ sơ quan trọng kèm theo phương án, bao gồm:

- Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất thu hồi (Kèm bản đồ hiện trạng có xác nhận của các bên liên quan);
- Biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất;
- Biên bản kiểm kê, thống kê tài sản và xác định khối lượng làm cơ sở lập phương án bồi thường.

Việc UBND huyện H ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà không thực hiện các thủ tục nêu trên, không công khai và cũng không lấy ý kiến người sử dụng đất đối với các hồ sơ, tài liệu bắt buộc nói trên là vi phạm các quy định pháp luật, không đúng với nguyên tắc công khai, minh bạch khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại Luật Đất đai và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

1.6. Về thẩm quyền ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025.

Quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 do UBND huyện H ban hành là không đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024. Việc thu hồi đất của Công ty T3 được thực hiện theo Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 do UBND tỉnh B - Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất ban hành. Như vậy, UBND tỉnh B mới là cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp của Công ty T3. Tuy nhiên, Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 lại do UBND huyện H ban hành mà không dẫn chiếu bất kỳ văn bản ủy quyền, giao nhiệm vụ nào từ UBND tỉnh B cho UBND huyện H được phép thực hiện việc này.

Từ những nội dung nêu trên, việc Quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 do UBND huyện H ban hành là ban hành không đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

1.7. Về hình thức của Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025: Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 do UBND huyện H ban hành ghi nhận nội dung liên quan đến việc thu hồi đất, bao gồm: Diện tích đất bị thu hồi, loại đất bị thu hồi, ...

Tuy nhiên, quyết định này không dẫn chiếu căn cứ theo Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 do UBND tỉnh B đã ban hành trước đó - vốn là căn cứ pháp lý bắt buộc để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Vì vậy, với những sai phạm trong nội dung cũng như hình thức, thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét, giải quyết các yêu cầu sau: Hủy toàn bộ Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Công ty T3, do ban hành sai thẩm quyền, không đúng trình tự, thủ tục, không bảo đảm về hình thức và nội dung theo quy định pháp luật.

2. Người bị kiện Chủ tịch UBND xã S, tỉnh Lâm Đồng: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và trình bày tại Báo cáo số 68/BC-UBND ngày 08/9/2025 như sau:

2.1. Bồi thường về đất và việc thu hồi đất

Công ty TNHH T3 được UBND tỉnh B thu hồi đất và cho thuê đất để thực hiện dự án tại xã S như sau:

- Diện tích 74.758m² đất chưa sử dụng do UBND xã S quản lý theo Quyết định số 4957 QĐ/CT.UBBT ngày 30/11/2004 về việc thu hồi đất và cho Công ty TNHH Thương mại Đ thuê để đầu tư nuôi tôm công nghiệp mô hình kết hợp trồng rừng sinh thái và dịch vụ nghề nuôi tôm tại xã S, huyện H (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 186971 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/5/2008). (Viết tắt: Giấy CNQSD đất).

- Diện tích 12.772m² (Chưa có Giấy CNQSD đất) tại Quyết định số 260 QĐ/UBBT ngày 27/01/2005. Trong đó:

+ UBND tỉnh cho Công ty T3 thuê diện tích 11.506,0m² đất chưa sử dụng do UBND xã S quản lý để đầu tư trồng rừng sinh thái tại xã Sơn Mỹ.

+ Đối với diện tích 1.266m² đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Công ty Đại Thuận Phát thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 6 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (*Nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất*).

Ngày 22/12/2011, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2764/QĐ-UBND thu hồi diện tích 100.892m² (Đo đạc thực tế) do Công ty TNHH T3 đang sử dụng tại thực địa. Nay, Công ty T3 đề nghị bồi thường đối với diện tích **13.000m²** đất đã tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân (Bao gồm diện tích 1.266m² trong ranh theo Quyết định số 260 QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 và ngoài ranh dự án).

2.2. Đối với diện tích 86.264m² được UBND tỉnh cho Công ty T3 thuê tại Quyết định số 4957 QĐ/CT.UBBT ngày 30/11/2004 (Diện tích 74.758m²) và Quyết định số 260 QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 (Diện tích 11.506,0m²):

Đây là phần diện tích được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nên thuộc trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024.

2.3. Đối với diện tích 1.266m²:

Theo khoản 4 Điều 1 Quyết định số 260 QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 của UBND tỉnh Bình Thuận thì diện tích 1.266m² đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, Công ty T3 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 6 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (*Nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ*

tự thu hồi đất).

Như vậy, đối với diện tích 1.266m² đất nêu trên nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95, khoản 1 Điều 97 Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường. Tuy nhiên, diện tích 1.266m² đất nêu trên không đáp ứng một trong các điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: **(1)** Không có Giấy CNQSD đất; **(2)** Không có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; **(3)** Công ty Đ1 cung cấp một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy CNQSD đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; **(4)** Về điều kiện “*Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai*” theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 thì Công ty Đại Thuận Phát không cung cấp hồ sơ pháp lý thể hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 1.266m² **(Theo quy định tại thời điểm Công ty T3 thực hiện dự án đầu tư (Cụ thể tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ) thì việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng và phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật)**, mặc dù UBND huyện H đã có nhiều văn bản đề nghị Công ty T3 kê khai các chi phí bồi thường, hỗ trợ đất cho các hộ dân (Hồ sơ thể hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nhưng Công ty T3 không cung cấp hồ sơ thể hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 1.266m² đất nêu trên nên không có cơ sở để bồi thường.

2.4. Đối với phần diện tích còn lại trong tổng diện tích 13.000m² mà Công ty Đại Thuận Phát đề nghị bồi thường:

Cũng tương tự như diện tích 1.266m², Công ty T3 không cung cấp hồ sơ thể hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của các hộ dân; Không cung cấp Giấy CNQSD đất, quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Công ty T3 cũng không cung cấp một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy CNQSD đất theo quy định đối với diện tích đất mà Công ty Đ2 đề nghị bồi thường.

Mặt khác, theo biên bản làm việc giữa UBND xã S với đại diện Công ty Đ vào ngày 14/10/2024 để xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì đại diện Công ty T3 trình bày tại buổi làm việc như sau: *Phần diện tích 74.758m² đất đã được cấp Giấy CNQSD đất năm 2008; Phần diện tích 12.772m² đất được giao theo Quyết định số 260/QĐ/UBND ngày 27/01/2005 thì trong đó có diện*

tích $1.200m^2$ (Diện tích theo quyết định là $1.266m^2$) đất của hộ dân, phía Công ty đã bồi thường, hỗ trợ cho dân, do công tác lưu trữ qua nhiều thời kỳ nên chưa truy lục được hồ sơ bồi thường, phía Công ty sẽ cung cấp sau; Phần diện tích $10.728,3m^2$ đất là đất hành lang dọc theo tuyến đường số 8 (Hành lang đường vào khu dân cư S). Như vậy, phần diện tích còn lại trong tổng diện tích $13.000m^2$ đất mà Công ty Đ đề nghị bồi thường không có hồ sơ pháp lý thể hiện việc Công ty T3 nhận chuyển nhượng từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp và theo nội dung làm việc ngày 14/10/2024 nêu trên thì phần diện tích tăng so với diện tích được UBND tỉnh cho thuê là đất hành lang đường bộ do Nhà nước quản lý nên không có cơ sở để xem xét bồi thường.

2.5. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Việc sử dụng đất của Công ty T3 thuộc trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024. Theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024: Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi hết.

Chi phí cải tạo đất là một trong các khoản chi phí đầu tư vào đất theo quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp của Công ty Đ3 có kê khai các hoạt động cải tạo đất (Gồm: Phát quang với diện tích $98.392m^2$; Đào san đất nền bằng máy đào $\leq 0,8m^3$, đất cấp 2 (Hạ cos tự nhiên) với khối lượng $299.144,767m^3$; Vận chuyển đất đổ đi, cự ly vận chuyển $< 1km$ với khối lượng $299.144,767m^3$) nhưng không kê khai cụ thể các chi phí thực hiện các phần công việc đã đầu tư vào đất. Việc kê khai các chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích sử dụng đất, xác định mức chi phí đã thu hồi được và chi phí chưa thu hồi được là trách nhiệm của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, Công ty T3 không kê khai cụ thể các chi phí thực hiện các phần công việc đã đầu tư vào đất; Đồng thời, không cung cấp hồ sơ, chứng từ chứng minh các chi phí đã đầu tư nên không đủ cơ sở để xác định thực tế có chi phí đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất (Nội dung này, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện H có Công văn số 135/PTQĐ ngày 21/5/2024; UBND huyện H có Công văn số 2082/UBND-PTQĐ ngày 12/6/2024, Công văn số 3146/UBND-PTQĐ ngày 23/8/2024 đề nghị Công ty T3 kê khai, cung cấp hồ sơ nhưng Công ty T3 không kê khai và không cung cấp hồ sơ chứng minh các chi phí đã đầu tư vào đất).

Theo quy định tại điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì UBND cấp tỉnh căn cứ tình

hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại. Nội dung trên, đã được UBND tỉnh B quy định cụ thể tại Điều 7 của quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024: Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, mà không có hồ sơ, chứng từ chứng minh được thực hiện như sau:

1. Người bị thu hồi đất kê khai và chịu trách nhiệm pháp lý về kê khai chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích sử dụng đất, xác định mức chi phí đã thu hồi được và chi phí chưa thu hồi được. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai.

2. Đơn vị thực hiện bồi thường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện kiểm đếm, xác định và tính toán khối lượng chi phí đầu tư vào đất còn lại; Có văn bản lấy ý kiến các phòng, ban chuyên môn của cấp huyện thống nhất xác định số tiền bồi thường theo kết quả kiểm đếm và tính toán khối lượng bị thiệt hại.

Tổng hợp xây dựng dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện các bước như sau:

a) Hội đồng tổ chức họp và kết luận đối với từng trường hợp, chuyển kết quả cho đơn vị thực hiện bồi thường để hoàn chỉnh dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

b) Trường hợp gặp khó khăn, thiếu cơ sở trong việc xác định giá trị bồi thường thì giao cho các cơ quan chuyên môn của huyện kiểm tra, xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Trường hợp không đủ cơ sở xác định thực tế có chi phí đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất thì Hội đồng có kết luận gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời cho người bị thu hồi đất về việc không bồi thường.

4. Trường hợp người có đất thu hồi không kê khai các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai, sau khi đã hết thời gian theo thông báo thu hồi đất thì không được bồi thường.

Theo nội dung quy định tại Điều 7 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 nêu trên việc kê khai các chi phí

thực tế đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích sử dụng đất, xác định mức chi phí đã thu hồi được và chi phí chưa thu hồi được là trách nhiệm của người bị thu hồi đất như đã nêu trên. Tuy nhiên, Công ty T3 không kê khai cụ thể các chi phí thực hiện các phần công việc đã đầu tư vào đất; Đồng thời, không cung cấp hồ sơ, chứng từ chứng minh các chi phí đã đầu tư nên không đủ cơ sở xác định thực tế có chi phí đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất để tính toán bồi thường.

2.6. Nội dung ý kiến của Công ty T3 đề nghị bồi thường toàn bộ các tài sản theo khối lượng kiểm đếm (Vì chính quyền không bố trí vị trí khác để tiếp tục nuôi tôm); Đề nghị bồi thường hệ thống đường dây điện, trạm biến áp và mạng lưới điện hạ thế:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024: Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất. Theo hồ sơ kiểm đếm và căn cứ kết quả xét tính pháp lý của U về nguồn gốc tài sản thì trong số các tài sản (Nhà cửa, vật kiến trúc) nằm trên diện tích đất thu hồi của Công ty T3 có:

- 01 nhà tạm xây gạch, nền xi măng diện tích 35m² và 04 nhà tạm, nền đất với diện tích của 04 nhà là 140m² được tạo lập vào năm 2008 (Trước thời điểm UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 thu hồi đất của Công ty T3 để thực hiện dự án Khu C Mỹ I); Không vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Không vi phạm hành lang bảo vệ công trình nên được tính toán bồi thường trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

- Đối với các tài sản còn lại (Trừ 01 trạm biến áp 3 pha 400KVA và 332m dây điện nhôm AV 1x25mm²) được xây dựng, lắp đặt vào năm 2018, sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không được bồi thường.

- Riêng 01 trạm biến áp 3 pha 400KVA và 332m dây điện nhôm AV 1x25mm²) được tạo lập năm 2011, trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền nhưng thời điểm tạo lập đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện dự án Khu công nghiệp S nên việc tạo lập là trái quy định của pháp luật, không được bồi thường.

Tại Điều 104 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; Trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Giao UBND cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể. Mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản quy định tại Điều 104 Luật Đất đai năm 2024 đã được UBND

tỉnh B quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024, theo đó: Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt (tính tổng thể một lần cho hộ gia đình, cá nhân hoặc một người có tài sản phải di chuyển) với mức: 15.000.000 đồng khi phải di chuyển tài sản sang vị trí khác trong địa bàn tỉnh Bình Thuận; 20.000.000 đồng khi phải di chuyển sang tỉnh khác; Khi di chuyển sang vị trí liền kề với thửa đất thu hồi thì được bồi thường chi phí bằng 50%.

Trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển lắp đặt theo thực tế kê khai của chủ sở hữu tài sản (Có chứng từ, hóa đơn hợp pháp kèm theo). Do Công ty T3 không kê khai địa điểm di chuyển tài sản nên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án thống nhất phương án bồi thường chi phí di chuyển cho Công ty T3 trong địa bàn tỉnh Bình Thuận, với mức 15.000.000 đồng. Trường hợp Công ty T3 di chuyển tài sản sang tỉnh khác thì Trung tâm phát triển quỹ đất huyện H sẽ tính toán trình phê duyệt bồi thường bổ sung theo mức 20.000.000 đồng cho Công ty Đ3.

Đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất: Đề nghị Công ty Đ3 thực hiện di chuyển và cung cấp chứng từ, hóa đơn hợp pháp kèm theo để có cơ sở tính toán bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển lắp đặt theo quy định.

2.7. Nội dung ý kiến của Công ty T3 về “Chưa hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động”:

Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ thì việc giải quyết chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động chỉ áp dụng đối với đối tượng là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất; Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Trường hợp của Công ty T3 không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nên không có cơ sở giải quyết chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

2.8. Nội dung ý kiến của Công ty T3 về “Chưa hỗ trợ chi phí thu hồi đất trước thời hạn”, “Chưa bồi thường thiệt hại sản xuất kinh doanh do việc thu hồi đất trước thời hạn”, “Chưa hỗ trợ chi phí ổn định tái sản xuất khi thu hồi đất trước thời hạn”:

Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không có nội dung quy định về hỗ trợ chi phí do thu hồi đất trước thời hạn. Theo quy định tại khoản 1 Điều

20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh. Trường hợp của Công ty T3 không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nên không thuộc đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

2.9. Nội dung ý kiến của Công ty T3 về “Chưa đưa vào phương án bồi thường về tiền thuê đất đã nộp từ ngày có quyết định thu hồi đất đến nay”:

Quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ở các thời kỳ không có quy định về tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp đã có quyết định thu hồi đất; Không có quy định việc giải quyết đối với số tiền thuê đất phải nộp sau thời điểm đã có quyết định thu hồi đất. Do đó, đối với khoản tiền thuê đất mà Công ty T3 đã nộp từ ngày có quyết định thu hồi đất đến nay thì đề nghị Công ty T3 liên hệ Cơ quan Thuế để được giải quyết.

2.10. Nội dung ý kiến của Công ty T3 về “Chưa thực hiện các khoản hỗ trợ khác theo quy định”:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024: “2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.”.

Cụ thể hóa quy định trên, UBND tỉnh B đã quyết định biện pháp hỗ trợ, mức hỗ trợ tại khoản 3 Điều 15 của quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024), được quy định cụ thể như sau:

Áp dụng quy định hỗ trợ khác được UBND tỉnh B quy định nêu trên thì trường hợp Công ty T3 có vật kiến trúc xây dựng, công trình phụ trợ, phục vụ sản xuất nông nghiệp không đủ điều kiện bồi thường, tuy nhiên do các vật kiến trúc xây dựng, công trình phụ trợ, phục vụ sản xuất được tạo lập sau thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không được bồi thường, hỗ trợ khác theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 15 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND nêu trên.

Đối với các chính sách hỗ trợ khác quy định tại điểm b và điểm c khoản 3 Điều 15 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND thì Công ty Đ không thuộc đối tượng được giải quyết hỗ trợ. Riêng đối với quy định tại điểm d khoản 3 Điều 15 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số

43/2024/QĐ-UBND: Không có cơ sở đề xuất.

2.11. Nội dung khởi kiện về trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ.

- Về thủ tục thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ:

Việc thu hồi đất mà Công ty T3 đang sử dụng đã được UBND tỉnh quyết định thu hồi đất tại thời điểm năm 2011 (Tại Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011) theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực nhưng chưa được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ: Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Về kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản: Đã được Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với UBND xã S, chủ đầu tư và Công ty Đại Thuận Phát tiến hành kiểm đếm, thống kê vào ngày 01/9/2011 (Biên bản có đại diện Công ty T3 tham dự ký tên và đóng dấu Công ty Đại Thuận P1); Biên bản kiểm tra, phúc tra tài sản ngày 22/10/2024 (Công ty Đ có cử ông Đinh Văn M1 tham gia kiểm tra, phúc tra nhưng không ký biên bản).

- Về trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất bị thu hồi: Có bản đồ trích lục tỷ lệ 1/10000 do Công ty TNHH Đ4 lập, có xác nhận của Sở T6 ngày 15/8/2011 ban hành kèm theo Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B (Bản đồ trích lục có thể hiện tứ cận của thửa đất thu hồi).

- Về văn bản xác nhận nguồn gốc thửa đất bị thu hồi: Đã được Hội đồng tư vấn xác định tính pháp lý UBND xã S họp xét tính pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi vào ngày 23/10/2024 và ngày 06/01/2025.

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ thì hồ sơ gửi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: Văn bản đề nghị thẩm định; Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Thông báo thu hồi đất; Văn bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản; Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất thu hồi; Văn bản xác định nguồn gốc thửa đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất; Biên bản tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Các giấy tờ khác có liên quan (Nếu có). Thành phần hồ sơ chuyển cơ quan thẩm định đã đầy đủ theo quy định nên cơ quan thẩm

định là Phòng Nông nghiệp và Môi trường mới thẩm định, trình UBND huyện ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3. Việc công khai phương án bồi thường, hỗ trợ đã được thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

- Thực hiện niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND xã S, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày; Đồng thời có gửi thông báo niêm yết công khai cho Công ty T3 để biết, tham gia góp ý; Sau đó họp trực tiếp với Công ty Đ để tổ chức lấy ý kiến.

- Thực hiện niêm yết công khai Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H tại trụ sở UBND xã S, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024;

- Đã gửi Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện Hàm Tân cho Công ty T3.

Như vậy, thành phần hồ sơ để làm cơ sở cho UBND huyện H Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Về thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) về thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: *“Cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014”*.

UBND cấp huyện là cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất (Theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai năm 2013, nay quy định tại Điều 83 Luật Đất đai năm 2024) nên UBND huyện H có thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất đã được UBND tỉnh ban hành trước đây đối với Công ty Đ3 theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Được điều

chính tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ.

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Như vậy, UBND huyện là cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất (Đã điều chỉnh quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh) theo quy định tại Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Được điều chỉnh tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ nên có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó, việc UBND huyện H ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty Đ3 là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Về hình thức của Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025:

Như đã nêu ở trên, việc thu hồi đất mà Công ty T3 đang sử dụng đã được UBND tỉnh quyết định thu hồi đất tại thời điểm năm 2011 (Tại Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011) theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực nhưng chưa được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Việc lập các thủ tục tiếp theo để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty T3 được UBND huyện H tiếp tục thực hiện các khâu còn lại của công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà trước đây chưa thực hiện, trong đó có việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và mẫu quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo phụ lục mẫu quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kèm theo Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Thực hiện theo mẫu quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kèm theo Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì căn cứ pháp lý sẽ không có căn cứ quyết định thu hồi đất vì theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (Quy định tại khoản 5 Điều 87 và áp dụng trong các trường hợp thu hồi đất từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực) thì quyết định thu hồi đất ban hành sau thời điểm quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*** Tại phiên tòa:**

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người bị kiện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban phát triển quỹ đất H - Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hai quyết định về việc thu hồi và giao cho Công ty T3 số 4957/QĐ/CT.UBBT ngày 30/11/2004 và Quyết định số 260/QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 của UBND tỉnh B thì tổng diện tích Công ty T3 được giao là 86.264m² (11.506,0m² và 74.758m²). Trong đó, diện tích 74.758m² Công ty T3 đã được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 186971 ngày 28/5/2008. Căn cứ vào diện tích đất mà UBND tỉnh B thu hồi của Công ty T3 tại Quyết định số 2764/QĐ-UBND là 100.892m² thấy rằng diện tích này lớn hơn diện tích mà Công ty T3 được cho thuê vào thời điểm năm 2011 là 86.264m². Như vậy, việc Công ty T3 cho rằng tự thỏa thuận với các hộ dân khoảng 1,3ha là có cơ sở. Tuy nhiên, khi phê duyệt phương án bồi thường UBND huyện H đã không xem xét đối với khoản tiền mà Công ty đã bỏ ra để bồi thường đối với diện tích 1,3ha trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ban phát triển quỹ đất H – Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 xác định phần diện tích này là đất chưa sử dụng do UBND xã quản lý, không đủ điều kiện để bồi thường về đất nhưng cũng không có tài liệu chứng minh. Đối với phần bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: Mặc dù, quá trình thực hiện việc kê khai chi phí đầu tư vào đất cũng như cung cấp hồ sơ, tài liệu khi đầu tư thì Công ty T3 đã không cung cấp được cho UBND huyện H theo quy định. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “...b) Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại...”. Đồng thời, theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 7 Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh B thì “Trường hợp gặp khó khăn, thiếu cơ sở trong việc xác định giá trị bồi thường thì giao cho các cơ quan chuyên môn của huyện kiểm tra, xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Như vậy, việc Công ty T3 đã bỏ chi phí đầu tư vào đất khi được cho thuê đất là có thật. Việc UBND huyện H khi phê duyệt phương án bồi thường cho rằng do Công ty không cung cấp được hồ sơ, tài liệu chứng minh

nên xác định tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho Công ty là 0 đồng, là chưa phù hợp với quy định của pháp luật; Làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3: Hủy Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng, Khu công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận); Buộc Ủy ban nhân dân huyện H (Nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S) thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật. Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh L có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về khiếu kiện được thụ lý và thẩm quyền giải quyết: Đối tượng bị khởi kiện là Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phát sinh trong quá trình quản lý đất đai. Quyết định hành chính của UBND huyện H bị khởi kiện có nội dung điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, cụ thể là việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Căn cứ theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 20/3/2025 UBND huyện H ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ngày 24/4/2025 Công ty T3 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (C) là còn thời hiệu khởi kiện theo Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Trước ngày 01/7/2025, người bị kiện trong vụ án là UBND huyện H. Từ ngày 01/7/2025 chính quyền địa phương chỉ còn hai cấp tỉnh và xã, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định

cư thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã. Thửa đất của Công ty tọa lạc tại xã S, tỉnh Lâm Đồng nên Chủ tịch UBND xã S tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện.

[5] Về thẩm quyền ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H. Về phần căn cứ pháp luật tại Quyết định số 509/QĐ-UBND không nêu rõ nhưng trong quá trình giải quyết vụ án hành chính và tại phiên tòa người bị kiện đều xác định căn cứ pháp luật để ban hành Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 là Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B. Do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về điều khoản chuyển tiếp thì UBND huyện H ban hành quyết định đúng về thẩm quyền.

[6] Về nội dung của việc phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất, tại Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H phê duyệt phần diện tích đất thu hồi là 87.530 m²; Về nhà cửa, vật kiến trúc được xác định 42 hạng mục; Về cây trái, hoa màu có 4 hạng mục (Bảng kê là 6 hạng mục nhưng tổng số tiền là giống nhau). Tổng số tiền bồi thường:

- + Tiền bồi thường về đất: 0 đồng
- + Tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: 0 đồng.
- + Tiền bồi thường về tài sản: 271.631.400 đồng
- + Tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản: 15.000.000 đồng.
- + Tiền hỗ trợ: 0 đồng.

[7] Về nội dung tranh chấp: Người khởi kiện thống nhất với Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B để thực hiện chủ trương chính sách của Nhà nước là để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phù hợp với quy định tại Điều 39, Điều 40 Luật Đất đai năm 2003, Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013. Vấn đề có tranh chấp về việc xác định giá trị bồi thường về đất đai mà Công ty đã thương lượng, thỏa thuận mua lại của người dân, chi phí đầu tư còn lại vào đất và mức bồi thường về tài sản trên đất.

[8] Về nhà cửa, vật kiến trúc được xác định 42 hạng mục; Về cây trái, hoa màu có 4 hạng mục (Bảng kê là 6 hạng mục nhưng tổng số tiền là giống nhau) được phê duyệt phù hợp với tổng diện tích đất đã thu hồi tại Quyết định thu hồi đất số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh B. Việc định giá và xác định tài sản trên đất là phù hợp.

[9] Về thửa đất mà Công ty Đ1 Phát hiện đang quản lý bị tác động bởi quyết định thu hồi đất, bao gồm 3 thửa đất như sau:

- Thửa đất có diện tích 74.758m² do UBND xã S quản lý theo Quyết định số 4957/QĐ/CT.UBBT ngày 30/11/2004 về việc thu hồi đất và cho Công ty TNHH T3 thuê để đầu tư nuôi tôm công nghiệp mô hình kết hợp trồng rừng sinh thái và dịch vụ nghề nuôi tôm tại xã S, huyện H. UBND tỉnh B và Công ty T3 ký Hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất 74.758m² ngày 28/5/2008 và được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 186971 ngày 28/5/2008.

- Thửa đất diện tích 11.506m² chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 260/QĐ/UBBT ngày 27/01/2005, UBND tỉnh B xác định: UBND tỉnh cho Công ty T3 thuê diện tích 11.506,0m² đất chưa sử dụng do UBND xã S quản lý để đầu tư trồng rừng sinh thái tại xã S; Đối với diện tích 1.266m² đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Công ty T3 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 6 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (Nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất).

- Thửa đất diện tích 13.362 m² đất đã tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân gồm có diện tích 1.266m² trong ranh theo Quyết định số 260/QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 và ngoài ranh dự án.

[10] Như vậy theo Quyết định số 4957/QĐ/CT.UBBT ngày 30/11/2004, Quyết định số 260/QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 của UBND tỉnh B, Công ty T3 được giao 86.264 m² trong đó phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 74.758 m² đất, còn 1.266 m² đất tự bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân để hoàn tất thủ tục. Theo Công ty trình bày Công ty tiếp tục mở rộng địa bàn của mình bằng việc tiếp tục mua 11,734 m² bởi người dân không đồng ý cắt một phần đất ra chuyển nhượng 1.266 m². Tổng diện tích đất Công ty mua lại của người dân là khoảng 13.362 m² vấn đề này phù hợp với hai bản đồ trích đo địa chính khu đất, biên bản xác định bàn giao mốc khu đất tại thực địa (Kèm theo Quyết định số 4957/QĐ/CT.UBBT ngày 30/11/2004, Quyết định số 260/QĐ/UBBT ngày 27/01/2005 của UBND tỉnh B) thể hiện phần đất Nhà nước giao cho Công ty T3 giáp đất của dân, đất sản xuất. Mặc dù về giấy tờ đất là chưa bảo đảm nhưng thực tế để có đất sạch thì Công ty phải thỏa thuận mua lại của dân xem như tự thỏa thuận giải phóng mặt bằng.

[11] Theo Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 UBND tỉnh B thu hồi diện tích 100.892m² (Đo đạc thực tế tại thời điểm thu hồi) của Công ty đang sử dụng tại thực địa. Tòa án thực hiện đo đạc thực tế theo chỉ dẫn của Công ty ngày 08/9/2025 thì diện tích đất thực tế Công ty đang quản lý là 102.216,9m². Trong khi đó, Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của

UBND huyện H chỉ phê duyệt 87.530m² nhưng tài sản và vật kiến trúc trên đất thì xem xét bồi thường trên toàn bộ diện tích đất bị thu hồi (100.892m²) là có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty và ảnh hưởng việc thu hồi đất và việc cưỡng chế nếu doanh nghiệp không chấp hành. Tuy nhiên việc kiểm đếm và định giá tài sản, vật kiến trúc trên đất của Công ty là đúng quy định, bởi vì các tài sản hình thành sau khi có quyết định thu hồi đất sẽ không được bồi thường.

[12] Về phần diện tích bị thu hồi nhiều hơn phần được giao. Tại biên bản ngày 14/10/2024, ngày 23/10/2024 UBND xã S đều ghi nhận do Công ty thương lượng thỏa thuận với dân để xác lập quyền sử dụng đất nhưng không xem xét tính pháp lý của thửa đất về nguồn gốc, quá trình hình thành tạo lập nên thửa đất để có phương thức bồi thường, hỗ trợ là chưa đúng quy định tại Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ. Trong khi đó, quá trình sử dụng đất Công ty không có vi phạm về đất đai, thửa đất không do UBND xã S quản lý, quá trình hình thành nên thửa đất là rõ ràng và thửa đất không có tranh chấp, phù hợp với khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024. Nếu không bị vướng bởi việc thu hồi đất theo Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 thì doanh nghiệp sẽ được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mở rộng thực hiện dự án.

[13] Như vậy, phần đất 86.264 m² được UBND tỉnh cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì không bồi thường về đất là đúng. Nhưng phần diện tích đất thực tế Công ty đang quản lý, sử dụng nằm ngoài diện tích UBND tỉnh cho thuê, UBND huyện cho rằng Công ty không đủ điều kiện bồi thường về đất và không xem xét hỗ trợ là chưa phù hợp quy định tại khoản 1, điểm h khoản 2, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thời điểm sử dụng đất trước ngày 01/01/2008, điểm e khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời tại khoản 5 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ: “Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này”. Do đó Công ty đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ về phần đất đã thỏa thuận thương lượng với dân nên UBND cấp huyện phải xem xét bồi thường về đất hoặc hỗ trợ cho Công ty khi thu hồi toàn bộ diện tích đất. Do đó việc phê duyệt giá trị đất bồi thường với giá không đồng là thiếu căn cứ.

[14] Về chi phí đầu tư vào đất còn lại: Trước khi có quyết định thu hồi đất, Công ty đã đào 14 ao nuôi tôm theo đúng như dự án Công ty đã được phê duyệt, mặc dù Công ty không còn lưu chứng từ về tài sản, không đưa ra được chi phí đầu tư còn lại nhưng Công ty T7 được khối lượng đã thi công.

Tại điểm b, khoản 1 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “...b) Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại...”. Tại điểm b và c khoản 3 Điều 7 Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh B quy định:

b) Trường hợp gặp khó khăn, thiếu cơ sở trong việc xác định giá trị bồi thường thì giao cho các cơ quan chuyên môn của huyện kiểm tra, xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Trường hợp không đủ cơ sở xác định thực tế có chi phí đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất thì Hội đồng có kết luận gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời cho người bị thu hồi đất về việc không bồi thường.

Từ năm 2005 Công ty được giao đất theo dự án và hoạt động bình thường đến năm 2011 bị thu hồi đất nhưng đến năm 2024 mới phê duyệt phương án bồi thường, trong thời gian 13 năm sau khi bị thu hồi đất, Công ty vẫn đóng tiền thuê đất hàng năm để hoạt động sản xuất. Thực tế Công ty đã đầu tư vào đất là hoàn toàn có thật. Khi người khởi kiện thiếu cơ sở xác định giá trị bồi thường, để đảm bảo quyền lợi cho Công ty, UBND huyện phải căn cứ điểm b và c khoản 3 Điều 7 Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh B để kiểm tra, xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất hoặc đơn vị thực hiện bồi thường thuê tổ chức có chức năng tư vấn để xác định số tiền chi phí thực tế đã đầu tư vào đất để trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó UBND huyện chưa thực hiện bước này từ đó không bồi thường cho người khởi kiện là chưa phù hợp.

[15] Về tính công sức hạ cốt nền cũng là chi phí đầu tư vào đất nhưng UBND huyện không xem xét tính toán, việc UBND huyện xác định không xác định cao độ để không tính toán được việc hạ cốt là thiếu căn cứ nên phải xem xét lại phần giá trị này.

[16] Từ những nhận định nêu trên HĐXX nhận thấy Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện H chỉ phê duyệt 87.530 m² và tài sản và vật kiến trúc trên đất là có sai sót, cần phải hủy một phần quyết định để đảm bảo quyền lợi của người khởi kiện.

[17] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc người khởi kiện tạm ứng trước, tại phiên tòa người khởi kiện không yêu cầu hoàn trả dù kết quả vụ án như thế nào nên HĐXX không xem xét.

[18] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;
- Điều 39, Điều 40 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013;
- Điểm e khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;
- Điều 3, điểm b khoản 1, khoản 5 Điều 17, Điều 20, Điều 27, khoản 1 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ;
- Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;
- Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;
- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3.

- Hủy một phần Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp S, huyện H, tỉnh Bình Thuận, đối với các nội dung sau tại Điều 1:

- + Tiền bồi thường về đất: 0 đồng.
- + Tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: 0 đồng.
- + Tiền hỗ trợ: 0 đồng.

- Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về việc xem xét phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH T3 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000759 ngày 23/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (Nay là Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 29/01/2026), các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Lê Phương