

Bản án số: **96/2025/HC-PT**

Ngày: 23/01/2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý đất đai trong trường hợp thu
hồi, bồi thường, hỗ trợ*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

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

ông **Phùng Anh Dũng**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đinh Thị Trang**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Trần Thị Thắng**, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 439/2024/TLPT-HC ngày 18 tháng 11 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 38/2024/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: **A đường số I, tổ B, Khu dân cư T, Ấp D, B, B, TP ..**

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: ông **Vũ Hải N**, sinh năm: 1979;

Nơi cư trú: **326/60/12 L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (theo Hợp đồng ủy quyền số 001865 ngày 05/9/2023 tại **Văn phòng C1**; Giấy ủy quyền số 000812 ngày 01/7/2024 tại **Văn phòng C2**.); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: ông Nguyễn Trọng N1.

Nơi cư trú: tổ A V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N

Địa chỉ: D L, phường T, TP ., tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: ông Lưu Thành N2, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N (Giấy ủy quyền số 5710/UBND-TNMT ngày 18/7/2023; Giấy ủy quyền số 6305/UBND-TNMT ngày 07/8/2024); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

1. Bà Trương Thị Yến T1, chức vụ: Chuyên viên Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố N; có mặt.

2. Ông Nguyễn Duy T2, chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố N; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Khánh H, Nhân viên Trung Tâm phát triển quỹ đất thành phố N; có mặt.

4. Ông Vũ Văn H1, Giám đốc Trung Tâm phát triển quỹ đất thành phố N; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H2, Viên chức Trung Tâm phát triển quỹ đất thành phố N; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị H3, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V; vắng mặt.

2. Công ty Cổ phần V, địa chỉ: tổ A, Khu V, khóm Đ, phường V, TP ., tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Bà Bùi Thị D, sinh năm: 1961, địa chỉ: A đường số I, tổ B, Khu dân cư T, Ấp D, B, B, TP .; vắng mặt.

* Người kháng cáo: người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T là ông Vũ Hải N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/4/2024 và quá trình tố tụng, người khởi kiện là ông Nguyễn Văn T và đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Ông Nguyễn Văn T là người đứng tên trên hồ sơ kê khai và các Quyết định liên quan đến việc thu hồi, đền bù, hỗ trợ đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88-2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận ngày 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175-2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016, tọa lạc tại: Đường Đ, B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Thửa đất đang bị ảnh hưởng bởi Dự án Champarama Resort & S phường V, thành phố N do Công ty Cổ phần V làm chủ đầu tư.

Cuối năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh K có quyết định chọn Công ty Cổ phần D2 (Focus Travel N) là nhà đầu tư. Thực ra, Công ty Cổ phần D2 là của ông Nguyễn Đức C (Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đ1 (RIT) trước đây), được thành lập ngày 16/12/2011. Sau đó, dự án R đổi tên thành C3.

Ngày 16/4/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp giấy chứng nhận đầu tư mới cho dự án với tên gọi Champarama R & S. Ngày 12/12/2015, Công ty Cổ phần D2 đổi tên thành Công ty Cổ phần K vẫn do ông Nguyễn Đức C làm Chủ tịch HĐQT.

Ngày 03/6/2019, phòng Đăng ký Kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh K cấp Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201401023 cho chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần V1 (Sau khi đã đổi tên từ Công ty cổ phần D2).

Ngày 12/3/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh K có quyết định chủ trương đầu tư số 506/QĐ/UBND, chấp thuận nhà đầu tư dự án là Công ty Cổ phần V1 Mục tiêu dự án là xây dựng khu nghỉ dưỡng với các chức năng chính: Nghỉ dưỡng, dịch vụ thể thao, spa, nhà hàng, hội nghị.

Căn cứ quy định của pháp luật, với diện tích đất chưa có quyết định thu hồi, năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh K cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người dân ổn định cuộc sống. Tuy nhiên, do có một số vướng mắc nên ngày 06/8/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K ban hành Công văn số 5153/UBND giải quyết khiếu nại của người dân, phân tích cơ sở pháp lý và yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân.

Công văn nêu rõ: “Đối với khu A và khu B, UBND tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty Cổ phần D2 đầu tư tuy nhiên đến nay vẫn chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất đối với khu vực này. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013 thì dự án C & Spa (đối với khu A và khu B) không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”.

Do vậy, các thửa đất thuộc khu A và khu B “vẫn tiến hành kê khai đăng ký và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Nội dung công văn đề nghị các hộ dân “liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố N để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai 2013”.

Năm 2016, nhiều người dân tại đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng trong dự án. Chẳng hạn như hộ ông Lê Vi H4 – bà Mai Lê Ngọc H5 cấp ngày 04/3/2016, hộ bà Huỳnh Thị Kim T3 cấp ngày 12/5/2016;

hộ ông Phan R1 – bà Trần Thị L cấp ngày 30/5/2016; hộ ông Lê Văn N3 – bà Đỗ Cao Thị Diễm A cấp ngày 01/7/2016; hộ bà Nguyễn Thị Thúy H6 cấp ngày 21/7/2016. Như vậy, rõ ràng rằng năm 2016, Khu B vẫn chưa có kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án C & Spa.

Ngày 27/10/2016, Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Thông báo số 826 về thu hồi đất khu B Bãi Tiên để thực hiện dự án C & Spa. Như vậy Thông báo này không phù hợp với các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành trước đó. Mặt khác, Thông báo số 826/TB-UBND không đúng theo biểu mẫu số 07 kèm Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T5 như không có kế hoạch điều tra khảo sát, không có kế hoạch thu hồi đất, không ghi tên người có đất bị thu hồi, dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư, thông báo không gửi cho từng người có đất bị thu hồi. Thông báo thu hồi đất này Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành không tuân thủ theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai, đồng thời đã vi phạm nội dung Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT và Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

Đến năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố N ra các quyết định thu hồi đất của dân, xác định “thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo Điều 62 Luật Đất đai năm 2013”. Cụ thể, Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 về việc thu hồi đất đối hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N... Quyết định này đã ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình Nguyễn Văn T vì được ban hành không đúng với quy định của pháp luật.

Như đã nêu trên, dự án C & Spa V của Công ty Cổ phần D2 là dự án mới và công ty mới nên đáng lẽ ra phải thực hiện cấp phép theo đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, trước đó, Bộ K1 và Đầu tư đã ban hành Quyết định số 581/QĐ-BKH ngày 24/10/2006 chấm dứt hoạt động của Dự án Rusalka và thu hồi giấy phép đầu tư (đồng thời là giấy đăng ký kinh doanh) đã cấp năm 2000 cho Công ty Đ1 (Công ty R2). Do đó, dự án đầu tư đã chấm dứt theo quy định tại khoản 4 Điều 65 Luật đầu tư năm 2005. Vậy nên, khi công ty thực hiện dự án mới phải tiến hành các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật, cụ thể thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư khi có dự án đầu tư hoặc thẩm tra dự án đầu tư để được cấp giấy chứng nhận đầu tư quy định tại Điều 46, Điều 47, Điều 48 Luật đầu tư năm 2005. Tuy nhiên, đây là dự án có vốn đầu tư 1.200 tỷ đồng nhưng không thông qua thẩm tra dự án với nội dung quy định tại Điều 47 và điểm a khoản 2 Điều 48 Luật đầu tư năm 2005. Cụ thể, giấy phép đầu tư được cấp ngày 16/4/2013 nhưng đến ngày 19/3/2014 Ủy ban nhân dân tỉnh K mới ra Quyết định số 7639/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của phường V, thành phố N.

Ngoài ra, các quyết định thu hồi đất căn cứ vào Thông báo 826/TB-UBND ngày 27/10/2016, nhưng Thông báo này lại căn cứ vào Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND tỉnh K và Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên đến ngày 28/10/2016 UBND tỉnh K lại ban hành Quyết định số 3268/QĐ-UBND để thay thế Quyết định 111/QĐ-

UBND ngày 13/01/2014 của UBND tỉnh K về việc điều chỉnh Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, Quyết định 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND tỉnh K về việc điều chỉnh Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ đã hết hiệu lực pháp lý nên thông báo 826/TB-UBND cũng đồng thời không có giá trị từ ngày 28/10/2016. Mặt khác, Quyết định 111/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 được ban hành để “Điều chỉnh quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty Đ1 (Công ty 100% vốn nước ngoài) thuê đất để đầu tư xây dựng khu nghỉ mát R tại phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa”. Tuy nhiên, việc điều chỉnh một văn bản hành chính thuộc thẩm quyền của chủ thể nào thì chủ thể đó có thẩm quyền ban hành, điều chỉnh, thay thế hoặc hủy bỏ, hoặc trong trường hợp được giao quyền theo quy định của pháp luật. Xét trong trường hợp này Ủy ban nhân dân tỉnh K không có thẩm quyền điều chỉnh Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ban hành, việc ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh K là vượt thẩm quyền. Vì vậy, Quyết định số 111/QĐ-UBND đã ban hành sai quy định pháp luật và không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty Đ1 “Rus-Invest-Tur” (Công ty 100% vốn nước ngoài) thuê đất để đầu tư xây dựng Khu N tại phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa liệu còn có hiệu lực pháp lý hay không. Bởi ngày 24/10/2006, Bộ K1 và Đầu tư đã ra Quyết định số 581/QĐ-BKH về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư Khu N tại phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thu hồi Giấy phép đầu tư của Công ty Đ1 “Rus-Invest-Tur”.

Quan trọng là, các văn bản ban hành liên quan về việc thu hồi đất của các cơ quan có thẩm quyền đều căn cứ vào Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 để thông báo/ban hành các văn bản/quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N. Tuy nhiên, Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 lại căn cứ cũng như xem xét Tờ trình số 7156/TTr-UBND ngày 11/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh K và Báo cáo thẩm tra số 62/BC-HĐND ngày 02/12/2014 của Ban kinh tế và ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh để quyết định về việc 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. Rõ ràng, trong các văn bản làm căn cứ để ban hành Nghị quyết số 13/NQ-HĐND không có dự án C & Spa. Vậy Nghị quyết số 13/NQ-HĐND căn cứ vào đâu và từ cơ sở nào để quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án C & Spa. Do đó, điều này dẫn đến Nghị quyết số 13/NQ-HĐND không có hiệu lực pháp luật theo Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 và Nghị định số 24/2009/NĐ-CP quy định chi tiết và biện pháp thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Minh chứng rõ ràng cho vấn đề này, nội dung Công văn số 214/LTLS của Trung tâm lưu trữ lịch sử - Sở Nội vụ tỉnh K về việc phúc đáp phiếu yêu cầu sao tài liệu ngày 04/10/2023, qua tra tìm hồ sơ, tài liệu đang lưu trữ:

+ Trung tâm không tìm thấy sổ lưu trữ văn bản trang có Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014, Công văn 329/CQHĐĐ-PGDCTĐ ngày 28/12/2018 của Sở T4;

+ Đối với Tờ trình số 7156/TTr-UBND ngày 11/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh K và Báo cáo thẩm tra số 62/BC-HĐND ngày 02/12/2014 của Ban kinh tế và ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh, trung tâm có lưu trữ, tuy nhiên, qua rà soát không có thông tin liên quan đến dự án **Champarama Resort & S phườnɡ V, thành phố N**.

Như vậy, Nghị quyết số 13/NQ-HĐND có đưa dự án **C & S phườnɡ V, thành phố N** vào là một trong những dự án thuộc diện được tiến hành thu hồi đất là không có căn cứ, vì các căn cứ kèm theo để làm mục xem xét ban hành nghị quyết thì không có dự án này. Vậy nên, việc ban hành nghị quyết và các văn bản liên quan không có giá trị pháp lý.

Bên cạnh đó, quyết định thu hồi đất không phù hợp với tinh thần nội dung Điều 99 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 01/2017/NĐ-CP. Nhà nước thực hiện thu hồi đất trong trường hợp dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư, có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt. Tuy nhiên, **HĐND tỉnh K, UBND thành phố N**, mặc dù biết rằng khu B Dự án **Champarama & Spa V** chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng vẫn đưa khu B vào diện Nhà nước thu hồi đất bằng cách thêm khu B vào kế hoạch sử dụng đất qua các năm của **UBND thành phố N** nhằm hợp thức hóa việc nhà nước thu hồi đất, điều này đã vi phạm nghiêm trọng Luật Đất đai năm 2013, đồng thời vi phạm khoản 3 Điều 152 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015 sửa đổi bổ sung số 63/2020/QH14 ngày 18/6/2020 là văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, chính quyền địa phương ở đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt không được quy định hiệu lực trở về trước, bởi lẽ tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thì khu B vẫn chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do đó, dự án **C & Spa V** bị buộc phải dừng lại và nếu muốn tiếp tục thì phải áp dụng Điều 73 Luật Đất đai năm 2013. Một điều minh chứng rõ ràng rằng, sau khi Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 10/12/2014, **Hội đồng nhân dân tỉnh K** thông qua danh mục nhà nước thu hồi đối với dự án **C & Spa** thì **UBND tỉnh K** ra Văn bản số 5153/UBND ngày 06/8/2015 vẫn cho phép người dân xây dựng nhà ở và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Kết hợp với Thông báo số 351/TB – UBND ngày 22/8/2013 thì **UBND tỉnh K** chỉ cho phép Dự án **Champarama Resort & Spa** thực hiện tại khu C, còn khu A và B vẫn cho phép người dân sử dụng.

Ngoài ra, đối với trường hợp đất do người dân khai hoang và sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì nhà nước phải thực hiện chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại vẫn có nhiều hộ dân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố N áp dụng đơn giá Nhà nước để làm căn cứ tính toán, lập phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông T với tổng số tiền chỉ 2.057.135.679 đồng theo các quyết định: Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của **UBND thành phố N** về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/1/2023; Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023

khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án **C & S, phường V, thành phố N** là không đúng quy định của pháp luật. Do đây không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng, nên Nhà nước không thể tính theo đơn giá, bảng giá Nhà nước để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ. Ngoài ra, theo dữ liệu đo vẽ, diện tích đất, tài sản trên đất có sai lệch so với thực tế tại thời điểm ra quyết định nhưng vẫn ra quyết định thu hồi đất và quyết định đền bù, hỗ trợ, tái định cư là vi phạm pháp luật và gây thiệt hại kinh tế đối với gia đình ông **Nguyễn Văn T**. Hơn nữa, Dự án **C & Spa V** là một dự án kinh doanh thương mại, không thuộc 1 trong 5 dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, việc bồi thường, tái định cư phải được sự thống nhất giữa chủ đầu tư và các chủ hộ có đất tại dự án. Việc nhà nước tiến hành thu hồi và bồi thường giá rất thấp khi áp dụng giá nhà nước là không đúng với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi và tài sản, cuộc sống gia đình ông **Nguyễn Văn T**. Vì vậy, gia đình ông **Nguyễn Văn T** không đồng ý với các quyết định thu hồi đất và bồi thường của Ủy ban nhân dân thành phố N vì không đúng với quy định của pháp luật. Ông **Nguyễn Văn T** cũng như nhiều hộ dân khác đã tiến hành khiếu nại đến các cơ quan/cá nhân có thẩm quyền để giải quyết. Tại Biên bản đối thoại ngày 22/3/2023 và Quyết định số 10764/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đều cho rằng việc thu hồi đất nhằm mục đích vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tuy nhiên, điều này đi ngược lại với những gì mà UBND tỉnh K đã khẳng định tại Công văn số 5153/UBND ngày 06/8/2015.

Ngày 27/6/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N ra Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông **Nguyễn Văn T** (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05) tại **Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N** để thực hiện dự án **C & Spa**. Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N thay mặt doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư để ra quyết định cưỡng chế thu hồi đất của gia đình ông **Nguyễn Văn T** cũng như những hộ dân ở đây là có dấu hiệu của hành vi vi phạm pháp luật. Bởi lẽ, **Champarama R & Spa** là dự án khu du lịch, khách sạn cao cấp, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ... có vốn đầu tư của doanh nghiệp nước ngoài nhằm mục đích thu lợi cho doanh nghiệp, không mang lại lợi ích cho gia đình ông **Nguyễn Văn T** và cộng đồng dân cư. Do đó, trường hợp này, Ủy ban nhân dân thành phố N không thể dùng quyền lực của Nhà nước để can thiệp mà chính doanh nghiệp đầu tư phải thương lượng với gia đình ông **Nguyễn Văn T** về các mức đền bù, hỗ trợ tái định cư để thực hiện dự án.

Những Quyết định hành chính trên đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân nên ông **T** khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu hủy các quyết định:

- Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông **Nguyễn Văn T** đang sử dụng để thực hiện dự án **C & S, phường V, thành phố N**.

- Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, TP ..

- Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.

- Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.

- Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của UBND thành phố N về việc Cường chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.

* Tại Văn bản số 5711/UBND-TNMT ngày 18/7/2023; Văn bản số 3816/UBND-TNMT ngày 20/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố N; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N và quá trình tố tụng, người bị kiện là UBND và Chủ tịch UBND thành phố N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

1. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T để thực hiện dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang:

Dự án Champarama Resort & Spa được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000389 ngày 16/4/2013 chứng nhận Công ty Cổ phần D2 thực hiện dự án đầu tư C4 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); 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 cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 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 H8; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên.”

Như vậy, dự án C & S 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 Champarama Resort & Spa được Ủy ban nhân dân 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 01/7/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh K đã thống nhất cho phép tiếp tục thực hiện dự án 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, Ủy ban nhân dân 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.

Ngày 06/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5488314111 cho Công ty Cổ phần K 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 C & S, phường V, thành phố N.

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-PGD,CTĐ gửi Sở T4 hướng dẫn chuyên môn về việc thu hồi đất thực hiện dự án.

Ngày 25/01/2019, Sở T4 có Văn bản số 449/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo giải trình và làm rõ nội dung dự án C & Spa có được tiếp tục thực hiện theo hình thức Nhà nước thu hồi đất đối với Khu B. Sở T4 kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh C Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân tỉnh K có Văn bản số 1695/UBND-XDND ngày 22/2/2019 và Văn bản số 1064/UBND-XDND ngày 30/01/2019 đồng ý với nội dung đề nghị của Sở T4; 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 C & Spa.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân 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 C & S, phường V, thành phố N là đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện dự án, hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng thửa đất số 29 tờ bản đồ số 05 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175 – 2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 828,7m² do ông Nguyễn Văn T kê khai đã được Ủy ban nhân dân phường V xác nhận tại Giấy xác nhận số 886/XN-UBND ngày 16/06/2022 nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, TP ..

Trước khi ban hành các Quyết định thu hồi đất, 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 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 pháp luật.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là đúng theo trình tự, thẩm quyền. Do đó, ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là không có cơ sở.

2. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N; Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N và Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/04/2023 của UBND thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.

Theo Giấy xác nhận số 886/XN-UBND ngày 16/06/2022 của UBND phường V: “Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 05 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 88 – 2018 do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 01/8/2018 và được Sở T4 xác nhận 21/9/2018, trên cơ sở bản đồ cắm mốc ranh giới số 175-2016 được Sở T4 xác nhận ngày 13/10/2016, có diện tích 828,7 m²”.

Nguồn gốc: Theo Hồ sơ Sổ dã ngoại năm 1996: Do bà Khổng Thị H7 kê khai với diện tích 1.719 m² (thửa đất số 29; tờ bản đồ 5F; loại ruộng đất: T).

Theo giấy tờ hộ dân cung cấp: Năm 1986, Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N ban hành Quyết định số 33/QĐ-UB về việc thành lập Ban chỉ đạo kinh tế mới B.

Ngày 21/9/1987, ông Nguyễn Đức Q có Giấy giới thiệu của Ủy ban nhân dân phường V, TP . đến B để nhận đất làm nhà đi cơ sở II.

Ngày 15/02/1989, ông Nguyễn Đức Q và bà Khổng Thị H7 có làm đơn xin sửa chữa nhà ở và mở rộng và được Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N xác nhận ngày 21/02/1989.

Đồng thời ngày 15/02/1989, ông Nguyễn Đức Q và bà Khổng Thị H7 có làm tờ khai cam đoan và được UBND phường V xác nhận ngày 21/02/1989.

Năm 2001, bà Khổng Thị H7 có kê khai hồ sơ kỹ thuật đền bù giải tỏa dự án Khu nghỉ mát cao cấp Rusalka thửa đất 13 với diện tích 1.656,9 m².

Ngày 05/8/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Bản án số 20/2008/HNGĐ-PT về việc ly hôn giữa ông Nguyễn Đức Q và bà Khổng Thị H7. Trong đó có nội dung Quyết định: Giao 01 phần diện tích nhà, đất tại A B, Đường Đ, V, N đã có quy hoạch giải tỏa cho bà Khổng Thị H7 tạm quản lí sử dụng có diện tích đất là: 834,8 m² (kèm sơ đồ bản vẽ theo bản án).

Ngày 31/8/2015, bà Khổng Thị H7 làm Văn bản xác nhận và cam kết chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T với diện tích 773 m² và được Văn phòng C5 xác nhận.

Ngày 20/01/2016, ông Nguyễn Văn T trích đo địa chính thửa đất với diện tích 838,0 m² và được Văn phòng Đ2 xác nhận.

Diện tích đo đạc thực tế sử dụng của ông Nguyễn Văn T là 828,7 m² trong đó:

- Phần diện tích thuộc taluy đường Phạm Văn Đ hướng đi M Gà đã được Nhà nước thu hồi đất và bồi thường cho bà Khổng Thị H7: 0,4 m²)

- Phần diện tích còn lại thuộc phạm vi thu hồi dự án C & Spa: 823,3 m²). Diện tích đo đạc thực tế chênh lệch tăng 55,7 m² so với giấy tờ 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 Nguyễn Văn T tiếp tục sử dụng đất từ đó cho đến nay ổn định, không lấn, chiếm và không có tranh chấp.

- Hộ gia đình không đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định. Tuy nhiên, hộ gia đình có trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại vị trí thửa đất bị giải

tỏa và có nguồn thu nhập ổn định từ việc sử dụng sản xuất nông nghiệp, không thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên, đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc hưởng trợ cấp xã hội. Số nhân khẩu trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 02 khẩu (ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị D).

- Hộ gia đình ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí giải tỏa (từ thời điểm 22/10/2015 đến năm 2019). Sau đó, hộ gia đình chuyển vào thành phố Hồ Chí Minh làm ăn và không có mặt tại địa phương cho đến nay. Thời điểm sử dụng đất: Từ năm 2015 cho đến nay.

- Thời điểm xây dựng nhà, công trình và vật kiến trúc khác trên đất: Do bà **Khổng Thị H7** xây dựng năm 2008 – không có giấy phép xây dựng.

- Loại đất: đất trồng cây lâu năm. Tổng diện tích đất: 828,7m².

- Tổng diện tích đất nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương 828,7m² - 74,8m² (Phần diện tích nhà) - 22,0m² (Phần diện tích mái che) = 731,9m².

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 **Nguyễn Văn T** ngày 20/12/2021 và ngày 07/3/2022 và được niêm yết Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thông báo số 85/TB-HĐBT ngày 27/04/2022. Theo đó, **UBND thành phố N** phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thể như sau:

+ Về đất: Trường hợp hộ ông **Nguyễn Văn T** sử dụng đất sau ngày 01/07/2014, loại đất: Đất trồng cây lâu năm, không có giấy tờ về quyền sử dụng 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 **Ủy ban nhân dân 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 **Ủy ban nhân dân 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 **Ủy ban nhân dân tỉnh K**.

Căn cứ Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của **Ủy ban nhân dân tỉnh K** về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án **Khu Nghỉ dưỡng C, phường V, thành phố N** và Công văn số 846/UBND-XDND ngày 25/01/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh K** về việc chủ trương áp dụng giá cụ thể tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đã phê duyệt giá đất cụ thể năm 2021 thuộc địa bàn **thành phố N**.

Trường hợp hộ ông **Nguyễn Văn T** bị thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất 828,7m² trong đó: Phần diện tích đất 0,4m² thuộc taluy đường Phạm Văn Đồng

đi **Mũi Kê G** đã được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho ông **Nguyễn Đức Q**, bà **Khổng Thị H7** (chủ đất trước khi nhận chuyển nhượng);

Phần diện tích 828,3m²: hỗ trợ về đất ở được xác định theo phần diện tích xây dựng công trình nhà ở với diện tích 74,8 m² loại đất: đất ở đô thị, thuộc vị trí 1, do đó việc Ủy ban nhân dân thành phố hỗ trợ về đất: 4.500.000 đồng/m² x 90% x 74,8 m²= 302.940.000 đồng và hỗ trợ về đất trồng cây lâu năm: 753,8 m² loại đất trồng cây lâu năm, thuộc vị trí 1, do đó việc UBND thành phố hỗ trợ về đất: 1.560.000 đồng/m² x 90% x 753,5 m²= 1.057.914.000 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, chỉ 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: Ủy ban nhân dân thành phố N đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ bổ sung đơn giá cây trồng của hộ ông **Nguyễn Văn T** tại Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 và Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023.

+ Về chính sách hỗ trợ: Căn cứ theo khoản 1 Điều 22 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của **UBND tỉnh K**, hộ gia đình đủ điều kiện hỗ trợ ổn định đời sống: Hỗ trợ 50%.

Căn cứ theo mục b, điểm 8, khoản 4, Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K, hộ gia đình đủ điều kiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm: Hỗ trợ 90%.

+ Về chính sách tái định cư: Trường hợp hộ ông **Nguyễn Văn T** bị thu hồi toàn bộ diện tích đất, không được bồi thường về đất, ăn ở sinh hoạt tại vị trí giải tỏa từ thời điểm 22/10/2015 đến năm 2019 (sau ngày 01/7/2014).

Căn cứ Điều 23, 24 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh K thì trường hợp của hộ ông **Nguyễn Văn T** 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 **Nguyễn Văn T** đã được xét duyệt là có căn cứ pháp luật.

Như vậy, ông **Nguyễn Văn T** yêu cầu hủy Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông **Nguyễn Văn T** khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án **C & S, phường V, thành phố N**, Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông **Nguyễn Văn T** khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án **C & S, phường V, thành phố N** và Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/04/2023 của Ủy ban nhân

dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là không có cơ sở.

3. Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N:

Thực hiện theo Quyết định thu hồi đất số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022; Quyết định bồi thường số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022, Quyết định bồi thường bổ sung số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 và Quyết định bồi thường bổ sung số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp UBND phường V, Ủy ban MTTQVN phường V, Tổ trưởng tổ dân phố gửi các Quyết định đến nhà ông Nguyễn Văn T vào các ngày 14/7/2022, 18/02/2023, 20/4/2023, 25/7/2023; đồng thời niêm yết công khai các Quyết định nêu trên tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường V và khu dân cư T Đường Đ, B vào ngày 04/7/2023, 02/02/2023, 21/4/2023. Tiếp đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường V mời ông Nguyễn Văn T chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng vào ngày 05/8/2022, ngày 18/01/2023 và ngày 28/4/2023. Tuy nhiên, hộ gia đình không tham dự nhận tiền bồi thường.

Ngày 22/12/2022, Ủy ban nhân dân phường V đã 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 V đã mời ông Nguyễn Văn T đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, hộ dân không tham dự.

Ngày 29/12/2022, Ủy ban nhân dân phường V đã 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 V tiếp tục mời hộ ông Nguyễn Văn T đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Theo đó, ông Nguyễn Văn T vắng mặt (ông Vũ Hải N đi thay không có giấy ủy quyền). Tổ công tác đã giải thích các chính sách, quy định của Nhà nước nhưng hộ dân vẫn chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 10/5/2023, Ủy ban nhân dân phường V đã 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 V tiến hành mời hộ ông Nguyễn Văn T đến để vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Theo đó, ông Nguyễn Văn T vắng mặt (ông Vũ Hải N đi thay không có giấy ủy quyền). Tổ công tác đã giải thích các chính sách, quy định của Nhà nước nhưng hộ dân vẫn chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 05/01/2023, Ủy ban nhân dân phường V đã có Văn bản số 26/UBND báo cáo kết quả vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng liên quan đến 20 trường hợp liên quan dự án Champarama Resort & S, phường V, thành phố N (trong đó có trường hợp ông Nguyễn Văn T).

Thực hiện theo Văn bản số 4996/UBND-TNMT ngày 30/10/2015 của Ủy ban nhân dân 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 186/TTQĐ ngày 13/02/2023 và Văn bản số 898/TTQĐ ngày 24/5/2023 gửi Phòng T về việc rà soát và tham mưu UBND thành phố xin chủ trương cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Ngày 17/02/2023, Phòng T có Văn bản số 817/TNMT về việc lấy ý kiến đối với 38 trường hợp xin chủ trương cưỡng chế thu hồi đất dự án C & Spa. Theo đó, Thanh tra thành phố có Văn bản số 112/TTra-KNTC ngày 22/02/2023, Phòng Kinh tế có Văn bản số 181/KT ngày 23/02/2023, Phòng Quản lý Đô thị có Văn bản số 514/QLĐT-TTXD ngày 23/02/2023, Phòng Tư pháp có Văn bản số 417/TP ngày 01/3/2023 và Văn bản số 1418/TP ngày 09/6/2023 với nội dung thống nhất đủ điều kiện trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định cưỡng chế.

Ngày 16/3/2023, UBND thành phố N có Văn bản số 1760/UBND-TNMT báo cáo UBND tỉnh K về việc chủ trương cưỡng chế thu hồi đất đối với các trường hợp còn lại thuộc dự án C & S, phường V, thành phố N. Theo đó, UBND tỉnh K có Văn bản số 2538/UBND-XDND ngày 20/3/2023 đồng ý chủ trương đối với kiến nghị của UBND thành phố N tại Văn bản số 1760/UBND-TNMT ngày 16/3/2023.

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 số 14623/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, thành phố N là đúng quy định pháp luật.

Ngày 07/7/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất dự án C & Spa đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường vận động thuyết phục ông Nguyễn Văn T chấp hành bàn giao mặt bằng. Theo đó, ông Nguyễn Văn T vắng mặt (ông Vũ Hải N đi thay không có giấy ủy quyền). Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đã giải thích các chính sách, quy định của Nhà nước nhưng hộ dân vẫn chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Ngày 13/7/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất dự án C & Spa đã phối hợp các Mặt trận Đoàn thể phường tiếp tục vận động thuyết phục ông Nguyễn Văn T chấp hành bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, hộ dân không tham dự.

Ngày 25/9/2023, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất dự án C & S 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 phối hợp với Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần V) quản lý.

Như vậy, ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05) tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, TP. là không có cơ sở.

* Tại bản tự khai ngày 08/5/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường V trình bày:

Theo các tài liệu đã cung cấp cho Tòa án, UBND phường V đã thực hiện đúng và đủ chức trách, nhiệm vụ theo đúng quy định, quá trình niêm yết các hồ sơ xác định nguồn gốc đất, lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Nguyễn Văn T đều có đầy đủ biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết và được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường V và khu dân cư theo đúng quy định.

* Tại bản tự khai ngày 20/5/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần V trình bày:

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, Công ty không có ý kiến, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định. Về phía Công ty đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, các văn bản liên quan của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình triển khai dự án. Tại các buổi họp vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng, đại diện Ủy ban nhân dân phường V và các cơ quan liên quan đã nhiều lần vận động hộ dân sớm nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng theo đúng chính sách của Công ty V, nhưng hộ dân ông Vũ Hải N (Do ông Nguyễn Văn T ủy quyền) vẫn không đồng ý. Hiện nay, công ty V không còn chính sách hỗ trợ đối với bất kỳ trường hợp nào. Ngoài ra, theo các tài liệu thể hiện hộ ông Nguyễn Văn T, thông qua người đại diện ông Vũ Hải N đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại các chứng từ ngày 06/10/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị D đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, tuy nhiên bà D không có văn bản trình bày ý kiến, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Với nội dung trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 38/2024/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Điều 69, Điều 71, Điều 82, Điều 83 Luật Đất đai năm 2013; Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về hủy các quyết định:

- Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5 tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, TP.) để thực hiện dự án C & S, phường V, 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 22/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T là ông Vũ Hải N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

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

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của ông Vũ Hải N là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Ngày 23/8/2024, đại diện người khởi kiện kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của đại diện người khởi kiện là trong thời hạn quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính, do đó, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt; đại diện người khởi kiện, đại diện người bị kiện vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T là ông Vũ Hải N; Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

[2.1]. Về tố tụng:

Cùng ngày 30/6/2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N ban hành các quyết định: Quyết định số 1043/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N (Quyết định số 1043); Quyết định số 1052/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N (Quyết định số 1052). Quá trình thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông T, UBND thành phố N tiếp tục ban hành các quyết định: Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N (Quyết định số 133); Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N (Quyết định số 1227). 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 Nguyễn Văn T không chịu nhận tiền và bàn giao mặt bằng, nên ngày 26/7/2023 Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 14623/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5) tại Tổ A B, Đường D, phường V, thành phố N để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N (Quyết định số 14623). Không đồng ý với nội dung tại các Quyết định trên, ngày 19/10/2022 ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định số 1043, 1052, 133, 1227, 14623. 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 Tố 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 Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T để thực hiện dự án C & S, phường V, 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 D2 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.

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 quy định: “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 bao gồm:

2.1. 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 H8**; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên”.

Như vậy, dự án **C & S** 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 chủ thể bị thu hồi đất: theo hồ sơ đã ngoại năm 1996 và Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 20/2008/HNGĐ-PT ngày 05/08/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thì nguồn gốc diện tích đất thu hồi do bà **Khổng Thị H7** kê khai, quản lý sử dụng. Ngày 31/8/2015, bà **H7** làm văn bản xác nhận và cam kết chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn T** diện tích đất 773 m², tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng, diện tích xây dựng 22,3m² tọa lạc tại **tổ A B, Đường Đ, phường V, TP ., tỉnh Khánh Hòa** (văn bản được **Văn phòng C5** chứng thực cùng ngày), theo đó bà **H7** đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất 01 tỷ 650 triệu đồng do ông **Nguyễn Văn T** giao và bà **H7** đã giao nhà, đất trên cho ông **Nguyễn Văn T** có quyền sở hữu (chiếm hữu, sử dụng và định đoạt). Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng giữa bà **H7** với ông **T** không lập hợp đồng theo quy định nhưng thực tế bên bán bà **H7** đã nhận đủ tiền, bên mua ông **T** đã quản lý sử dụng nhà, đất trên từ ngày lập văn bản xác nhận cho đến ngày bị thu hồi đất. Đồng thời, tại Giấy xác nhận số 886/XN-UBND ngày 16/6/2022 của **Ủy ban nhân dân phường V** (BL 54) thể hiện: quá trình thực hiện dự án hộ ông **Nguyễn Văn T** là người kê khai và đang sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05 thuộc mảnh trích đo địa chính số 88-2018 do **Công ty TNHH D1** thiết lập ngày 01/8/2018 được **Sở T4** xác nhận ngày 13/10/2016 có diện tích 828,7m²; ông **T** còn ký xác nhận vào Biên bản kiểm kê khối lượng bồi thường, giải tỏa ngày 19/10/2017, Phiếu đo đạc địa chính thửa đất ngày 30/11/2018, ủy quyền cho ông **Vũ Hải N** nhận tiền hỗ trợ, bồi thường... (từ BL 63 đến BL 68). Do đó, **UBND thành phố N** ban hành Quyết định số 1043 đề thu hồi đất đối với hộ ông **Nguyễn Văn T** là đúng chủ thể, phù hợp với quy định pháp luật.

- Về trình tự, thủ tục và ranh giới thu hồi: 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 quy định: “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...”

Dự án Champarama Resort & Spa được UBND tỉnh K cấp chủ trương đầu tư trước khi Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2014 có hiệu lực thi hành. Do đó, Champarama R & 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 D2 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.

Được sự đồng ý của Thủ tướng Chính phủ, trên cơ sở đề xuất của Bộ K1 và Đầu tư, UBND tỉnh K thống nhất xem xét, lựa chọn Công ty cổ phần D2 là nhà đầu tư mới tiếp tục thực hiện dự án R. Do đó, UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 16/4/2013 cho Công ty cổ phần D2 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 22/8/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh K có Thông báo số 351/TB-UBND về việc xử lý đất dự án R (cũ) và giải quyết hồ sơ thuê đất để xây dựng Khu C của dự án C & Spa với nội dung: “Giao Sở T4 nghiên cứu, tham mưu xử lý phần diện tích các khu A và B (đã được UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận đầu tư) theo hướng: Điều chỉnh Quyết định số 833/QĐ-TTg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ, giảm diện tích các khu A và B đã cho Công ty Đ1 (trước đây) thuê đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Cho phép các hộ dân có đất tại khu vực nêu trên được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt”. Do đó, tại Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 14/11/2014 thì 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. 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. Như vậy, Dự án có điều chỉnh giảm diện tích đối với Khu A và một phần Khu B chứ không phải diện tích Khu B đã được đưa ra khỏi quy hoạch như trình bày của người khởi kiện; Khu B của dự án vẫn thuộc diện nhà nước thu hồi đất.

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 như nhận định tại mục [2.1.5] của Bản án sơ thẩm. Hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05 thuộc mảnh trích đo địa chính số 88-2018, có diện tích 828,7m² nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án C & S, phường V, thành phố N (Giấy xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH D1 thiết lập ngày 16/6/2022) nên UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N là đúng theo trình tự, thẩm quyền quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013. Ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Quyết định 1043 này là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2]. Đối với Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N; các Quyết định về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 và số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N:

- Về thủ tục: Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T; cùng ngày Ủy ban nhân dân thành phố N ban hành Quyết định số 1052/QĐ-UBND về việc bồi thường hỗ trợ, đối với hộ ông Nguyễn Văn T. Quá trình tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ cho các chủ thể có đất bị thu hồi, UBND thành phố N sau đó lần lượt ban hành các Quyết định số 133 ngày 30/01/2023 và số 1227 ngày 20/4/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T 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 886/XN-UBND ngày 16/6/2022 của UBND phường V thì thấy, hộ ông Nguyễn Văn T sử dụng đất sau ngày 01/7/2014 (ăn ở, sinh hoạt tại vị trí giải tỏa từ ngày 22/10/2015 đến năm 2019), loại đất: Đất trồng cây lâu năm, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định 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 hộ ông T bị thu hồi là 828,7m², trong đó có 0,4m² đất thuộc taluy đường Phạm Văn Đồng đi Mũi Kê G đã được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức Q, bà Khổng Thị H7 (chủ đất trước khi nhận chuyển nhượng); diện tích 828,3m² được UBND thành phố N hỗ trợ về đất ở xác định theo phân diện tích xây dựng công trình nhà ở là 74,8m², loại đất: đất ở đô thị, thuộc vị trí 1 với giá 4.500.000 đồng/m² x 90% x 74,8 m² = 302.940.000 đồng và hỗ trợ về đất trồng cây lâu năm là 753,8m², thuộc vị trí 1 với giá 1.560.000

đồng/m² x 90% x 753,5 m² = 1.057.914.000 đồng là phù hợp quy định tại Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K; Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng C, phường V, thành phố N; Công văn số 846/UBND-XDND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc chủ trương áp dụng giá cụ thể tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đã phê duyệt giá đất cụ thể năm 2021 thuộc địa bàn thành phố N và khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

+ Bồi thường, hỗ trợ về công trình, vật kiến trúc trên đất: nhà, công trình và vật kiến trúc khác trên diện tích đất thu hồi do bà **Khổng Thị H7** (chủ đất cũ) xây dựng từ năm 2008 và không có giấy phép xây dựng. Như vậy, công trình được tạo dựng trước khi có Thông báo thu hồi đất nên hộ ông **Nguyễn Văn T** 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 277.273.679 đồng là đúng với quy định pháp luật.

+ Bồi thường, hỗ trợ cây trồng trên đất: UBND thành phố N đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ bổ sung đơn giá cây trồng của hộ ông **Nguyễn Văn T** tại Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 với số tiền là 290.759.000 đồng và Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 bồi thường, hỗ trợ bổ sung cây trồng là 80.000 đồng là đúng số lượng tại Biên bản kiểm kê khối lượng giải tỏa, phù hợp với các quy định nêu trên.

+ Kinh phí hỗ trợ khác là: 128.169.000 đồng.

+ Về chính sách hỗ trợ:

Hỗ trợ ổn định đời sống: hộ ông **T** ăn ở, sinh hoạt ổn định tại vị trí giải tỏa (từ thời điểm 22/10/2015 đến năm 2019); sau đó, hộ gia đình chuyển vào thành phố Hồ Chí Minh làm ăn và không có mặt tại địa phương cho đến nay; thời điểm sử dụng đất là từ năm 2015 cho đến nay. Do đó, UBND thành phố N căn cứ khoản 1 Điều 22 Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh K, hộ gia đình đủ điều kiện hỗ trợ ổn định đời sống 50% là phù hợp.

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm: do hộ ông **Nguyễn Văn T** có 02 nhân khẩu trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại vị trí thửa đất bị giải tỏa và có nguồn thu nhập ổn định từ việc sử dụng sản xuất nông nghiệp, không thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên, đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc hưởng trợ cấp xã hội nên đủ điều kiện hỗ trợ. Ủy ban nhân dân thành phố N căn cứ mục b, điểm 8, khoản 4, Điều 1 Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/03/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K để hỗ trợ 90% là phù hợp với quy định tại Điều 83 Luật Đất đai năm 2013, các 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.

+ Về chính sách tái định cư: hộ ông Nguyễn Văn T bị thu hồi toàn bộ diện tích đất, không được bồi thường về đất và hộ ông T ở, sinh hoạt tại vị trí giải tỏa từ thời điểm 22/10/2015 đến năm 2019, tức sau ngày 01/7/2014. Do đó, hộ ông T không đủ điều kiện bố trí tái định cư là đúng với quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 23, 24 tại 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 tại Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh K.

[2.3]. Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05) 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 Nguyễn Văn T, các cơ quan, đơn vị có liên quan đã tiến hành tổng đạt đến nhà ông T và niêm yết công khai các Quyết định số 1043, 1052, 133, 1227 tại trụ sở UBND và khu dân cư T Đường Đ, B; đồng thời nhiều lần vận động gia đình ông T đến nhận tiền bồi thường nhưng ông T không đồng ý nhận và bàn giao mặt bằng.

Do hộ ông Nguyễn Văn T không chấp hành việc bàn giao mặt bằng đất đã bị thu hồi tại Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố N nên Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T 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 là có căn cứ, đúng quy định.

[3]. Từ các nhận định, phân tích tại mục [2] nêu trên của bản án thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T là ông Vũ Hải N đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 38/2024/HC-ST ngày 13/8/2024 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 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 Tố tụng hành chính;

Bác kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T là ông Vũ Hải N. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 38/2024/HC-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Căn cứ Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Điều 69, Điều 71, Điều 82, Điều 83 Luật Đất đai năm 2013; Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;

Tuyên xử: bác các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về hủy các quyết định:

- Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với hộ ông Nguyễn Văn T khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N;

- Quyết định số 14623/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Văn T (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5 tại Tổ A B, Đường Đ, phường V, TP .) để thực hiện dự án C & S, phường V, thành phố N.

3. Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật Tố 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 Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000561 ngày 20/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục 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**

ĐÃ KÝ

Trần Đức Kiên