

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 680/2025/DS-PT

Ngày 18/6/2025

V/v “*Tranh chấp QSD đất, yêu cầu  
chấm dứt hành vi cản trở việc quản  
lý, sử dụng đất và hủy GCNQSD đất.*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 18 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở: Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 577/2025/TLPT-DS ngày 19/5/2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3830/2025/QĐPT ngày 02 tháng 06 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Kim L, sinh năm 1948. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn L1 (đã chết) gồm:*

1. Bà Châu Bích T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Châu Hùng Q, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Châu Hùng C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Châu Hùng X, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

5. Châu Hùng T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

6. Châu Bích P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

7. Châu Bích S, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

8. Châu Bích L2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

9. Châu Bích L3, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 6 N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

10. Châu Thanh X1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L1 có văn bản thỏa thuận giao cho bà L khởi kiện.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Đồng Trọng T2, sinh năm 1979.

Địa chỉ: P, U, Đ, Hà Nội. (Có mặt)

- Ông Phùng H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Đản M, U, Đ, Hà Nội. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Công ty TNHH M1 (nay là Công ty cổ phần M1).

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tuấn M, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1980. Chức vụ: Phó giám đốc Công ty (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Nguyễn Quốc K, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (Có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh K.

Địa chỉ: Số F đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N, chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh K.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Quách Văn T3, chức vụ: Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K. (Có mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố P.

Địa chỉ: Số D đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh K1, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố P.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn S1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Ban Q2.

Địa chỉ: Số A N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T4, chức vụ: Trưởng Ban Q2. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ủy ban nhân dân xã D

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Hồng L4, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

**Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Phan Kim L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn bà Phan Kim L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Đông Trọng T2, ông Phùng H trình bày:

Bà Phan Kim L có chồng là ông Châu Văn L1 (sinh năm 1940, đã chết ngày 31/01/2013) sinh được 10 người con.

Từ trước ngày giải phóng miền N gia đình bà L đã khai khẩn được diện tích đất khoảng 30.000 m<sup>2</sup> tại vị trí đất có tranh chấp hiện nay (ấp C, xã D, Tp .), sử dụng để trồng trọt... từ đó đến nay.

Năm 1994, gia đình bà L được UBND xã D vận động và gia đình đồng ý hiến tặng một phần diện tích đất mà gia đình đang sử dụng khoảng 26.000m<sup>2</sup> để UBND xã làm chợ (nói miệng không có văn bản) và U cấp lại cho gia đình bà 01 nền nhà tái định cư trong khu vực chợ. Sau khi kiểm tra cây trồng, hoa màu, nhà cửa.... trên đất thì UBND xã đã hỗ trợ cho gia đình số tiền 6.200.000đ (là tiền hỗ trợ về cây trồng trên đất), chồng bà L đã nhận ngày 22/7/1994.

Sau khi gia đình hiến tặng đất, UBND xã D không thực hiện việc xây chợ nên cũng không có nền nhà để cấp cho gia đình bà L như đã hứa. Diện tích đất của gia đình vẫn để trống, do nhu cầu cuộc sống nên gia đình bà L vẫn tiếp tục trồng trọt rau màu, chăn nuôi lợn, gà trên diện tích đất này.

Cuối năm 2005 gia đình bà thấy có một số người tự xưng là người của Công ty M1 đến thu dọn hoa màu, dỡ bỏ chuồng trại trên đất của gia đình và đưa vật liệu vào rào chắn diện tích đất mà gia đình đang trồng cây nên xảy ra tranh chấp, cãi lộn gây mất trật tự tại địa phương. Người của công ty có thông báo là công ty họ đã được UBND tỉnh K cho thuê đất để kinh doanh với diện tích 15 ha trong đó có 26.000 m<sup>2</sup> đất của gia đình bà L. Gia đình nhiều lần yêu cầu Công ty cung cấp văn bản chứng minh thì thời gian gần đây người của Công ty M1 đã đưa cho ông Lý Thành L5 - cán bộ địa chính xã D giao cho gia đình bà L bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số seri CI 659750 do UBND tỉnh K cấp ngày 06/7/2017. Số vào sổ cấp GCN: CT10822.

Theo quy định của Luật Đất đai, việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó của người có thẩm quyền được quy định trong Luật đất đai. Phần diện tích đất đang có tranh chấp giữa gia đình bà L và Công ty M1 đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà L theo đúng quy định của Luật đất đai và thực tế gia đình bà L vẫn đang sản xuất trên đó. Chưa có bất kỳ một quyết định nào của người có thẩm quyền thu hồi đất, nhưng đã lại được giao cho Công ty M1 thuê để sử dụng vào mục đích thương mại như đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà L đã đề nghị UBND xã D tổ chức hoà giải việc tranh chấp, nhưng cả hai lần UBND xã tổ chức mở phiên họp hoà giải vào ngày 18/5/2023 và ngày 26/5/2023 thì phía công ty M1 đều vắng mặt không có lý do.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) phải chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp với bà L trong việc quản lý, sử dụng 26.000m<sup>2</sup> đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình như Luật đất đai đã quy định.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số seri CI 659750 do UBND tỉnh K cấp cho Công ty

TNHH M1 ngày 06/7/2017. Số vào sổ cấp GCN: CT10822. Vì có nhiều vi phạm như báo cáo kết luận số 18 ngày 06/1/2021 của Thanh tra Chính phủ đã chỉ rõ.

3. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với diện tích đang tranh chấp là 26.000 m<sup>2</sup> tại Ấp C, Xã D, TP P theo tờ bản đồ số 15, thửa đất số 74.

Sau khi Tòa án có Quyết định xét xử sơ thẩm bà L tiếp tục gửi đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

4. Hủy một phần Quyết định 112/QĐ-BQLPTPQ và Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ của Ban Q2 (nay là BQL Khu kinh tế P1 cho Công ty M1 thuê đất với diện tích 143.282,3m<sup>2</sup> hình thức trả tiền hàng năm và sau được điều chỉnh giảm còn 111.451m<sup>2</sup> theo Quyết định 22/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 03/02/2020 và diện tích Công ty M1 thuê 10.000m<sup>2</sup> trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trong đó có diện tích đất tranh chấp 26.000m<sup>2</sup> đo đạc thực tế 26.041m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 21/02/2025 đại diện ủy quyền bà L tiếp tục khởi kiện bổ sung: Hủy một phần diện tích trong hai giấy chứng nhận QSD đất số seri CI 659747 và CI 659748 do UBND tỉnh K cấp cho Công ty TNHH M1 ngày 06/7/2017, trong đó có một phần trong tổng diện tích 26.000m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/4/2025 đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên 05 yêu cầu khởi kiện nêu trên.

*Bị đơn Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, Công ty M1 hoàn toàn không đồng ý bởi các lý do sau:

Tại Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ ngày 06/10/2015 về việc cho thuê đất đối với Công ty M1 để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ của Trưởng ban Q2 đã quyết định:

“Điều 1: Cho Công ty TNHH M1 có trụ sở chính tại số A T, phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuê với diện tích 143.282.3m<sup>2</sup> đất tại xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng dự án khu du lịch sinh thái -.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày 06 tháng 10 năm 2015 đến ngày 06 tháng 10 năm 2065.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích đo địa chính khu đất số TĐ 93- 2015 (thửa số 74) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật và Phát

triển quỹ đất tỉnh K lập ngày 19/3/2015 và được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K phê duyệt ngày 23/3/2015...”

Trên cơ sở nội dung Quyết định nêu trên, ngày 28/6/2016, Công ty M1 và Ban Q2 đã ký Hợp đồng thuê thửa đất số 11/HĐTĐ đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 theo Tờ trích đo địa chính khu đất số TĐ 93-2015 tại xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 143.282,3m<sup>2</sup>.

Ngày 06/7/2017, Công ty M1 được Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C1659750, số vào sổ cấp GCN: CT10822 đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 143.282,3m<sup>2</sup>.

Quá trình cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tuân theo đúng quy định, thủ tục của pháp luật. Kể từ khi được giao đất, Công ty M1 sử dụng đất đúng mục đích ghi nhận tại Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, Công ty đã nghiêm túc thực hiện các nghĩa vụ khác của người sử dụng đất. Thời hạn cho thuê đất vẫn còn.

Như vậy, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 tại xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của Công ty M1.

Do đó, việc bà Phan Kim L khởi kiện yêu cầu Công ty M1 phải chấm dứt hành vi cản trở, tranh chấp với bà Phan Kim L trong việc quản lý, sử dụng 26.000m<sup>2</sup> đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phan Kim L. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 659750 do UBND tỉnh K cấp cho Công ty TNHH M1 ngày 06/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CT 10822. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Kim L diện tích 26.000m<sup>2</sup> tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo tờ bản đồ số 15, thửa đất 74 là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh K trình bày:*

Công ty TNHH M1 được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm với tổng diện tích 143.282,3m<sup>2</sup> đất, sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ theo Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (nay là Ban Q2). Ban Q2 đã bàn giao đất ngoài thực địa theo Biên Bản số 153/BB-

BQLPTPQ ngày 14/10/2015. Công ty TNHH M1 được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư 14 năm 03 tháng (từ tháng 7/2016 đến hết tháng 9/2030) theo Quyết định số 991/QĐ-CT ngày 21/7/2016 của Cục T5 tỉnh.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH M1 trên cơ sở đã có quyết định cho thuê đất, được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 98, điểm b khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 14/3/2025 UBND tỉnh K có Công văn số 517 phúc đáp nội dung như sau:

Đối với diện tích 26.000m<sup>2</sup> được Nhà nước quản lý từ năm 1994 để quy hoạch xây dựng khu dân cư. Tuy quy hoạch chưa được thực hiện nhưng Nhà nước vẫn quản lý diện tích đất trên và tiến hành san lấp mặt bằng. Trên thực tế bà Phan Kim L không quản lý sử dụng từ năm 1993. Đến năm 2005 UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương của UBND thành phố P về việc giao diện tích 26.000m<sup>2</sup> nêu trên cho Công ty TNHH M1 thực hiện Dự án khu D. Đồng thời, khi quy hoạch xây dựng khu dân cư năm 1994 Nhà nước đã xem xét bồi thường thành quả lao động trên đất cho gia đình bà Phan Kim L là đúng quy định tại khoản 5 Điều 49 Luật Đất đai 1987.

Việc Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 và Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 giải quyết không thừa nhận khiếu nại đòi lại đất của gia đình bà Phan Kim L là đúng quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, việc bà L khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 26.000m<sup>2</sup> nêu trên là không có cơ sở để xem xét.

Đến thời điểm rà soát, UBND tỉnh chưa nhận được văn bản chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ liên quan đến Báo cáo số 18/BC-TTCP ngày 06/01/2021 của Thanh tra Chính phủ; mặt khác Báo cáo 18 là văn bản nội bộ, vẫn chưa được người có thẩm quyền ý kiến, kết luận.

Từ các cơ sở trên, việc bà Phan Kim L yêu cầu hủy một phần trong 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659747, CI 659748 và CI 659750 do UBND tỉnh cấp ngày 06/7/2017 cho Công ty TNHH M1 là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh K giữ nguyên các ý kiến và đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn do vụ việc đã giải quyết bằng vụ án hành chính đã có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến trả lời bằng văn bản như sau:*

Diện tích đất 30.000m<sup>2</sup> tại ấp C, xã D, huyện P trước đây là của gia đình ông Châu Văn L1, bà Phan Kim L sử dụng cất nhà ở và trồng cây đào, dứa.

Ngày 03/5/1993 UBND xã D, huyện P có Tờ trình gửi UBND huyện P, về việc quy hoạch khu dân cư nông thôn tại xã D với tổng diện tích là 20,147ha được UBND huyện P duyệt chấp thuận ngày 12/5/1993, trong đó có diện tích 26.000m<sup>2</sup> (trong số diện tích 30.000m<sup>2</sup> đất trên) của hộ ông Châu Văn L1. Diện tích đất còn lại 4.000m<sup>2</sup>, hộ ông L1 tiếp tục sử dụng. Khi quy hoạch sử dụng đất, Nhà nước có xem xét bồi thường cây trồng trên đất cho hộ ông L1 với tổng số tiền là 6.200.000 đồng, ông L1 đã đồng ý nhận tiền bồi thường (có Biên nhận tiền ngày 22/7/1994) và giao đất cho Nhà nước sử dụng. Đến năm 1994 UBND xã D có san lấp mặt bằng để xây dựng khu dân cư theo quy hoạch, nhưng sau đó tạm ngưng xây dựng (do thiếu vốn), diện tích 26.000m<sup>2</sup> đất trên để trống.

Ngày 08/7/2005 UBND tỉnh ra Quyết định số 1195/QĐ-UB, về việc thu hồi khu đất có diện tích 145.823,38m<sup>2</sup> tại ấp C, xã D, huyện P; giao khu đất nêu trên cho UBND huyện P quản lý để thực hiện quy hoạch phát triển du lịch.

Ngày 27/10/2005, UBND huyện P có Tờ trình số 109/TTr-UB về việc cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M1 thuê đất để thực hiện dự án khu D tại ấp C, xã D, huyện P, được UBND tỉnh ra Quyết định số 2540/QĐ- UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại về đất đai, hoa màu, vật kiến trúc và hỗ trợ để giải phóng mặt bằng khu vực quy hoạch giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn M1 tại xã D, huyện P, trong đó có diện tích 26.000m<sup>2</sup> đất trên. Theo phương án được phê duyệt, diện tích 26.000m<sup>2</sup> đất trên được xác định là đất do Nhà nước quản lý nên không xem xét, giải quyết bồi thường.

Ngày 24/5/2012, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 1979/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Châu Văn L1 cùng vợ là bà Phan Kim L, địa chỉ tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Nội dung: Không thừa nhận việc khiếu nại yêu cầu trả lại diện tích 26.000m<sup>2</sup> đất tại ấp C, xã D, huyện P của gia đình ông Châu Văn L1, địa chỉ tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 13/12/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh K ban hành Quyết định số 2586/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Kim L, địa chỉ tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Nội dung: Công nhận Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P là

đúng quy định của pháp luật về đất đai. Không thừa nhận việc khiếu nại của bà Phan Kim L.

Ngoài diện tích 26.000m<sup>2</sup> đã được Nhà nước xem xét bồi thường cây trồng trên đất cho hộ ông Châu Văn L1 với tổng số tiền là 6.200.000 đồng thì diện tích 3.779,72m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích 30.000m<sup>2</sup>) được bồi thường với tổng số tiền là 1,174,729,400 đồng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ban Q2 có ý kiến bằng văn bản như sau:*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện P; Quyết định số 1931/QĐ- UBND ngày 12/9/2012 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế phối hợp giữa Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện P ban hành theo Quyết định số 2394/QĐ- UBND ngày 06/10/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 112/QĐ-BQLPTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) về việc cho thuê đất đối với Công ty M1 (*nay là Công ty Cổ phần M1*) để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ (*Dự án Khu D*) tại ấp C, xã D, huyện P (*nay là thành phố*), tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) về việc cho thuê đất đối với Công ty M1 (*nay là Công ty Cổ phần M1*) để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ (*Dự án Khu D*) tại ấp C, xã D, huyện P (*nay là thành phố*), tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 22/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 03/02/2020 của Ban Q2 về việc Điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) cho Công ty M1 (*nay là Công ty Cổ phần M1*) thực hiện dự án tại ấp C, xã D, huyện P (*nay là thành phố*), tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 59/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 18/3/2020 của Ban Q2 về việc Điều chỉnh nội dung tại Điều 1, Quyết định số

22/QĐ-BQLKKTQP ngày 03/02/2020 của Ban Q2 cho Công ty Cổ phần M1 thực hiện dự án tại xã D, huyện P.

Thời điểm này việc giao, thuê đất áp dụng theo quy định pháp luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định một số điều của Luật Đất đai; Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện P; Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 12/9/2012 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế phối hợp giữa Ban Q2 (*nay là Ban Q2*) với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện P ban hành theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh. Cụ thể như sau:

(1) Theo Khoản 1 Điều 15 Quy chế phối hợp giữa Ban Q2 với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện P ban hành kèm theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh thì:

*“UBND huyện P (nay là thành phố P) chủ trì phối hợp với các ngành chức năng của tỉnh, Ban Q3 và tổ chức việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất, mặt nước đã được UBND tỉnh thu hồi giao cho Ban Quản lý để giao lại đất, cho thuê đất theo thẩm quyền.”*

(2) Theo Khoản 2, Khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai:

*“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.*

*... Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này ”.*

Căn cứ quy định nêu trên, Ban Q2 đã cho Công ty Cổ phần M1 thuê đất như sau:

- Trên cơ sở Báo cáo số 22/BC-TTPTQĐ ngày 09/02/2015 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện P về việc tiến độ chi trả bồi thường, giải phóng mặt

bằng Dự án: Công ty M1 (nay là Công ty Cổ phần M1). Địa điểm: xã D, huyện P; Ban Q2 đã ban hành các Quyết định cho thuê đất:

+ Quyết định số 112/QĐ-BQLTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (nay là Ban Q2) về việc cho thuê đất đối với Công ty M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ (Dự án Khu D) tại ấp C, xã D, huyện P (nay là thành phố), tỉnh Kiên Giang (hình thức thuê đất trả tiền một lần, diện tích 10.000,0m<sup>2</sup>) và đã bàn giao thực địa cho Công ty theo Biên bản số 152/BB-BQLTPQ ngày 14/10/2015.

+ Quyết định số 113/QĐ-BQLTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (nay là Ban Q1 lý Khu K) về việc cho thuê đất đối với Công ty M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ (Dự án Khu D) tại ấp C, xã D, huyện P (nay là thành phố), tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 22/QĐ-BQLKKTQ ngày 03/02/2020 của Ban Q2 về việc Điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 113/QĐ-BQLTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Q2 (nay là Ban Q1 lý Khu K) cho Công ty M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) thực hiện dự án tại ấp C, xã D, huyện P (nay là thành phố), tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 59/QĐ-BQLKKTQ ngày 18/3/2020 của Ban Q2 về việc Điều chỉnh nội dung tại Điều 1, Quyết định số 22/QĐ-BQLKKTQ ngày 03/02/2020 của Ban Q2 cho Công ty Cổ phần M1 thực hiện dự án tại xã D, huyện P (hình thức thuê đất trả tiền một lần, diện tích 111.451,1m<sup>2</sup>) và đã bàn giao thực địa cho Công ty theo Biên bản số 153/BB-BQLTPQ ngày 14/10/2015; Biên bản số 09/BB-BQLTPQ ngày 19/02/2020. Như vậy việc Ban Q2 ban hành quyết định thuê đất cho Công ty cổ phần M1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã D không có ý kiến về giải quyết vụ án.

**Tại Bản án dân sự số 35/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 164 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng các Điều 98, 99, 170 Luật Đất đai năm 2013;

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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kim L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L1 do bà L đại diện về việc yêu cầu Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) chấm dứt hành vi cản trở bà L quản lý sử dụng 26.041m<sup>2</sup>, hủy 01 phần trong 03 giấy GCNQSDĐ có số seri CI 659747, CI 659748 và CI 659750 do UBND tỉnh K cấp cho Công ty TNHH M1 ngày 06/7/2017 và công nhận cho bà L sử dụng 26.041m<sup>2</sup>.

Không chấp nhận khởi kiện bổ sung yêu cầu Hủy một phần Quyết định 112/QĐ-BQLPTPQ và Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ của Ban Q2 (nay là BQL khu kinh tế P1) cho Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) thuê đất, trong đó có diện tích tranh chấp 26.000m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế 26.041m<sup>2</sup>.

2. Kiến nghị UBND thành phố P thực hiện theo đúng nội dung Quyết định 1979/QĐ-UBND, ngày 24/5/2012 của UBND huyện P.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/4/2025 nguyên đơn bà Phan Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ủy ban nhân dân thành phố P, Ủy ban nhân dân xã D và Ban Q2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, các đương sự có mặt đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất tranh chấp 26.000m<sup>2</sup> là của nguyên đơn khai phá từ trước năm 1975 và sử dụng ổn định, cất nhà, trồng cây lâu năm và theo báo cáo kết luận của Thanh tra Chính phủ số 18/BC-TTCTP ngày 06/01/2021 đã chỉ rõ việc UBND xã, huyện vận động người dân người dân hiến đất để làm khu dân cư nông thôn là vi phạm luật đất đai vì dự án không được tỉnh phê duyệt, đất vẫn thuộc quyền quản lý của gia đình nhà bà L, đất vẫn đang do gia đình bà L quản lý nên việc Ban Q2 cho Công ty M1 thuê đất là vi phạm pháp luật đất đai, đồng thời theo văn bản số 594/VPCTN-PL ngày 07/5/2025 của Văn phòng chủ tịch nước chuyên đơn của bà Phan Kim L đề nghị xem xét về việc sai phạm thu hồi đất đai cấp cho Công ty M1 có dấu hiệu tồn tại lợi ích nhóm của chính quyền tỉnh Kiên Giang, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến

quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của gia đình bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty M1 xác định hiện nay toàn bộ phần đất của dự án cũng như phần đất tranh chấp với bà L thì công ty chưa xây dựng công trình gì mà vẫn đang trong giai đoạn san lấp mặt bằng để xây dựng cơ sở hạ tầng.

Đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh K có ý kiến về phần đất tranh chấp 26000m<sup>2</sup>, mặc dù nguồn gốc đất của gia đình bà L nhưng gia đình bà đã hiến năm 1994, dù rằng dự án không được phê duyệt nhưng nhà nước đã xác lập đất công. Ủy ban nhân dân tỉnh K thừa nhận từ năm 1994 đến nay gia đình bà L chưa được nhận lô đất tái định cư theo như cam kết trước đây.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Mặc dù nguồn gốc đất tranh chấp gia đình bà L khai phá từ trước 1975 nhưng năm 1994 gia đình bà L đã hiến đất cho Nhà nước, như vậy bà L không phải là đối tượng sử dụng đất ổn định nên không được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Thỏa thuận giao đất giữa gia đình bà L với UBND xã D là thỏa thuận có điều kiện, bản chất của thỏa thuận là hoàn trả đất khai hoang cho Nhà nước. Quá trình sử dụng đất gia đình bà L không kê khai đăng ký, không nộp thuế nên không đủ điều kiện để được giao đất theo Luật đất đai năm 2003. Từ năm 1994 trở đi thì 26000m<sup>2</sup> này là thuộc đất Nhà nước. Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho Công ty M1 từ năm 2017 do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà L và giữ nguyên Bản án sơ thẩm. (có bài luận cứ kèm theo)

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh 26.000m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế 26.041 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã D, P là do vợ chồng ông Lương bà L khai phá từ trước năm 1975 đã làm nhà, lập vườn và khai thác trên đất đúng mục đích sử dụng. Năm 1994 UBND xã D có xin chủ trương của huyện P để thành lập chợ và khu dân cư. Sau nhiều lần vận động vợ chồng ông Lương bà L đồng ý hiến 26000m<sup>2</sup> với điều kiện nhận một nền tái định cư trong chợ để chuyển đổi ngành nghề sinh sống.

Sau khi hiến đất thì UBND xã D không thực hiện xây chợ, khu dân cư nên cũng không có nền nhà giao cho bà L như cam kết. Gia đình bà L và con cháu vẫn canh tác trên đất này. Khi không được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương quy hoạch, UBND xã chỉ sử dụng một phần đất được hiến để làm trạm y tế, nhà văn hóa phần còn lại để hoang hóa mà không trả lại đất cho người dân canh tác là không đúng quy định của Luật đất đai. Hơn nữa UBND xã D thời điểm đó cũng không thiết lập các thủ tục pháp lý cần thiết để xác định quyền quản lý, sử dụng đất công do đó đất vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình bà L nên UBND huyện P lại xác định là đất công để không bồi thường là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Sau đó cho công ty M1 thuê để phục vụ mục đích kinh doanh khu du lịch sinh thái mà không thỏa thuận, bồi thường, hỗ trợ cho gia đình bà L là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận diện tích đất 26.041m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L. (có bài phát biểu kèm theo)

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân thành phố P, Ủy ban nhân dân xã D và Ban Q2 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và có xem xét đến quyết định cá biệt của cơ quan Nhà nước là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì bà L mới có yêu cầu hủy các Quyết định cá biệt gồm Quyết định số 112/QĐ-BQLPTPQ, số 113/QĐ-BQLPTPQ của Ban Q2 (nay là BQL khu kinh tế P1) là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không chấp nhận là không đúng pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể “*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan,*

*tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết*”. Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án nếu có căn cứ xác định các Quyết định cá biệt gồm Quyết định số 112/QĐ-BQLTPQ, số 113/QĐ-BQLTPQ nêu trên là trái pháp luật thì Tòa án có quyền hủy các quyết định này mà không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu hay không.

[1.3] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định các Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Chủ tịch UBND huyện P và Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh K là các quyết định cá biệt liên quan là đúng, tuy nhiên cấp sơ thẩm cho rằng tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/2019/HC-GĐT ngày 18/4/2019 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2016/HC-ST ngày 02/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ giải quyết vụ án và Quyết định 1979/QĐ-UBND có hiệu lực nên không xem xét tính hợp pháp của Quyết định này. Xét nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp pháp luật vì Quyết định giám đốc thẩm số 11/2019/HC-GĐT của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2016/HC-ST ngày 02/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ giải quyết vụ với lý do là hết thời hiệu khởi kiện, như vậy về nội dung của Quyết định 1979/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 và Quyết định liên quan 2586/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 chưa được Tòa án xem xét nên cần phải được đánh giá về tính hợp pháp và giải quyết trong vụ án này.

[2] Về diện tích đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, Bản Trích đo địa chính ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thì diện tích đất tranh chấp thực tế là 26.041m<sup>2</sup>; trong đó có 21256,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 74 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659750 (số vào sổ cấp GCN: CT10822) ngày 06/7/2017; 1588,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 76 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659748 (số vào sổ cấp GCN: CT10820) ngày 06/7/2017; 2234,0m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 75 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659747 (số vào sổ cấp GCN: CT10819) ngày 06/7/2017 được UBND tỉnh K cấp cho Công ty TNHH M1 (nay là Công ty cổ phần M1 - B) và 962m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện vợ chồng bà Phan Kim L khai phá được diện tích đất 30.000m<sup>2</sup> tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang từ trước năm 1975, gia đình bà L sử dụng cất nhà ở và lập vườn trồng đào, dứa, hoa màu trên toàn bộ diện tích đất. Nội dung này được UBND xã D, UBND thành phố P, cũng như UBND tỉnh K thừa nhận. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

[4] Gia đình bà L sử dụng đất ổn định, liên tục đến năm 1994 thì UBND xã D vận động một số hộ dân hiến đất để xây dựng khu dân cư nông thôn (gồm chợ, khu văn hóa, khu phân lô đất ở) trong đó có hộ gia đình bà L, UBND xã cam kết gia đình bà L hiến đất thì sẽ được cấp lại 01 nền nhà 6m x 18m = 108m<sup>2</sup>, vợ chồng bà L đồng ý giao diện tích đất 26000m<sup>2</sup> và được nhận tiền bồi thường hoa màu 6.200.000 đồng. Tuy nhiên việc giao đất không được lập biên bản và không được đo đạc cụ thể mà chỉ giao bằng miệng, diện tích 26.000m<sup>2</sup> đất vẫn do gia đình bà L quản lý, sử dụng. Sau đó dự án khu dân cư không được triển khai vì không được UBND tỉnh K phê duyệt. Tại báo cáo kết luận thanh tra số 18/BC-TTTP ngày 06/01/2021 của Thanh tra Chính phủ đã kết luận rõ: “Trong khi chủ trương quy hoạch chợ và khu dân cư nông thôn chưa được UBND tỉnh phê duyệt, lãnh đạo UBND xã D đã vận động người dân giao hiến đất, thu tiền san lấp mặt bằng và tiến hành san lấp, UBND xã chỉ sử dụng một phần đất được hiến làm trạm y tế, nhà văn hóa (phía đối diện đất giao cho công ty M1), còn lại để hoang hóa mà không trả lại đất cho người dân canh tác. Những việc làm trên của lãnh đạo UBND xã D đã vi phạm Điều 86 Luật đất đai năm 1993, gây bức xúc trong nhân dân, làm mất lòng tin của người dân vào chính quyền”

Như vậy, hộ gia đình bà L đã có quá trình khai phá đất và sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, khi giao đất cho UBND xã, được UBND xã thỏa thuận giao 01 nền tại chỗ. Tuy nhiên, sau đó quy hoạch chợ không thành, cam kết của UBND xã giao 01 nền nhà tại chỗ chưa được thực hiện. Đặc biệt, UBND xã D lúc đó chưa thiết lập các thủ tục pháp lý cần thiết để xác lập quyền quản lý, sử dụng đất công, do đó đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ bà L, hiện nay gia đình bà L vẫn đang quản lý sử dụng diện tích đất này.

[5] Xét các Quyết định cá biệt có liên quan, thấy rằng:

[5.1] Với các chứng cứ nêu trên, đặc biệt là báo cáo kết luận thanh tra số 18/BC-TTTP ngày 06/01/2021 của Thanh tra Chính phủ xác định đất vẫn thuộc quyền quản lý của các hộ dân, trong đó có gia đình bà L, đất của gia đình bà L

không bị thu hồi và giao cho người khác sử dụng vì vậy vào năm 2005 UBND tỉnh K vẫn giao cho Công ty M1 145.823,38m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất 26.000m<sup>2</sup> của gia đình bà L là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003. Do đó, Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Chủ tịch UBND huyện P bác khiếu nại của bà L và Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 23/12/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh K giữ nguyên Quyết định 1979/QĐ-UBND là không đúng. Tiếp đến ngày 06/10/2015 Ban Q2 (nay là Ban Q2) ban hành Quyết định số 112/QĐ-BQLTPQ; Quyết định số 113/QĐ-BQLTPQ cho thuê đất đối với Công ty M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ (Dự án Khu D) tại ấp C, xã D, huyện P (nay là thành phố), tỉnh Kiên Giang và ngày 06/7/2017 UBND tỉnh K cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659750 (số vào sổ cấp GCN: CT10822); số CI 659748 (số vào sổ cấp GCN: CT10820) số CI 659747 (số vào sổ cấp GCN: CT10819) cho Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) trong đó có phần diện tích 26.000m<sup>2</sup> của bà L là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình bà L.

[6] Ngoài ra, cũng theo báo cáo kết luận của thanh tra Chính phủ thì từ năm 2002 Công ty M1 đã được chấp thuận địa điểm để đầu tư phát triển du lịch tại xã D nhưng mãi đến năm 2015 Dự án đầu tư khu du lịch sinh thái - Lan Anh R mới được phê duyệt lần đầu và cũng mãi cho đến nay Công ty mới chỉ đổ đất san lấp rồi để trống gây bức xúc cho nhân dân địa phương yêu cầu phải thu hồi Dự án. Tiếp tục đến ngày 07/5/2025 Văn phòng Chủ tịch nước có văn bản số 594/VPCTN-PL chuyển đơn của bà Phan Kim L đề nghị xem xét về việc sai phạm thu hồi đất đai cấp cho Công ty M1 có dấu hiệu tồn tại lợi ích nhóm của chính quyền tỉnh Kiên Giang, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của gia đình bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía công ty M1 cũng thừa nhận toàn bộ dự án chưa có bất kể công trình xây dựng gì, mới chỉ dừng lại ở việc san lấp mặt bằng. Như vậy dự án của Công ty M1 sau khi được phê duyệt 10 năm vẫn chưa được thực hiện, triển khai vẫn đang để đất trống.

[7] Đánh giá tổng hợp toàn bộ các tài liệu, chứng cứ nêu trên thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kim L là không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Phan Kim L và sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kim L.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Phan Kim L, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của luật sư đề nghị bác kháng cáo của bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[9.1] Án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được tính lại như sau:

- Bà Phan Kim L không phải chịu tiền án phí sơ thẩm.
- Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu chi phí trích đo địa chính 7.866.625 đồng, chi phí định giá 265.000.000 đồng. Do phía bà L đã nộp các khoản tiền này nên Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Kim L.

[9.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Kim L.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự số 35/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Kim L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Châu Văn L1 do bà L đại diện.

2. Công nhận diện tích đất tranh chấp 26.041m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Kim L.

(Theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2024 ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P)

3. Hủy Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Chủ tịch UBND huyện P và hủy Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh K.

4. Hủy một phần Quyết định 112/QĐ-BQLPTPQ và Quyết định số 113/QĐ-BQLPTPQ của Ban Q2 (nay là BQL Khu kinh tế P1) cho Công ty M1 thuê đất với diện tích 143.282,3m<sup>2</sup> hình thức trả tiền hàng năm và sau được điều chỉnh giảm còn 111.451m<sup>2</sup> theo Quyết định 22/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 03/02/2020 và diện tích Công ty M1 thuê 10.000m<sup>2</sup> trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trong đó có diện tích đất tranh chấp 26.000m<sup>2</sup> đo đạc thực tế 26.041m<sup>2</sup>.

5. Hủy 01 phần giấy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 659750 (số vào sổ cấp GCN: CT10822) do UBND tỉnh K cấp ngày 06/7/2017 cho Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) đối với diện tích 21256,7m<sup>2</sup>. (Theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2024 ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P)

6. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 659748 (số vào sổ cấp GCN: CT10820) do UBND tỉnh K cấp ngày 06/7/2017 cho Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) đối với diện tích đất 1588,3m<sup>2</sup>. (Theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2024 ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P)

7. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 659747 (số vào sổ cấp GCN: CT10819) do UBND tỉnh K cấp ngày 06/7/2017 cho Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) đối với diện tích đất 2234,0m<sup>2</sup>. (Theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2024 ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đính kèm bản án)

8. Buộc Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) chấm dứt hành vi cản trở gia đình bà Phan Kim L quản lý, sử dụng 26.041m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

9. Bà Phan Kim L được quyền căn cứ Bản án này để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp Luật đất đai. (Theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2024 ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P)

10. Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) được quyền căn cứ Bản án này để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất (Theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2024 ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P)

11. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Bà Phan Kim L không phải chịu tiền án phí sơ thẩm.
- Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu chi phí trích đo địa chính 7.866.625 đồng, chi phí định giá 265.000.000 đồng.

Do bà L đã nộp các khoản tiền này nên Công ty TNHH M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Kim L chi phí trích đo địa chính 7.866.625 đồng, chi phí định giá 265.000.000 đồng, tổng cộng: 272.886.625 đồng.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Kim L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Dương sự;
- Lưu VP, THS (ĐLN).

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

**Hoàng Minh Thịnh**