TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

Bản án số 150/2025/HC-PT
Ngày 27/9/2025
Về *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân
Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn, ông Đinh Phước Hòa
- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Ngọc Gia Linh
- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 22/2025/TLPT-HC ngày 13/01/2025 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"* đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 86/2024/HC-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là TAND thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 649/2025/QĐ-PT ngày 15/9/2025, giữa:

Người khởi kiện: bà Hoàng Thị S, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh (*nay là thông* T, xã T, tỉnh Quảng Ninh); địa chỉ liên hệ: số B T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M *là* ông Huỳnh Q, sinh năm 1991 và/hoặc ông Lê Bảo Â, sinh năm 1993; địa chỉ: số B T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là:

1. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

2. Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thuế khu vực Đ1 - D, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: A L, phường Đ, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Công ty Đ2; địa chỉ: số F H, phường B, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (*kế thừa là* Ủy ban nhân dân phường A*, thành phố Đà Nẵng*), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (*kế thừa là Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Đà Nẵng*), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại Đơn khởi kiện ngày 01/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Hoàng Thị S trình bày:* bà S rúng đấu giá theo Quyết định số 7866/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của UBND thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam v/v công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 114 lô đất thuộc KDC Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Theo Thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất của Chi Cục Thuế khu vực Đ1 – Duy Xuyên thì người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất theo thời hạn như sau: *"- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất; - Chậm nhất là 90 ngày từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này. Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền sử dùng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước".*Sau khi nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất, bà S nộp tiền đợt 1 trễ từ 7-10 ngày so với thông báo của cơ quan thuế. Đối với khoản tiền đợt 2 đã nộp đầy đủ và đúng hạn theo Thông báo. Lý do của việc nộp quá hạn đợt 1 theo bà S là do điều kiện địa lý ở xa nên đã ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T1 đi làm các thủ tục nộp tiền sử dụng đất, nhưng vì lý do bất khả kháng ông T1 bị sốt xuất huyết phải nằm điều trị nên không thể đi nộp tiền đúng hạn được mà nộp quá thời hạn đợt 1 từ 7 – 10 ngày (ông T1 đã có đơn gửi UBND thị xã Đ và đã được xác nhận tại Báo cáo số 447/BC-UBND ngày 29/12/2022 của UBND thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam). Ngày 29/12/2022, UBND thị xã Đ ban hành Báo cáo số 447/BC-UBND ngày 29/12/2022 v/v cho chủ trương xử lý chậm nộp tiền sử dụng đất đối với 71 lô đất đấu giá tại Khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ gửi UBND tỉnh Q. Báo cáo nêu rõ, việc nộp tiền đợt 1 quá hạn 07-10 ngày của chúng tôi là do sự kiện bất khả kháng và quan điểm xử lý việc chậm nộp này còn nhiều ý kiến không thông nhất (trong đó, theo Công văn số 5581/CCTKV-TBTK ngày 17/11/2022 của Chi Cục Thuế khu vực Đ1 khẳng định *"đến hết ngày 15/11/2022 toàn bộ người trúng đấu giá đã nộp đúng thời hạn và đủ số tiền sử dụng đất. Như vậy, đến thời điểm hiện tại toàn bộ người trúng đấu giá đã nộp đủ 110% tiền sử dụng đất đối với 114 lô với số tiền là 293.405.000.000 đồng"*) nên UBND thị xã Đ đề xuất không hủy kết quả trúng đấu giá và xin ý kiến chỉ đạo từ UBND tỉnh Q.

Ngày 01/3/2023, Sở TN&MT tỉnh Q đã ban hành văn bản số 95/BC-STNMT v/v xử lý chậm nộp tiền sử dụng đất đối với 71 lô đất đấu giá tại Khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ gửi UBND tỉnh Q, theo đó Sở TN&MT tỉnh Q, Sở Tư Pháp và Sở T5 không căn cứ các quy định pháp luật về

đấu giá mà chỉ căn cứ các quy định khác không liên quan để đề nghị UBND thị xã Đ hủy kết quả trúng đấu gia quyền sử dụng đất đối với 71 lô đất trúng đấu giá chậm nộp tiền đợt 1, trong đó có 70 lô của bà Nguyễn Thị N, ông Cao Thế H, bà Phạm Thị Hồng H1, ông Lê Trường M, bà Đào Thị Hồng H2, ông Lý Hoài N1, bà Nguyễn Diệu L, ông Trịnh Anh T2, ông Đào Đức Đ, bà Đinh Thùy D, bà Nguyễn Phương N2, bà Hoàng Thị S, bà Vũ Thị Ngọc Á, ông Nguyễn Anh T3. Còn ý kiến của Thanh tra tỉnh thì đề nghị xin ý kiến Bộ T6 và Bộ T7 vì chưa có sự nhất quán về các quy định pháp luật. Riêng ý kiến của Cục thuế tại Công văn số 1012/CTQNA-HKDCN ngày 24/2/2023 thì *"quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất thì mới xác định là chưa thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá. Do đó, việc* UBND thị xã Đ *kiến nghị không hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 71 lô đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại* Khu dân cư N, phường Đ và phường V, *mà người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất đợt 1 là phù hợp với quy định. Đối với các trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất đợt 1 theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính tiền chậm nộp thuế quy định của Luật quản lý thuế"*. Ngày 16/3/2023, UBND tỉnh Q ban hành văn bản số 1468/UBND- KTTH v/v liên quan đến nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ. Trong đó, giao UBND thị xã Đ căn cứ các quy định pháp luật để xem xét xử lý việc nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và bảo đảm quyền lợi của người trúng đấu giá. Ngày 24/3/2023, UBND thị xã Đ ban hành Quyết định số 1257/QĐ- UBND v/v hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Trong đó, có 70 lô đất trúng đấu giá của bà Nguyễn Thị N, ông Cao Thế H, bà Phạm Thị Hồng H1, ông Lê Trường M, bà Đào Thị Hồng H2, ông Lý Hoài N1, bà Nguyễn Diệu L, ông Trịnh Anh T2, ông Đào Đức Đ, bà Đinh Thùy D, bà Nguyễn Phương N2, bà Hoàng Thị S, bà Vũ Thị Ngọc Á, ông Nguyễn Anh T3 bị hủy kết quả trúng đấu giá. Hậu quả pháp lý: bà S và những người trúng đấu giá đã được hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp là 154.403.000.000 đồng, tiền lệ phí trước bạ là 906.025.000 đồng và bị xử lý số tiền đặt trước là 26.802.000.000 đồng nộp vào ngân sách Nhà nước. Theo Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND thị xã Đ v/v hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thì lý do để hủy kết quả trúng đấu giá là *"Người đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định"* và vì thế cơ quan này quyết định *"Xử lý tiền đặt trước: Số tiền đặt trước của người trúng đấu giá nộp trước khi tham gia đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định"*.Hiện nay, cơ quan nhà nước đã hoàn lại số tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của 06 lô đất mà UBND thị xã Đ cho rằng bà Hoàng Thị S nộp chậm tiền sử dụng đất và chỉ giữ lại số tiền đặt trước của 06 lô đất này là 2.642.000.000 đồng. Khi tham gia đợt đấu giá này bản thân bà S thiệt hại rất lớn về tiền của (nhất là chi phí vay từ ngân hàng và người

thân) và thời gian nên nguyện vọng của bà S bây giờ chỉ muốn được nhận lại số tiền đặt trước.

Ngày 13/6/2023, bà S nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam yêu cầu: "*Hủy một phần Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND thị Đ, tỉnh Quảng Nam về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam đối với nội dung tại khoản 3 Điều 1 của Quyết định: "3. Xử lý tiền đặt trước: Số tiền đặt trước của người trúng đấu giá nộp trước khi tham gia đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định" và Buộc Chi Cục Thuế khu vực Đ - D và Kho bạc Nhà nước thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam hoàn trả toàn bộ số tiền đặt trước của bà S và những người trúng giá khác nộp trước khi tham gia đấu giá là 26,802,000,000 đồng (hai mươi sáu tỷ, tám trăm lẻ hai triệu đồng)".* Sau khi bà S và những người trúng giá khác nộp đơn khởi kiện Quyết định hành chính số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thì UBND thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam được UBND thị xã Đ công nhận tại Quyết định số 7866/QĐ-UBND ngày 08/8/2022. Do đó, bà S và những người trúng giá khác đã rút đơn khởi kiện ngày 13/6/2023, vì lý do: Quyết định hành chính bị khởi kiện đã bị thay đổi bằng một quyết định hành chính khác.

Ngày 30/6/2023, bà S và những người trúng giá khác đã gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan (UBND thị xã Đ, Thị ủy Đ, UBND tỉnh Q) để đề nghị một số nội dung sau: *"Đề nghị UBND thị xã Đ và các cơ quan có liên quan ban hành quyết định hoàn trả toàn bộ số tiền đặt trước đối với 70 lô đất của bà S và những người trúng giá khác đã nộp trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày QĐ 3254 được ban hành".*

Ngày 26/7/2023, UBND thị xã Đ ban hành văn bản số 1929/UBND V/v tham mưu UBND thị xã giải quyết, trả lời đơn ông Nguyễn Anh T3 và một số cá nhân trúng đấu giá KDC Nam Đ tại phường Đ và phường V. Theo đó UBND, tiếp tục giao phòng Tài chính – Kế hoạch chủ trì, phối hợp với Chi cục thuế khu vực Đ1 – D, BQL dự án Đầu tư xây dựng thị xã và đơn vị liên quan xem xét, kiểm tra và tham mưu UBND thị xã giải quyết, trả lời đơn công dân theo đúng quy định. Ngày 15/9/2023, UBND thị xã Đ phát hành công văn số 2555/UBND v/v trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá khu dân cư Đ, thị xã Đ, theo đó, UBND thị xã Đ đã quyết định *"không hoàn trả lại số tiền đặt trước (đã chuyển thành đặt cọc) và trả lời cho ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá K được biết".* Quyết định hành chính này của UBND thị xã Đ quyết định hành chính trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S và những người trúng đấu giá khác vì:

+ Quyết định số 3254/QĐ-UBND ban hành ngày 19/6/2023 đã thay thế Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND thị xã Đ và theo đó Quyết định này đã *"Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử*

dụng đất đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam *tại Quyết định số 7866/QĐ-UBND ngày 08/8/2022"* tức là 14 người chúng tôi không trúng đấu giá đối với 70 lô đất đã trúng đấu giá theo Quyết định 7866/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của UBND thị xã Đ (danh sách các lô đất không được công nhận trúng đấu giá của 70 cá nhân gửi kèm theo).

+ Trong trường hợp chúng tôi không trúng đấu giá thì: (i) *"khoản tiền đặt cọc"* chúng tôi đã nộp sẽ mặc nhiên chuyển lại thành *"khoản tiền đặt trước"* và (ii) chúng tôi từ *"người trúng đấu giá"* sẽ chuyển thành *"người tham gia đấu giá"*. Khoản 1 Điều 2 QĐ 3254 lại quy định chung chung *"Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu UBND thị xã xử lý số tiền đặt cọc theo đúng quy định của pháp luật"* chứ không nêu rõ biện pháp xử lý số tiền đặt trước/đặt cọc mà chúng tôi đã nộp. Đến nay sau một thời gian dài kiến nghị, UBND thị xã Đ mới ra quyết định không hoàn trả số tiền đặt trước cho chúng tôi (theo công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 v/v trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá khu dân cư Đ, thị xã Đ).

+ Căn cứ quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 39 Luật Đấu giá năm 2016:

"*4. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.5. Trường hợp người trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan. 6. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây: a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này; c) Từ chối ký biên bản đấu giả theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này; d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này; đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật này. 7. Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này, tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá"*. Do bà S và những người trúng đấu giá khác không còn là *"người trúng đấu giá"* nên theo quy định nêu trên thì UBND thị xã Đ có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đặt trước 07 lô đất cho bà S; do đó, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá Khu dân cư Nam Đ, thị xã Đ.

+ Buộc Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị S số tiền 2.642.000.000 đồng là số tiền đặt trước đối với 07 lô đất tại Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam do bà S đã nộp theo Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 130 lô đất thuộc khu dân cư Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và theo nội dung xử lý tiền đặt cọc tại Quyết định số 3254/QD-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị S vì cho rằng:*

+ Về quy trình, trình tự thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất của các lô đất tại khu dân cư Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam là đúng quy định của pháp luật.

+ Về hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Theo số liệu nộp tiền sử dụng đất do Chi cục Thuế khu vực Đ1 - D cung cấp tại Công văn số 4437/CCTKV-TBTK ngày 16/9/2022 và Công văn số 4469/CCTKV-TBTK ngày 21/9/2022. Ban Q1 đã có Tờ trình số 373/TTr-BQL ngày 22/9/2022 đề nghị hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Tờ trình số 601/TTr-TNMT ngày 26/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ về việc đề nghị hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Trong quá trình UBND thị xã Đ Quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với 71 lô đất nêu trên thì các cơ quan, đơn vị liên quan nhận được đơn gia hạn tiến độ nộp tiền của 14 cá nhân trình bày về lý do chậm nộp tiền sử dụng đất, đồng thời xin xem xét được tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ tài chính.

Qua xem xét nội dung trình bày của 14 cá nhân nêu trên, ngày 12/10/2022, UBND thị xã đã tổ chức cuộc họp với đại diện lãnh đạo Sở T8, Sở Tài chính, Cục T9 và các cơ quan chuyên môn của thị xã. Ngày 07/11/2022, UBND thị xã đã tổ chức họp với sự tham dự của các đồng chí thành viên UBND thị xã và các ngành liên quan như Chi cục Thuế khu vực Đ1 - D, Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng và có Thông báo số 476/TB-UBND ngày 08/11/2022 của UBND thị xã Đ về kết luận của đồng chí Trần Ú – Chủ tịch UBND thị xã tại cuộc họp giao ban ngày 07/11/2022. Báo cáo số 383/BC-UBND ngày 30/11/2022 của UBND thị xã về việc cho ý kiến xử lý chậm nộp tiền sử dụng đất đối với 71 lô đất đấu giá tại dự án khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ.

Thông báo số 406-TB/TU ngày 14/12/2022 của Thị ủy Đ3 về kết luận của Ban Thường vụ Thị ủy tại cuộc họp ngày 09/12/2022. Báo cáo số 447/BC-UBND ngày 29/12/2022 của UBND thị xã Đ về việc cho chủ trương xử lý chậm nộp tiền sử dụng đất đối với 71 lô đất đấu giá tại dự án khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ. Báo cáo số 95/BC-STNMT ngày 01/3/2023 của Sở T8 về việc xử lý chậm nộp tiền sử dụng đất đối với 71 lô đất trúng đấu giá QSD đất tại dự án khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ. Công văn số 1468/UBND-KTTH ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh Q về việc liên quan đến

nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư N, phường Đ và phường V, thị xã Đ.

Tại Thông báo số số 253/TB-UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã Đ về Kết luận của đồng chí Trần Ú - Chủ tịch UBND thị xã tại cuộc họp giao ban ngày 20/3/2023, phòng T thị xã đã rà soát lại hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất của dự án và có Báo cáo số 79/BC-TNMT ngày 23/3/2023. UBND thị xã đã ban hành Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 và Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Về việc UBND thị xã ban hành Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023:

Ngày 15/9/2023, UBND thị xã ban hành Công văn số 2555/UBND về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá Khu dân cư Nam Điện A, thị xã Đ như sau:

UBND thị xã Đ đã ban hành Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 71 lô đất thuộc khu dân cư Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam được UBND thị xã Đ công nhận tại Quyết định số 7866/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 với nguyên nhân là: *"Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chậm nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời gian quy định"*, nội dung của Quyết định này là đúng theo quy định của Pháp luật của Quy chế đấu giá và Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh Q và theo kết quả nộp tiền vào ngân sách cũng như các cá nhân trúng đấu giá cũng thừa nhận là đã nộp trễ theo quy định của 30 ngày đầu tiên khi có thông báo thuế là đúng (Tại trang thứ 02 của đơn thư).

Đối với khoản tiền đặt trước của các cá nhân trúng đấu giá 70 lô đất bị huỷ quyết định công nhận thì số tiền này xem như là khoản tiền đặt cọc để thực hiện các nghĩa vụ giữa các bên với nhau, vì các nguyên nhân sau: - Theo khoản 5, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thì: *"Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan"* (Ngày 08/8/2022, tại Quyết định số 7866/QĐ-UBND, UBND thị xã đã phê duyệt kết quả trúng đấu giá).

- Theo khoản 5, Điều 4 của Quy chế đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 220/QĐ-QMT ngày 27/6/2022 của Công ty Đ2 có quy định: *"5. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại điểm b, khoản 6, Điều này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại khoản 2, Điều 9, của Quy chế này."*

Đồng thời, việc xử lý tiền đặt cọc là do Pháp luật về Dân sự quyết định, cụ thể được quy định tại Điều 328 của Bộ Luật Dân sự, cụ thể như sau:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Vì lý do trên, việc các cá nhân chậm nộp tiền theo quy chế dẫn đến hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì được xem như là từ chối thực hiện công việc đã giao kết và không được lấy lại tiền đã đặt cọc.

Từ các lý do trên, việc bà Hoàng Thị S đề nghị hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của UBND thị xã Đ và buộc UBND thị xã Đ hoàn trả lại số tiền đặt trước của các lô đất đã đấu giá tại khu dân cư Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam là không có cơ sở.

*** Tại bản án hành chính sơ thẩm số 86/2024/HC-ST ngày 04/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:**

Căn cứ khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; khoản 3 Điều 116; Điều 158; điểm a, khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; b khoản 2 Điều 48 Luật đấu giá tài sản 2016; khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T10; Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hoàng Thị S về việc yêu cầu hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá Khu dân cư Nam Đ, thị xã Đ và buộc Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị S số tiền 2.642.000.000 đồng là số tiền đặt trước đối với các lô đất O-CL1-01, O-CL1-02, O-CL2-02, O-CL3-11, O-CL3-12, O-CL3-13, O-CL3-15 tại Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam do ông đã nộp theo Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 130 lô đất thuộc khu dân cư Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và theo nội dung xử lý tiền đặt cọc tại Quyết định số 3254/QD-UBND ngày 19/6/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Về án phí hành chính sơ thẩm: bà Hoàng Thị S phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Được tính trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà S đã nộp tại biên lai thu số 0000055 ngày 30/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng NaT9.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bà Hoàng Thị S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà S vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của bà S vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính; các đương sự đều đề nghị xét xử vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án.

+ Về nội dung vụ án: đây là quan hệ *"Tranh chấp tiền đặt cọc"* phải được thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án hành chính, để các đương sự khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía người khởi kiện kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người bị kiện vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[2] Ngày 08/8/2022, Ủy ban nhân dân thị xã Đ ban hành Quyết định số 7866/QĐ-UBND v/v công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các lô đất thuộc KDC Nam Đ tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, trong đó, bà Hoàng Thị S trúng đấu giá 07 lô đất, trước đó để được tham gia đấu giá 07 lô đất, bà S đã nộp tiền đặt trước 2.642.000.000 đồng. Ngày 18/8/2022 Chi Cục Thuế khu vực Đ1 - D ban hành Thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất, theo đó: *"- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất; - Chậm nhất là 90 ngày từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này. Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền sử dùng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước"*; sau đó, bà S nộp tiền sử dụng đất đợt 1 trễ từ 7 đến 10 ngày, khoản tiền còn phải nộp đợt 2, bà S nộp đủ và đúng hạn. Ngày 24/3/2023, Ủy ban nhân dân thị xã Đ ban hành Quyết định số 1257/QĐ- UBND hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 71 lô đất thuộc Khu dân cư N tại phường Đ và phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (trong đó có 07 lô đất bà S trúng đấu giá) đã được công nhận tại Quyết định số 7866/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ*"Lý do hủy kết quả trúng đấu giá:*

Người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định…Xử lý tiền đặt trước: Số tiền đặt trước của người trúng đấu giá nộp trước khi tham gia đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định". Ngày 19/6/2023, Ủy ban nhân dân thị xã Đ ban hành Quyết định số 3254/QĐ-UBND thay thế Quyết định số 1257/QĐ- UBND nội dung: "*Lý do hủy công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chậm nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời gian quy định.* Chi cục Thuế khu vực Đ1 - D*…hoàn trả lại số tiền của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc).* Bà S khiếu nại Quyết định số 3254/QĐ-UBND và ngày 15/9/2023 UBND thị xã Đ ban hành Công văn số 2555/CV-UBND trả lời không chấp nhận khiếu nại yêu cầu của các hộ trúng đấu giá yêu cầu hoàn trả tiền đặt trước nên bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ; buộc UBND thị xã Đ hoàn trả bà S số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá 2.642.000.000 đồng.

[3] Xét, khoản 1 Điều 6 và Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 quy định khi giải quyết vụ án hành chính, Tòa án có thẩm quyền xem xét về tính hợp pháp của các văn bản hành chính, hành vi hành chính có liên quan; trong vụ án này tuy bà S chỉ khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, nhưng Công văn số 2555/UBND liên quan chặt chẽ với Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 (thay thế Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023) của Ủy ban nhân dân thị xã Đ nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 3254/QĐ-UBND trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là thiếu sót, không đúng pháp luật.

[4] Căn cứ Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về các trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản, thì trường hợp chậm nộp tiền mua tài sản đấu giá không thuộc trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản nên Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 và Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ hủy kết quả đấu giá tài sản do chậm nộp tiền sử dung đất là không đúng pháp luật. Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định*"5. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và các quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Xét, theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì sau khi trúng đấu giá nếu người trúng đấu giá không tiến hành ký hợp đồng mua tài sản đấu giá hoặc không nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá thì tiền cọc (chuyển từ tiền đặt trước sang) được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự (có thể bị mất); trong vụ án này, sau khi trúng đấu giá và đã có quyết định của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (UBND thị xã Đ có quyết định công nhận kết quả đấu giá) thì bà S đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá nên Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 và Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023

của UBND thị xã Đ xác định tiền đặt trước chuyển thành tiền đặt cọc và do chậm nộp tiền mua tài sản đấu giá nên bị mất là không đúng pháp luật, đồng thời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án hành chính để các đương sự khởi kiện theo quy định của pháp luật về dân sự là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thị xã Đ không đúng pháp luật nên Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ trả lời các công dân (trong đó có bà Hoàng Thị S) với nội dung không hoàn trả tiền đặt trước (đã được chuyển thành tiền đặt cọc) cũng là không đúng nên cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà S sửa bản án sơ thẩm, hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ và hủy một phần Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thị xã Đ về nội dung không hoàn trả tiền đặt cọc cho các công dân (trong đó có bà S); buộc UBND thị xã Đ (kế thừa là UBND phường A và UBND phường Đ, thuộc thành phố Đà Nẵng) hoàn trả bà S số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá 2.642.000.000 đồng. Bà S kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241, Điều 242 và Điều 348, 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 sửa bản án hành chính sơ thẩm số 86/2024/HC-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng) như sau:

Áp dụng khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; khoản 3 Điều 116; Điều 158; điểm a, khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng Điều 39, 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hoàng Thị S hủy Công văn số 2555/UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T3 và một số công dân trúng đấu giá Khu dân cư Nam Đ, thị xã Đ và hủy một phần Quyết định số 3254/QD-UBND ngày 19/6/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam về nội dung xử lý tiền đặt cọc (không hoàn trả tiền đặt cọc cho các công dân, trong đó có bà Hoàng Thị S); buộc UBND thị xã Đ (kế thừa là UBND phường A và UBND phường Đ, thuộc thành phố Đà Nẵng) hoàn trả bà Hoàng Thị S số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá 2.642.000.000 đồng.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân phường A và UBND phường Đ, thuộc thành phố Đà Nẵng phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Bà Hoàng Thị S không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số

0000055 ngày 30/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng NaT9 (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

3. Án phí hành chính phúc thẩm: bà Hoàng Thị S không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000243 ngày 29/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng NaT9 (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra IV-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và KSXX phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân Tp Đà Nẵng;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự Tp Đà Nẵng;
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân