

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 95/2026/HC-PT
Ngày 03 - 02 - 2026
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI 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 Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Yên

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Như Lạc - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 249/2025/TLPT-HC ngày 25 tháng 10 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2025/HC-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2026/QĐPT-HC ngày 13 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty TNHH MTV Đ; địa chỉ: D C, phường T, TP .

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn H, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: D C, phường T, TP . (có mặt).

- Người bị kiện:

1/. Ủy ban nhân dân tỉnh B

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (vắng mặt);

Địa chỉ: số B đường N, phường T, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Đức T - Phó Trưởng phòng đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ (có mặt).

2/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: số B đường N, phường T, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Đức T - Phó Trưởng phòng đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ (có mặt).

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

1/. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: E đường Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai

2/. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ

Địa chỉ: số B, Đường P, phường T, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình H1, chức vụ: Trưởng phòng Đăng ký và cấp giấy chứng nhận - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (có mặt).

3/. Ủy ban nhân dân huyện Đ

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Đ; địa chỉ: QL14, ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai (xin vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Anh H2, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế xã Đ (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện Công ty TNHH MTV Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện Công ty TNHH MTV Đ trình bày:

Công ty TNHH MTV Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Đ, mã số doanh nghiệp C, đăng ký lần đầu ngày 11/7/2018 do ông Võ Tấn H là người đại diện theo pháp luật và bà Phạm Thị Mỹ H3 là chủ sở hữu Công ty. Công ty Đ được UBND tỉnh B (cũ) cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 2081/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 (điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 1509/QĐ-UBND ngày 22/7/2019

và điều chỉnh lần 2 tại Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 21/5/2020) để thực hiện dự án Khu dân cư T tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ), với diện tích đất 134.136,5m², nguồn gốc đất: Thuộc quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Mỹ H3 (chủ sở hữu Công ty Đ) được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH)000379/(T) và (CH)000380/(T) ngày 08/3/2012; thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Tấn H4 và vợ bà Phạm Thị Mỹ H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CS)04542/Tân Phước ngày 20/01/2020; Công ty Đ thỏa thuận nhận góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Đ chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T, ngày 10/8/2023, UBND tỉnh B (cũ) ban hành Quyết định số 1285/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH MTV Đ.

Công ty Đ cho rằng việc tính giá đất của UBND tỉnh tại quyết định nêu trên là không đúng bởi 3 lý do sau:

- Thứ nhất, việc xác định vị trí đất thực hiện dự án của Công ty Đ tiếp giáp 02 mặt tiền đường giao thông liên xã và áp dụng tính nhân hệ số 1,2 lần là chưa đúng quy định.

- Thứ hai, khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không khấu trừ hoặc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.118,2m² nêu trên cho Công ty Đ là sai.

- Thứ ba, khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty mà không khấu trừ tiền thuê đất trong khoảng thời gian sử dụng đất còn lại của 02 thửa đất thuộc 02 GCNQSD đất (CH)000380/Tân Phước, (CH)000379/Tân Phước và không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất thuộc GCNQSD đất (CS)04542/TÂN PHƯỚC cho Công ty Đ cũng là sai.

Do đó, Công ty Đ đã khiếu nại lên UBND tỉnh B (cũ) để giải quyết khiếu nại lần đầu. Ngày 15/3/2024, UBND tỉnh B (cũ) ban hành Quyết định số 414/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Đ (lần đầu) với nội dung không chấp nhận toàn bộ khiếu nại của Công ty Đ. Công ty đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh B (cũ) về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ.

- Hủy Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của UBND tỉnh B (cũ) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Đ (lần đầu).

Người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ), UBND tỉnh B (cũ) trình bày:

1/. Về nguồn gốc đất, quá trình giao, cho thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án Khu dân cư T:

Công ty Đ được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Đ, mã số doanh nghiệp C, đăng ký lần đầu ngày 11/7/2018 do ông Võ Tấn H là người đại diện theo pháp luật và bà Phạm Thị Mỹ H3 là chủ sở hữu Công ty. Công ty Đ được UBND tỉnh B (cũ) cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 2081/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 (điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 1509/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 và điều chỉnh lần 2 tại Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 21/5/2020) để thực hiện dự án Khu dân cư T tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ), với diện tích đất 134.136,5m², nguồn gốc đất: Thuộc quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Mỹ H3 (chủ sở hữu Công ty Đ) được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CH)000379/(T) và (CH)000380/(T) ngày 08/3/2012; thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Tấn H và vợ bà Phạm Thị Mỹ H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CS)04542/Tân Phước ngày 20/01/2020; Công ty Đ thỏa thuận nhận góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Ngày 02/3/2020, UBND huyện Đ ban hành Quyết định 491/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư T, xã T, huyện Đ. Sau đó, Công ty Đ làm thủ tục nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại 03 GCNQSD đất nêu trên của ông Võ Tấn H và bà Phạm Thị Mỹ H3 và được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động ngày 28/9/2020. Ngày 03/02/2021, UBND tỉnh B (cũ) ban hành Quyết định số 336/QĐ-UBND về việc cho Công ty Đ chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T. Theo đó, cho Công ty Đ chuyển 124.336,5m² đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất khác; giao đất và cho Công ty Đ thuê đất với diện tích 134.136,5m² để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T (bao gồm 9.800,0m² đất ở tại nông thôn mà Công ty nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của ông Võ Tấn H và bà Phạm Thị Mỹ H3 và 8.359,1m² đất hành lang lộ giới và hành lang suối), cụ thể như sau:

+ Giao đất để quản lý xây dựng đường giao thông, trồng cây xanh với diện tích 48.984,2m², trong đó: Đường giao thông 44.289m² (bao gồm 1.118,1m² đất ở tại nông thôn mà Công ty Đ nhận góp bằng quyền sử dụng đất của ông Võ Tấn H và bà Phạm Thị Mỹ H3) và trồng cây xanh 4.695,2m²;

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở với diện tích 72.551,7m² (bao gồm 8.681,8m² đất ở tại nông thôn mà Công ty Đ nhận góp bằng quyền sử dụng đất của ông Võ Tấn H và bà Phạm Thị Mỹ H3);

+ Cho thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm với diện tích 12.600,6m² để đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh thương mại, dịch vụ, trong đó: Thương mại, dịch vụ 10.405m² và Hạ tầng kỹ thuật 2.195,6m².

2/. Quan điểm của Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ):

2.1/. Về Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư Tân Phước 1 là đúng quy định, cụ thể:

(a) Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục và hình thức ban hành:

Thực hiện đúng theo quy định Luật Đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư, cụ thể như sau:

Tại khoản 3; điểm b, điểm c khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định về giá đất cụ thể:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

...

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;”.

Tại Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 16. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể:

1. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 của Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định mục đích định giá đất cụ thể;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;

c) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Thẩm định phương án giá đất;

đ) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gồm có:

a) Tờ trình về phương án giá đất;

b) Dự thảo phương án giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

d) Văn bản thẩm định phương án giá đất.

3. Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện lãnh đạo Sở T1 làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở T và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định”.

Tại Chương II Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư về soạn thảo, ký ban hành văn bản hành chính.

(b) Về nội dung quyết định:

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH MTV Đ chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T và hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chuyển đến, Sở T đã chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị tư vấn thống nhất giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án xây dựng khu dân cư T. Trên cơ sở giá đất cụ thể được các sở, ngành, đơn vị tư vấn thống nhất, Sở T tổng hợp trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án xây dựng khu dân cư T.

Sau khi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh họp thẩm định và thống nhất thông qua giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án xây dựng khu dân cư T và có văn bản gửi Sở T đề nghị trình UBND tỉnh phê duyệt. Căn cứ kết quả họp thẩm định và thống nhất thông qua giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án xây dựng khu dân cư T của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở T tổng hợp trình UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T tại Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023.

Trên cơ sở Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh, Sở T đã giao nhiệm vụ cho Văn phòng Đ chuyển thông tin đến Cục T2 để thông báo và tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ thuộc dự án xây dựng khu dân cư T.

Như vậy, việc lập, trình thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2.2/. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024:

(a) Về hình thức ban hành văn bản:

Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Đ (lần đầu) được ban hành theo đúng hình thức quy định tại Điều 31 Luật Khiếu nại 2011 và đúng biểu mẫu quy định kèm theo Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại.

(b) Thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:

- Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh được ban hành để giải quyết khiếu nại của Công ty Đ (lần đầu) đối với Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ) theo quy định tại Điều 21 Luật Khiếu nại.

- Trình tự, thủ tục ban hành: Sau khi nhận được Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T, không đồng ý với quyết định này, ngày 07/9/2023 Công ty Đ làm đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh. Ngày 13/9/2023, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Thông báo số 290/TB- UBND về việc thụ lý giải quyết đơn khiếu nại lần đầu của ông Võ Tân H5 và Quyết định số 1482/QĐ-UBND về việc giao nhiệm

vụ xác minh nội dung khiếu nại lần đầu của ông Võ Tấn H - Giám đốc Công ty Đ. Ngày 23/10/2023, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1693/QĐ-UBND về việc gia hạn thời gian xác minh đơn. Ngày 05/3/2024, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 362/QĐ-UBND về việc gia hạn thời gian báo cáo, công khai chứng cứ, làm việc, đối thoại với các cơ quan, tổ chức đơn vị, cá nhân có liên quan. Ngày 11/3/2024, Sở T đã có Báo cáo số 32/BC-STNMT về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Công ty Đ. Trên cơ sở báo cáo kết quả xác minh cũng như các văn bản pháp luật có liên quan, ngày 15/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 414/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Đ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Điều 7, 27, 29, 30, 31, 32 của Luật Khiếu nại.

(c) Về nội dung Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 Công ty Đ cho rằng việc xác định vị trí đất thực hiện dự án của Công ty Đ tiếp giáp 02 mặt tiền đường giao thông liên xã và áp dụng tính nhân hệ số 1,2 lần là chưa đúng quy định là khiếu nại sai. Lý do:

+ Thứ nhất, đối với 02 thửa đất được cấp GCNQSD đất số (CH) 000379/(T) và (CH)000380/(Tân Phước) ngày 08/3/2012 mà Công ty Đ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, mỗi thửa đất có 4.900m² đất ở tại nông thôn và diện tích đất còn lại là đất trồng cây lâu năm (đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm nằm trên cùng một thửa đất) nên khi xác định khu vực, vị trí, phạm vi đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đối với phần diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) cho Công ty Đ phải xác định chung khu vực, vị trí, phạm vi đất cho toàn bộ diện tích 134.136,5m² (không tách riêng ra từng thửa đất nhỏ để xác định khu vực, vị trí, phạm vi).

Mặt khác, theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tân Phước 1 đã được UBND huyện Đ phê duyệt thì khu đất thực hiện dự án của Công ty tiếp giáp 02 đường liên xã hiện hữu (tại phía Nam và phía Tây); UBND huyện Đ đã xác định tuyến đường cầu R - C (đường X) được nêu tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 của UBND huyện Đ về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư T thực chất là tuyến đường xã hiện hữu số 190 (tuyến đường đi ngang khu đất thực hiện dự án của Công ty TNHH MTV Đ).

+ Thứ hai, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 9 Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ) giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 được ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh: “Thửa đất có vị trí góc ngã ba, ngã tư đường, thửa đất tiếp giáp hai mặt tiền đường trở lên được xác định theo giá đất ở quy định cho vị trí đó nhân với hệ số 1,2 lần. Trong trường hợp này chỉ tính từ 02 đường trở lên trong những đường giao thông sau: Đường liên xã; đường do huyện, tỉnh, Trung ương quản lý;

đường nội bộ các khu dân cư đã được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt chi tiết trên địa bàn các xã thuộc huyện”.

Do đó, việc xác định vị trí đất thực hiện dự án của Công ty tiếp giáp 02 mặt tiền đường giao thông liên xã và áp dụng tính nhân hệ số 1,2 lần là đúng theo quy định.

- Công ty Đ cho rằng khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không khấu trừ hoặc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.118,2m² nêu trên cho Công ty Đ là khiếu nại sai. Lý do:

Phần diện tích 1.118,2 m², Công ty Đ được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc đất đường giao thông được quy định tại điểm a, Điều 1 Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Đ chuyên mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T và tại Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH MTV Đ thuộc dự án xây dựng khu dân cư T (Nhà nước không thu hồi đất và không tính tiền đối với phần diện tích 1.118,2m² này). Do đó, không có cơ sở để bồi thường hoặc khấu trừ cho Công ty Đ đối với phần diện tích này (1.118,2m²).

- Công ty Đ cho rằng khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty mà không khấu trừ tiền thuê đất trong khoảng thời gian sử dụng đất còn lại của 02 thửa đất thuộc 02 GCNQSD đất (CH)000380/Tân Phước, (CH)000379/Tân Phước và không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất thuộc GCNQSD đất (CS)04542/TÂN PHƯỚC cho Công ty Đ là khiếu nại sai. Lý do:

Theo các quy định hiện hành, quy định về khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo 02 hình thức: khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khấu trừ theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chưa có quy định đối với hình thức khấu trừ bằng góp vốn quyền sử dụng đất. Do đó, chưa có căn cứ để khấu trừ đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc 03 thửa đất được góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho Công ty Đ.

Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư T; Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Đ (lần đầu) đã được ban hành đúng hình thức, thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành và nội dung theo quy định của pháp luật.

Do đó, việc Công ty Đ yêu cầu hủy Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh và Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh là không có cơ sở.

Tuy nhiên, sau khi mở phiên tòa ngày 28/4/2025, đại diện theo pháp luật của người khởi kiện đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất thực hiện dự án khu dân cư T. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025 ghi nhận Khu đất thực hiện dự án chỉ có phía Tây là tiếp giáp đường Bầu Cua là đường liên ấp, đầu nối ra đường T, các phía Đông, phía Bắc, phía Nam thực tế chỉ tiếp giáp với lô cao su và đất dân, không tiếp giáp với con đường nào.

Ngày 07/5/2025, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1353/QĐ-UBND về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 của UBND huyện Đ, trong đó đính chính vị trí khu đất thực hiện dự án:

- *Phía Bắc tiếp giáp: Đất dân cư;*
- *Phía Nam tiếp giáp: Đường mòn hiện hữu và đất dân;*
- *Phía Đông tiếp giáp: Đất dân cư;*
- *Phía Tây tiếp giáp: Đường liên xã hiện hữu.”*

Ngày 23/5/2025, Tòa án mở lại phiên tòa. Tại phiên tòa diễn ra vào ngày này, ông Võ Đức T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND tỉnh B, Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ) khi được Hội đồng xét xử hỏi về việc Quyết định đính chính của UBND huyện Đ (cũ) như nêu trên có làm thay đổi giá đất tại Quyết định số 1285 không thì ông T đã đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để có văn bản đề nghị người bị kiện UBND tỉnh B, Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ) trả lời nội dung này.

Ngày 30/6/2025, Tòa án nhận được Văn bản số 3137/UBND-NC ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh B (cũ) về việc trình bày bổ sung ý kiến vụ án hành chính (vụ Công ty Đ) có nội dung: *UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 từ: “Phía nam tiếp giáp: Đường liên xã hiện hữu và đất dân” thành: “Phía nam tiếp giáp: Đường mòn hiện hữu và đất dân” thì khu đất không tiếp giáp 02 mặt tiền đường liên xã nên không áp dụng hệ số 1,2. Như vậy, khi UBND huyện Đ thực hiện ban hành Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 sẽ thay đổi giá đất thuộc dự án Khu dân cư T.”. “Trường hợp thay đổi giá đất đối với việc xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Công ty TNHH MTV Đ để thực hiện dự án Khu dân cư T như trên thì UBND tỉnh phải ban hành quyết định điều chỉnh hoặc hủy bỏ (một phần hoặc toàn bộ) Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh B (cũ)”. Do đó, nay UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị Tòa án căn cứ vào Văn bản 3137 nêu trên để giải quyết và*

ban hành Bản án. Khi có Bản án có hiệu lực pháp luật, các cơ quan tham mưu, giúp việc sẽ tham mưu để thực hiện theo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) (cũ) nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (cũ) trình bày: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (cũ) là cơ quan tham mưu nội dung văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện UBND tỉnh B (cũ), Chủ tịch UBND tỉnh B (cũ) cho Tòa án. Do đó, văn bản nêu ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (cũ) hoàn toàn thống nhất với những ý kiến đã trình bày như nêu trên của UBND tỉnh B (cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) trình bày: UBND huyện Đ thống nhất nội dung văn bản số 3137/UBND-NC ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh B (cũ) như nêu và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn phòng Đ trình bày ý kiến như sau: Đối với nội dung hủy Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh B (cũ) về việc phê duyệt giá cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Đ và hủy Quyết định số 414/QĐ-UBND 15/3/2024 của UBND tỉnh B (cũ) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Đ (lần đầu)”, Văn phòng Đăng ký đất đai không có ý kiến, kính đề nghị Tòa án xem xét, căn cứ các tài liệu và hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, nay căn cứ văn bản số 3137/UBND-NC ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh B (cũ), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cũng thống nhất đề nghị Tòa án cứ vào Văn bản 3137 nêu trên để giải quyết và ban hành Bản án. Khi có Bản án có hiệu lực pháp luật, các cơ quan tham mưu, giúp việc sẽ tham mưu để thực hiện theo.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2025/HC-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 39 Luật Giao thông đường bộ năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2018; khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 3 Điều 4 Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ) giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 được ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh B (cũ).

Căn cứ các Điều 21, 27; 28; 29; 31 của Luật Khiếu nại năm 2011; Thông tư số 05/2021/TT-TTCT ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ; biểu mẫu quy định kèm theo Thông tư số 07/2013/TT-TTCT ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính và Thông tư số 02/2016/TT-TTCT ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung

một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của Công ty TNHH MTV Đ, cụ thể:

- Hủy Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh B (cũ) về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH MTV Đ.

- Hủy một phần Quyết định số 414/QĐ- UBND ngày 15/3/2024 của UBND tỉnh B (cũ) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty TNHH MTV Đ (lần đầu).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/8/2025, Công ty TNHH MTV Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Tấn H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Đ.

Ông Võ Đức T và ông Nguyễn Đình H1 thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của người khởi kiện không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện và ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH MTV Đ làm trong

hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với kháng cáo về xác định vị trí đất thực hiện dự án và áp dụng nhân hệ số 1,2 lần:

Thửa đất 89, tờ bản đồ số 41 là một phần đất của Dự án K có 3 mặt tiền, gồm: phía bắc đường đất (đường xương bò đi qua dự án), phía tây phía đường xã và đường đất phía nam. Trong vụ án này, người khởi kiện và người bị kiện không thống nhất đối với việc xác định vị trí cạnh phía nam.

Theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 của UBND huyện Đ thì phía Nam của thửa đất tiếp giáp đường liên xã hiện hữu và đất dân. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì thửa 89, tờ bản đồ số 41 có cạnh phía nam của dự án tiếp giáp đường đất nhưng không liên tục mà bị ngắt quãng bởi thửa 128. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) thì tuyến đường phía nam của dự án KDC T 1 tiếp giáp với đường mòn và đất của dân kết nối từ đất các hộ dân ra đường xã B - phía tây dự án nên căn cứ theo quy định của Luật Giao thông đường bộ thì đây chỉ là đường ấp chứ không phải đường xã. Ngày 07/5/2025, UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 1353/QĐ-UBND đính chính lại Quyết định số 491/QĐ-UBND, nội dung: ***“Phía Bắc tiếp giáp: Đất dân cư; Phía Nam tiếp giáp: Đường mòn hiện hữu và đất dân; Phía Đông tiếp giáp: Đất dân cư; Phía Tây tiếp giáp: Đường liên xã hiện hữu.”***

Tòa án cấp sơ thẩm xác định dự án “KDC T” chỉ có cạnh phía tây của dự án giáp đường xã, còn cạnh phía tây giáp đường nhưng không phải đường xã và đường đi qua KDC (đường A) cũng không phải là đường xã nên không đủ căn cứ để xác định giá trị đất KDC T 1 theo hệ số điều chỉnh 1,2; từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, hủy Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh B là có cơ sở.

[2.2] Đối với kháng cáo về việc không khấu trừ hay bồi thường giá trị quyền sử dụng đất làm đường giao thông công cộng

Dự án K được thực hiện trên 03 QSDĐ của Công ty Đ là thửa số 8, 89 và 333 TBĐ số 41 với tổng diện tích 134.136,5m² bao gồm 9.800m², 8.359,1m² đất hành lang lộ giới và hành lang suối, còn lại 115.977,40m² là đất trồng cây lâu năm. Theo GCNQSDĐ thửa số 8 và số 89 TBĐ 41 thì vị trí 9.800m² thổ cư được bố trí dọc con đường “Bầu Cua” phía Tây của thửa đất (cũng là phía Tây của dự án KDC T). Theo Quyết định 491 quy hoạch 1/500 và Quyết định 3572 (điều chỉnh quy hoạch cục bộ lần 2), điểm a khoản 1 Quyết định 336 chuyển mục đích sử dụng đất của dự án KDC T 1 thì trong 9.800m² thổ cư này có 1.118,2m² được quy

hoạch sử dụng làm đường giao thông nội bộ KDC (trong tổng số 48.984,2m²) và 8.681,8m² được quy hoạch đất ở nông thôn (trong tổng số 72.551,7m²). Phần diện tích 1.118,2 m² đất ở nông thôn này là của Công ty Đ được chủ sở hữu Công ty Đ góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện dự án KDC T để kinh doanh nên không phải nhận chuyển nhượng và Nhà nước không thu hồi đất nên không được xem xét miễn, giảm hoặc trừ tiền sử dụng đất hoặc bồi thường giá trị theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5, Điều 10 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và Nghị định số 79/2019/NĐ-CP. Mặt khác, phần diện tích đất này được phê duyệt quy hoạch 1/500 vào mục đích đất đường giao thông nội bộ KDC T tại điểm a, Điều 1 Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và không tính tiền chuyển mục đích đối với phần diện tích 1.118,2m² này. Hiện tại, pháp luật cũng không quy định việc khấu trừ hoặc bồi thường đối với trường hợp đất ở được chuyển sang đất giao thông thuộc trường hợp góp vốn bằng QSDĐ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường hoặc khấu trừ cho Công ty Đ đối với phần diện tích này 1.118,2m² là có căn cứ, đúng quy định.

[2.3] Đối với kháng cáo về việc không khấu trừ tiền thuê đất trong khoảng thời gian sử dụng đất còn lại:

Thửa số 8, 89 của Công ty Đ đã đóng tiền thuê đất một lần đến năm 2054 với mục đích là trồng cây lâu năm và thửa 333 TBĐ 41 có nguồn gốc giao đất không thu tiền sử dụng đất đến năm 2064 với mục đích trồng cây lâu năm, được bà H3 nhận sang nhượng của người khác rồi góp vốn vào Công ty Đ để thực hiện dự án khu dân cư. Ngày 03/02/2021, các thửa đất trên được Nhà nước phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê 70 năm với mục đích để thực hiện kinh doanh nên thời gian đã trả tiền thuê còn lại của thửa số 8 và 89 là 33 năm và của thửa 333 là 43 năm.

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 135/2016/NĐ-CP; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP; khoản 1 Điều 4 Thông tư 76/TT-BTC ngày 16/6/2014; khoản 4 Điều 12, khoản 2 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi tại khoản 4 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 thì khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo 02 hình thức: khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khấu trừ theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; không có quy định đối với hình thức khấu trừ bằng góp vốn quyền sử dụng đất.

Do mục đích thuê đất trước đây là trồng cây lâu năm khác với mục đích thuê đất để kinh doanh nên thời gian đã trả tiền thuê còn lại trước đó của thửa số 8 và thửa 89 với mục đích trồng cây lâu năm thì pháp luật không quy định, không

cho phép khấu trừ tiền sử dụng đất vào thời gian thuê sau này để kinh doanh. Riêng thửa 333 có nguồn gốc nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nên không được khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất. Do đó, Quyết định 1285 của UBND tỉnh B không khấu trừ tiền thuê đất trong khoảng thời gian sử dụng đất còn lại của thửa đất số 8, 9, tờ bản đồ số 41 và không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất 333, tờ bản đồ số là có căn cứ, đúng quy định. Yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ đối với nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của Công ty TNHH MTV Đ không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH MTV Đ phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV Đ.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2025/HC-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Công ty TNHH MTV Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000175 ngày 18/8/2025 của Thị hành án án dân sự tỉnh Đồng Nai vào phần án phí phải chịu. Đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

Hoàng Thanh Dũng