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

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

Bản án số: 261/2026/HC-PT
Ngày: 24 - 3 - 2026
V/v: "Khởi kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và thu thuế".

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 Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến - 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***: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 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: 205/2025/TLPT- HC ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc "Khởi kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và thu thuế".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 47/2025/HC-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét sử số 1887/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Phạm Ngọc Y (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi cục thuế khu vực V – C (nay là Đội thuế liên huyện V - C);

Địa chỉ: Số A, Đường C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S; Người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người khởi kiện ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân S (gọi tắt là S) hiện đang là Chủ đầu tư Dự án Căn hộ thương mại D L tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Dự án Sơn Thịnh 3" và đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư, xây dựng dự án như sau:

Ngày 27/02/2017, S nhận chuyển nhượng 5099,5m^2 đất trụ sở khác từ Công ty Cổ phần T1 để thực hiện Dự án S.

Ngày 07/9/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2564/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích lô đất 408A Lê Hồng P từ đất thương mại, dịch vụ sang đất ở. Cụ thể là cho phép Sơn T chuyển mục đích 3.072m^2 đất trụ sở khác (là một phần trong tổng số 5.099,5m^2 đất, tương ứng với phần diện tích xây dựng khối nhà chung cư) sang đất ở;

Ngày 28/02/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành văn bản số 1682/UBND-VP đồng ý chủ trương cho phép Sơn Thịnh tạm nộp tiến chuyển mục đích sử dụng đất để Sở Xây dựng thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng công trình Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P;

Ngày 14/3/2018, S đã tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Văn bản số 1681/CCT-TrB được Chi cục Thuế Thành phố V ban hành ngày 09/3/2018 với số tiền là 20.898.431.000 đồng;

Ngày 04/4/2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Theo đó, S được phép xây dựng công trình căn hộ thương mại tại số D L.

Ngày 23/7/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh B có văn bản số 3867/STNMT-CCQLĐĐ gửi đến Sơn Thịnh đề nghị S làm thủ tục chuyển đổi bổ sung mục đích sử dụng đất đối với 2.027,5m^2 đất còn lại (phần diện tích đất khuôn viên, công trình hạ tầng phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư) trong tổng số 5.099,5m^2 đất của dự án sang đất ở.

Ngày 07/12/2018, K toánNhà nước phát hành Thông báo kết quả kiểm toán số 660/TB-KTNN, trong đó nhận định việc Sở T2 tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 cho phép Sơn Thịnh chỉ chuyển mục đích sử dụng 3.072m^2 tương ứng diện tích xây dựng khối nhà chung cư, không chuyển mục đích khuôn viên, công trình hạ tầng phục vụ

trực tiếp cho nhà chung cư (tổng diện tích dự án 5.099,5m^2) để triển khai dự án Chung cư S 3 là không phù hợp với quy định tại Điều 49.3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Ngày 11/6/2019, nhằm thực hiện theo Thông báo số 660/TB-KTNN ngày 07/12/2018 của Kiểm toánNhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND để thu hồi, hủy bỏ Quyết định cho phép chuyển mục đích số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017.

Ngày 13/01/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với lô đất số 408A Lê Hồng Phong thay thế cho Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017.

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3834/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính đối với lô đất số 408A Lê Hồng P, quyết định có nội dung: Đơn giá đất ở xác định theo đường L – Đường loại 1: 110.747.974 đồng/m^2; Đơn giá đất thương mại, dịch vụ xác định theo đường L – Đường loại 1: 66.448.784 đồng/m^2 (đối với thời hạn sử dụng đất 70 năm).

Quyết định 3834/QĐ-UBND phê duyệt giá đất trên dựa vào Văn bản số 118/STC- HĐTĐGĐCT ngày 22/11/2023 của Hội Đồng Thẩm Định giá đất cụ thể gửi Sở T2, theo đó giá đất trong Quyết định số 3834/QĐ-UBND được xác định theo giá đất trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý dầu tỉnh T1 với S.

Căn cứ vào Quyết định số 3834/QĐ-UBND, ngày 18/01/2024 Chi cục thuế khu vực V – Côn Đảo phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024, theo đó S cần phải nộp bổ sung số tiền sử dụng đất là 564.759.293.413 đồng.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy các quyết định: Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 5.099,5m^2 tại phường T, thành phố V thuộc dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của S;

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định sửa đổi bổ sung Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B với nội dung cho phép S được chuyển mục đích sử dụng 5.099,5m^2 đất trụ sở khác tại D L tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang đất ở để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng căn hộ thương mại;

- Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024 của Chi cục thuế khu vực V - C; buộc Chi cục V (Nay là Đội thuế liên huyện V Đ) xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp của S.

Căn cứ để người khởi kiện có những yêu cầu trên như sau:

Theo quy định của pháp luật, khi tính tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất cần xác định các vấn đề:

- Đất xin chuyển mục đích đang sử dụng vào mục đích gì và xin chuyển sang mục đích gì;

Thời điểm nào được phép chuyển mục đích sử dụng đất (thời điểm tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất);

- Phương pháp xác định giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất;

- Diện tích và vị trí đất xin chuyển mục đích sử dụng.

Đối với 5.099,5m^2 đất tại Dự án S, địa chỉ D L, phường T, thành phố V thì:

1. Xác định đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng: Trước ngày 07/9/2017, ngày Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định 2564/QĐ-UBND "về việc cho phép chuyển mục sử dụng đất" tại số D L, 5.099,5m^2 đất tại đây có Mục đích sử dụng: "Đất trụ sở khác, khi thực hiện Dự án S 3 đất được chuyển sang mục đích "đất ở".

Theo hồ sơ, ngày 04/7/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần T1 (giấy chứng nhận số AH 568609). Theo Giấy chứng nhận, Công ty cổ phần T1 là Người sử dụng 5.099,5m^2 đất có địa chỉ tại: phường T, thành phố V với Mục đích sử dụng đất: Đất trụ sở khác và nguồn gốc sử dụng đất: "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm". Sau đó, trên cơ sở chấp thuận của cơ quanNhà nước có thẩm quyền, Công ty cổ phần T1 đã nộp tổng cộng 11.823.573.000 đồng vào kho bạcNhà nước (trong đó ngày 30/10/2007 nộp 5.823.573.000 đồng, ngày 01/11/2007 nộp 2.400.000.000 đồng và ngày 06/11/2006 nộp 3.600.000.000 đồng) để chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nội dung này đã được ghi nhận tại trang IV Giấy chứng nhận của Công ty cổ phần T1 là Người sử dụng 5.099,5m^2 đất có địa chỉ tại: phường T, thành phố V. Theo hồ sơ giao đất thì 5.099,5m^2 của Công ty cổ phần T1 được giao là đất chuyên dùng.

Sau khi Công ty T1 và Đại lý dầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho S thì quyền và nghĩa vụ đối với 5.099,5m^2 đất chuyên dùng nói trên được chuyển nhượng cho S thực hiện. Khi thực hiện Dự án S, S phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất "xây dựng trụ sở" (đất chuyên dùng) sang "đất ở" thì tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo giá đất của đất chuyên dùng (nay là đất thương mại, dịch vụ), tương đương 60% giá đất ở. Tuy nhiên, thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024 của cục thuế đang tính với mức giá 100% giá đất ở là không đúng quy định.

2. Về thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Về thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 5.099,5m^2 đất tại 408A Lê Hồng Phong:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Luật Xây dựng năm 2014, một trong các điều kiện bắt buộc và cần thiết để cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị là "phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đất đã được phê duyệt". Theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt tại Quyết định số 1463/QĐ-UBND ngày 09/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đối với lộ đất tại D L, phường T, thành phố V, ngày 07/9/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 2564/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 3.072m^2 đất tại 408A Lê Hồng P. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, S được cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 04/4/2018. Giấy phép xây dựng có hiệu lực từ ngày 04/4/2018 đến nay vẫn có giá trị thi hành, hiệu lực của Giấy phép xây dựng gắn liền với hiệu lực của Quyết định 2564/QĐ-UBND. Do đó Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND để thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ- UBND là trái với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến tình trạng pháp lý của lô đất 408A Lê Hồng P. Vấn đề đặt ra là khoảng thời gian từ ngày 07/9/2017 tới thời điểm thu hồi, Dự án triển khai không phù hợp với mục đích sử dụng đất, không có căn cứ pháp luật? Các giấy phép được ban hành dựa trên cơ sở Quyết định số 2564/QĐ-UBND (ví dụ: Giấy phép xây dựng ...) có bị vô hiệu hoá hay không? Và quan trọng nhất, Quyết định 1458/QĐ-UBND chính là cơ sở làm cho Quyết định số 2564/QĐ-UBND không còn hiệu lực pháp luật, dẫn đến hậu quả là phản ánh sai về thời điểm tính tiền sử dụng đất, ảnh hưởng đến việc tính giá đất đối với thửa đất số 408A L, phường T, thành phố V, bởi theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013: "Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểmNhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.".

Từ những viện dẫn trên cho thấy, Ủy ban nhân dân tỉnh B hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu phải chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất chưa chuyển mục đích (2.027,5m^2) thì Uỷ ban nhân dân tỉnh không thể hủy Quyết định số 2564/QĐ-UBND, chỉ cần có quyết định sửa đổi bổ sung Quyết định số 2564/QĐ-UBND thời gian tính tiền chuyển mục đích đối với 5.099,5m^2 đất là thời điểm có hiệu lực của Quyết định 2564/QĐ-UBND thì mới phù hợp với khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013.

Mặt khác việc S chuyển mục đích sử dụng 3.072m^2/5.099,5m^2 đất theo Quyết định số 2564/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh, việc chuyển mục đích sử dụng đủ 5.099,5m^2 đất hoàn toàn do lỗi củaNhà nước; do đó khi chuyển mục đích bổ sung phần diện tích còn thiếu phải áp dụng nguyên tắc đảm bảo lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất thì mới đúng quy định của Luật đất đai.

3. Phương pháp xác định giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Về nguyên tắc xác định giá đất: Căn cứ vào Khoản 3, Điều 114 luật Đất đai 2013, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể, trong đó:

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.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Về phương pháp xác định giá đất: Theo quy định tại Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP thì, khi định giá đất làm căn cứ thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất,Nhà nước phải sử dụng 5 phương pháp xác định giá đất được quy định tại Điều này.

Tuy nhiên Hội đồng thẩm định giá đất thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh B đã không căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất không điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai do Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện một cách hợp pháp, không xác định giá đất cụ thể theo 5 phương pháp do Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định mà lại xác định giá đất "theo quy đổi theo hợp đồng chuyển nhượng đất trụ sở khác tại hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần Thương mại và Đại lý dầu tỉnh T1 với Doanh nghiệp tư nhân S". Việc xác định định giá đất chỉ dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai Doanh nghiệp là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật đất đai xâm hại đến lợi ích hợp pháp của S và mang đến thiệt hại thực tế cho khách hàng mua căn hộ tại Dự án S. Những vi phạm này được chính các cơ quanNhà nước thừa nhận tại các văn bản:

Văn bản số 101/STC-HĐTĐGĐCT ngày 05/9/2022 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tại như sau: "Giá đất xác định theo hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần Thương mại và Đại lý dầu tỉnh T1 với Doanh nghiệp tư nhân S là hợp đồng chuyển nhượng của chính dự án... Tuy nhiên mức giá nêu trên không phải là mức giá phổ biến trên thị trường tại thời điểm định giá nếu áp dụng sẽ dẫn đến bất cập; Qua rà soát, đơn giá bồi thường đất ở khu vực lân cận tài sản thẩm định thời điểm tháng 1/2020 khoảng 65 triệu đồng/m^2. Nếu áp dụng giá đất theo phương pháp thằng dư theo suất vốn do chủ dự án lập chưa có cơ sở pháp lý, nếu áp dụng giá đất xác định theo phương pháp thặng dư theo suất vốn của Bộ X (21.298.391 đồng/m^2) chỉ bằng 1/3 so với giá bội thường tại khu vực...".

Tại Báo cáo thuyết minh kèm theo Tờ trình số 719/TTr-STNMT ngày 5/12/2023 của Sở T2: "Việc xác định giá đất ở, đất thương mại dịch vụ quy đổi theo giá chuyển nhượng đất trụ sở khác tại hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần Thương mại và Đại lý dầu tỉnh T1 với Doanh nghiệp tư nhân S không

phải là một trong 05 phương pháp xác định giá đất cũ thể quy định tại Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất".

4. Diện tích và vị trí đất xin chuyển mục đích sử dụng:

Hồ sơ thể hiện, trong 5.099,50m^2 đất tại 408A Lê Hồng Phong có: 2.366,60m^2 đất đường loại 1 vị trí 1; 2.133,70m^2 đất đường loại 1 vị trí 2; 599,2m^2 đất đường loại 1 vị trí 3.

Theo quy định của pháp luật, căn cứ để tính các khoản thu từ đất (các loại thuế, phí...) cơ quan thuế phải có thông tin địa chính liên quan đến đất như: loại đất, diện tích đất, vị trí đất, giá đất... Nhưng khi tính tiền chuyển mục đích sử dụng 5.099,50m^2 đất tại 408A Lê Hồng Phong, Chi cục thuế khu vực Vũng tàu V đã không căn cứ vào các quy định để tính, đã đưa ra số tiền hết sức phi lý, yêu cầu S phải nộp là 564.759.293.413 đồng, số liệu này cho thấy Chi cục thuế đã lấy giá đất ở ghi tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND (110.747.974 đồng/m^2) nhân với 5.099,50m^2. Việc tính toán không xem xét đến vị trí đất, mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thể hiện Chi cục thuế khu vực V Côn Đảo thiếu trách nhiệm dẫn đến Thông báo LTB2471701-TK0001285/TB-CCT vi phạm các quy định gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích của Doanh nghiệp và của người dân.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Qua rà soát các thông tin có liên quan đến khu đất mà ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S tại Thông báo số 361/2024/TLST- HC ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh, cụ thể như sau:

1. Về thông tin liên quan đến khu đất:

a) Vị trí, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Diện tích 5.099,5m^2 đất trụ sở khác, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06, tại phường T, thành phố V mà Doanh nghiệp Tư nhân S xin chuyển mục đích sử dụng sang "đất ở tại đô thị" để thực hiện dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P là đất do Doanh nghiệp nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568609 cấp ngày 04/7/2007 (nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận ngày 27/2/2017). Trước đây, Doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C chuyển mục đích sử dụng 3.072m^2 (trong tổng diện tích 5.099,5m^2) đất trụ sở khác sang đất ở để thực hiện dự án tại Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017. Nhưng theo Thông báo số 660/TB-KTNN ngày 07/12/2018 của Kiểm toánNhà nước (đề nghị chuyển mục đích hết diện tích 5.099,5m^2 sang đất ở), Uỷ ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 thu hồi, huỷ bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND.

b) Về chủ trương đầu tư dự án: Dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C chủ trương đầu tư tại Văn bản số 1470/UBND-VP ngày 24/02/2017 với quy mô diện tích 5.099,5m^2 đất, diện tích xây dựng khoảng 3.060m^2, diện tích sàn sử dụng khoảng 64.600m^2.

c) Về quy hoạch sử dụng đất (tại thời điểm thực hiện chuyển mục đích): Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố V đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019, vị trí khu đất 5.099,5m^2 được quy hoạch là đất ở tại đô thị, do đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

d) Mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích: Ngày 13/12/2019, Doanh nghiệp Tư nhân S có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 5.099,5m^2 đất trụ sở khác tại phường T, thành phố V đất ở tại đô thị để đầu tư dự án Căn hộ T L theo văn bản số 1470/UBND-VP ngày 24/02/2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10, Điều 145 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì toàn bộ diện tích 5.099,5m^2 đất trên sau khi chuyển mục đích sử dụng được xác định là đất ở tại đô thị.

2. Các nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất

a) Về quy định pháp luật:

- Tại điểm a khoản 2 Điều 10 , Điều 11, Điều 145 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 1463/QĐ-UBND ngày 09/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì loại đất được xác định lại đất ở.

3*) Việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích:*

- Việc ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Uỷ ban nhân dân tỉnh:

Ngày 27/3/2019, Sở T2 có Tờ trình số 1721/TTr- STNMT và Văn bản số 2666/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/5/2019 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Ngày 11/6/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 1458/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, với lý do: thực hiện theo Thông báo số 66/TB- KTNN ngày 07/12/2018 của Kiểm toánNhà nước thông báo kết quả kiểm toàn của Đ kiểm toán chuyên đề về việc quản lý sử dụng tài sản công của các doanh nghiệp sau cổ phần hóa tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Việc ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh:

Ngày 13/12/2019, Doanh nghiệp tư nhân S có Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (với diện tích 5.099,5m^2).

Ngày 28/11/2019, Sở T2 có Văn bản số 7096/STNMT-CCQLĐĐ thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng Căn hộ thương mại tại số D L, phường T, thành phố V.

Ngày 31/12/2019, Sở T2 có Tờ trình số 7753/TTr- STNMT về việc đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 13/01/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 91/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích là 5.099,5m^2.

Nhận xét: Như vậy, căn cứ quy định pháp luật và ý kiến của Kiểm toánNhà nước thì việc hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 3.072/5.099,5m^2) là chưa phù hợp với quy định pháp luật và quy mô dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Do đó, việc Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 là đảm bảo cơ sở pháp lý. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh C Chủ đầu tư chuyển mục đích sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 5.099,5m^2 là phù hợp quy định, đơn xin phép của Doanh nghiệp tư nhân S đề ngày 13/12/2019 và đảm bảo theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Vì vậy, Doanh nghiệp tư nhân S có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định và theo khoản 3 Điều 2 Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh.

4. Ý kiến đề nghị:

Từ các nội dung và các quy định pháp luật nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh B đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân S, buộc Doanh nghiệp tư nhân S thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Thực hiện các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh B, gồm: Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/06/2019, Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 và Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024 của Chi cục Thuế khu vực V - C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thuế V (Nay là Đội thuế liên huyện V - C) trình bày:

Căn cứ pháp lý để tính tiền sử dụng đất đới với Dự án Sơn Thịnh 3:

Căn cứ Điều 14, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; điểm a khoản 2 Điều 4 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ T3 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Bộ T3 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Điều 9 , khoản 4 Điều 10, khoản 2 Điều 11 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T3 - Bộ T4 quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất, việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với Doanh nghiệp Sơn Thịnh như sau:

Ngày 18/9/2017 Chi cục V nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính số 368/PCTTĐC-VPĐK ngày 14/9/2017 và bộ hồ sơ liên quan của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về việc xác định nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với S tại thửa đất số 21, tờ bản đồ 06, diện tích 3.072m^2 địa chỉ số D L, phường T, thành phố V.

Do chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, ngày 25/9/2017 Chi cục V có văn bản số 9044/CCT-TrB gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc trả lại hồ sơ và đề nghị Văn phòng bổ sung giá đất xác định nghĩa vụ tài chính của S đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 05/3/2018, Chi cục V nhận được văn bản số 1682/UBND-VP ngày 28/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và cấp phép xây dựng công trình Căn hộ thương mại tại số D L, phường T, thành phố V. Thực hiện theo văn bản trên, ngày 09/3/2018 Chi cục V đã có văn bản số 1681/CCT- TrB gửi S về việc tạm nộp tiền sử dụng đất với số tiền Chi cục Thuế tạm tính là 20.898.431.000 đồng (diện tích 3.072m^2). S đã nộp số tiền 20.898.431.000 đồng vào Ngân sáchNhà nước theo chứng từ số BRV1901180002852 ngày 14/03/2018.

Đồng thời, Chi cục V đã có các văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị cung cấp giá đất cụ thể và các khoản được trừ để xác định nghĩa vụ tài chính của S, cụ thể: văn bản số 7486/CCT-TB ngày 17/8/2018, số 319/CCT-TrB ngày 09/01/2019, văn bản số 5194/CCT-TrB ngày 29/5/2019.

Chi cục Thuế nhận được văn bản số 264/VPĐK-ĐKCG ngày 26/02/2019 số 1493/VPĐK-ĐKCG ngày 13/6/2019 của Văn phòng Đ về việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với S. Theo đó, Văn phòng đăng ký phản hồi thông tin chưa nhận được Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh B cũng như các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn giảm các khoản nghĩa vụ tài chính (nếu có) và các khoản được trừ (nếu có) của S. Do đó, Văn phòng Đ chưa có cơ sở cung cấp theo đề nghị của Chi cục Thuế thành phố V.

Ngày 14/6/2019, Chi cục V nhận được Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với S tại thửa đất số 21, tờ bản đồ 06, diện tích 3.072m^2 địa chỉ số D L, phường T, thành phố V. Lý do thu hồi: thực hiện theo Thông báo số 660/TB- KTNN ngày 07/12/2018 của Kiểm toánNhà nước.

Chi cục V đã có các văn bản số 6098/CCT-TrB ngày 21/6/2019, văn bản số 9277/CCT-TrB ngày 29/8/2019 gửi Văn phòng đăng ký đất đai về việc có ý kiến về hồ sơ, phiếu chuyển thông tin địa chính số 368/PCTTĐC-VPĐK ngày 14/9/2017 của S.

Ngày 09/9/2019, Chi cục V nhận được văn bản số 2037/VPĐK-ĐKCG ngày 04/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị Sở T2, Cục Thuế tỉnh B

và Chi cục Thuế thành phố V xem xét, hủy bỏ hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ 06, phường T, thành phố V của S theo Phiếu chuyển thông tin địa chính số 368/PCTTĐC-VPĐK ngày 14/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai.

Ngày 12/9/2019, Chi cục Thuế thành phố V có văn bản số 9756/CCT-TrB gửi Văn phòng đăng ký đất đai về việc trả hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của S tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06, phường T, Thành phố V.

Ngày 17/02/2020 Chi cục V nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính số 35/PCTTĐC-VPĐK ngày 13/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về việc xác định nghĩa vụ tài chính kèm hồ sơ và Quyết định số 91/QĐ- UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc cho phép Doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng 5.099,5m^2 đất trụ sở khác sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị tại phường T, thành phố V (thửa đất số 21, tờ bản đồ 06).

Ngày 19/02/2020 Chi cục V đã có văn bản số 1165/CCT-TrB gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh về việc đề nghị bổ sung quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và văn bản xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có) để tính thu tiền sử dụng đất đối với hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của Doanh nghiệp.

Ngày 27/02/2020 Chi cục V nhận được văn bản số 255/VPĐK- ĐKCG ngày 26/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. Nội dung văn bản trả lời C cục Thuế:

"Cho đến thời điểm hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai chưa nhận được Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh B đối với diện tích 5.099,5m^2 của S và Văn phòng Đăng ký đất đai cũng chưa nhận được Đơn đề nghị kèm theo các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai của S..."

Thực hiện khoản 1 Văn bản số 9021/UBND-VP ngày 24/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về giải pháp xác lập nghĩa vụ tài chính của các dự án trên địa bàn tỉnh, trong đó nêu rõ: "1) Yêu cầu Cục thuế tỉnh tiếp tục đôn đốc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tạm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hệ số điều chỉnh giá đất, tiền thuê khu vực biển đối với các dự án đang thực hiện xác định giá đất cụ thể hoặc chờ ý kiến của các Bộ, ngành Trung ương"

Thực hiện văn bản trên, ngày 30/11/2020 Chi cục V phát hành văn bản số 11774/CCT-TrB gửi Doanh nghiệp về việc tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất dự án căn hộ T L, phường T, Thành phố V, với số tiền sử dụng đất tạm tính phải nộp là 146.719.621.728 đồng, số tiền sử dụng đất Doanh nghiệp đã tạm nộp vào ngân sáchNhà nước là: 20.898.431.000 đồng theo chứng từ số BRV1901180002852 ngày 14/03/2018. Số tiền sử dụng đất tạm tính còn phải nộp là 125.821.190.728 đồng.

Ngày 19/12/2023, Chi cục V nhận được văn bản số 8576/CTBRV-HKDCN của Cục Thuế tỉnh B về việc thu hồi hủy bỏ điểm 1 văn bản số 9021/UBND-VP ngày 24/8/2020 về tạm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

theo văn bản số 17469/UBND-VP ngày 12/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Căn cứ Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 5.099,5m^2 tại phường T, thành phố V thuộc dự án căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của Doanh nghiệp tư nhân S.

Ngày 18/01/2024, Chi cục V nhận được văn bản 566/CTBRV- HKDCN của Cục T tỉnh về việc xác định nghĩa vụ tài chính dự án: Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của S (DT 5.099,5m^2).

Ngày 18/01/2024, Chi cục V đã phát hành thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT với số tiền phải nộp là 564.759.293.413 đồng và thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2471701-TK0001286/TB-CCT với số tiền phải nộp là 500.000.000 đồng. Và các thông báo này Chi cục V đã gửi cho S.

S đã nộp số tiền sử dụng đất là 20.898.431.000 đồng vào Ngân sách Nhà nước theo chứng từ số BRV1901180002852 ngày 14/3/2018.

Ngày 22/01/2024, Chi cục V đã có văn bản số 792/CCTKV-TrB gửi S về việc hủy văn bản số 11774/CCT-TrB ngày 30/11/2020 về việc tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất dự án căn hộ T L, phường T, thành phố V của S.

Tính đến ngày 15/10/2024, Doanh nghiệp còn nợ số tiền sử dụng đất là 543.860.862.413 đồng và lệ phí trước bạ là 500.000.000 đồng (số tiền nợ chưa bao gồm tiền chậm nộp).

Từ đó, Chi cục V căn cứ thông tin tại Phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng Đ gửi đến; căn cứ Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Uỷ ban nhân dân tỉnh; căn cứ quy định của pháp luật về đất đai để tính toán nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất. Việc S khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất đã ban hành và buộc Đội thuế liên huyện V - C xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp là không có cơ sở.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 47/2025/HC-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân S về việc hủy Quyết định 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (do hết thời hiệu khởi kiện).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân S về việc hủy Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân S:

- Hủy Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối

với khu đất có diện tích 5.099,5m^2 tại phường T, thành phố V thuộc dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của S.

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh B phải xác định lại giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 5.099,5m^2 tại phường T, thành phố V thuộc dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của Doanh nghiệp Tư nhân S theo quy định của pháp luật.

- Hủy Thông báo nộp tiền số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024 của Chi cục Thuế khu vực V - Côn Đảo về tiền sử dụng đất. Buộc Đội thuế liên huyện V Côn Đảo thực hiện nhiệm vụ xác định thuế theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08/5/2025, người khởi kiện – ông Hoàng Ngọc H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Ngày 29/5/2025, người bị kiện – Ủy ban nhân dân tỉnh B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – Ủy ban nhân dân tỉnh B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H) có người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà người kháng cáo trình bày và cung cấp có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Văn bản số 1681/CCT-TrB được Chi cục Thuế Thành phố V ban hành ngày 09/3/2018 là quyết định hành chính có liên quan đến quyết định bị kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét là vi phạm tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hs vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện và người bị kiện có kháng cáo, nhưng vắng mặt. Tuy nhiên, theo tài liệu do đương sự cung cấp tại cấp phúc thẩm thì ông H1 đang bị tạm giam và có người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện tham gia phiên tòa. Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B:

Ngày 11/4/2006, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1145/QĐ-UBND về việc cho Công ty cổ phần T1 được chuyển sang thuê 5.099,5m^2 đất tại số D (15 số cũ) đường L, phường T (phường B cũ) thành phố V có nội dung: *"Cho phép Công ty Cổ phần T1 được chuyển sang thuê 5.099,5m² đất tại số D (15 số cũ) đường L, phường T (phường B cũ), thành phố V để sử dụng vào mục đích làm Trụ sở văn phòng Công ty; Thời gian thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 01/01/1996; Thời điểm tính tiền thuê đất tính từ ngày 01/01/1996; Vị trí, ranh giới khu đất chuyển sang thuê được xác định theo Trích đo Bản đồ địa chính khu đất, tỷ lệ 1/500, số: T14-VT-06/BĐ-ĐC được Sở T2 xác nhận"* (BL 80).

Ngày 04/6/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công ty Cổ phần T1 ký Hợp đồng thuê đất số 03/HĐ-CSTĐ có nội dung: Cho thuê đất diện tích 5.099,5m^2 tại 408A Lê Hồng phong, thời hạn 50 năm kể từ 01/01/1996; Giá tiền thuê đất và tổng số tiền thuê đất hàng năm phải nộp vào ngân sáchNhà nước theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Tiền thuê đất được tính từ 01/01/1996 (BL 82).

Ngày 04/7/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T05245 cho Công ty Cổ phần T1 đối với diện tích đất 5.099,5m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố V; mục đích: đất trụ sở khác; thời hạn: 50 năm đến ngày 01/01/2046; nguồn gốc:Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (BL 86).

Ngày 24/7/2007, Công ty Cổ phần T1 có Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.099,5m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố V (BL 85).

Ngày 20/8/2007, Chi cục thuế thành phố V ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4231 người sử dụng đất là Công ty Cổ phần T1 đối với diện tích

đất 5.099,5m^2 thuộc thửa đất số 21 với số tiền sử dụng đất còn phải nộp là 11.823.573.000 đồng (BL 90).

Ngày 13/11/2007, Chi cục thuế thành phố V ban hành Văn bản số 1918/CCT-KK.KTT&TH xác nhận nộp thuế có nội dung: Xác nhận Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý dầu tỉnh T1 đã nộp số tiền 11.823.573.000 đồng (BL 91).

Ngày 09/8/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 6261/UBND-VP về việc công nhận S làm chủ đầu tư dự án căn hộ thương mại D L thuộc phường T, thành phố V có nội dung: Công nhận Doanh nghiệp tư nhân S được làm chủ đầu tư dự án Căn hộ thương mại D L thuộc phường T, thành phố V; Vị trí khu đất thực hiện dự án thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06, diện tích 5.099,5m², tại số D, L, phường T, thành phố V (BL 18).

Ngày 07/9/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2546/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có nội dung: *"Cho phép Doanh nghiệp tư nhân S được chuyển mục đích sử dụng 3.072m² đất trụ sở khác (là một phần trong tổng số 5.099,5m² đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty Cổ phần T1 và Đại lý dầu tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 568809 ngày 04 tháng 7 năm 2007 do Giám đốc Sở T2 (TUQ. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B) cấp) tại số D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang đất ở để sử dụng vào mục đích đầu tư dự án Căn hộ thương mại"* (BL 136).

Ngày 09/3/2018, Chi cục thuế thành phố V ban hành Văn bản số 1681/CCT-TrB về việc tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất công trình căn hộ, thương mại tại D L, phường T, Thành phố V của Doanh nghiệp tư nhân S có nội dung: Chi cục Thuế thành phố V tạm tính tiền sử dụng đất để Doanh nghiệp tư nhân S tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 3.072m^2 đất tại số D L, phường T, thành phố V; Số tiền sử dụng đất tạm nộp (theo đơn giáNhà nước) là: 20.898.431.000 đồng (BL 16).

Ngày 14/3/2018, Doanh nghiệp tư nhân S nộp số tiền 20.898.431.000 đồng (BL 15).

Ngày 11/6/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B có nội dung: *"Thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh V việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Lý do thu hồi: Thực hiện theo Thông báo số 660/TB-KTNN ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Kiểm toánNhà nước Thông báo Kết quả Kiểm toán Đoàn kiểm toán Chuyên đề việc quản lý và sử dụng tài sản công của các doanh nghiệp sau cổ phần hóa tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu"* (Quyết định hành chính bị kiện số 1 - BL 26)

Ngày 13/01/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có nội dung: *"Cho phép Doanh nghiệp Tư nhân S chuyển mục đích sử dụng 5.099,5m² đất trụ*

sở khác tại phường T, thành phố V sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị để đầu tư dự án Căn hộ T L; Vị trí, ranh giới khu đất chuyển mục đích được xác định theo Mãnh trích lục địa chính tỷ lệ 1/1000, số: 87-VT-19/CMĐ do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B lập ngày 25 tháng 12 năm 2019 và được Sở T2 xác nhận; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định này; Hình thức sử dụng đất:Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời điểm tính tiền sử dụng đất: Kể từ ngày ký Quyết định này" (Quyết định hành chính bị kiện số B - BL28).

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3834/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 5.099,5m² tại phường T, thành phố V thuộc dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của Doanh nghiệp Tư nhân S có nội dung: *"Nay phê duyệt giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 5.099,5m² tại phường T, thành phố V thuộc dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của Doanh nghiệp Tư nhân S, như sau: Đơn giá đất ở xác định theo đường L – Đường loại 1 là 110.747.974 đồng/m²; Đơn giá đất thương mại, dịch vụ xác định theo đường L - Đường loại 1 là 66.448.784 đ/m². Ghi chú: Giá đất thương mại dịch vụ nêu trên là giá đất xác định đối với thời hạn sử dụng đất 70 năm, các cơ quan có liên quan có trách nhiệm căn cứ thời hạn sử dụng đất còn lại của loại đất trước khi chuyển mục đích để thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính của dự án theo đúng quy định"* (Quyết định hành chính bị kiện số 3 - BL 25).

Ngày 18/01/2024, Chi cục thuế khu vực V – Côn Đảo ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT đối với người sử dụng đất là DNTN Sơn Thịnh đối với thửa 21 tờ 06 Phường T, thành phố V, Bà Rịa - Vũng Tàu; diện tích đất ở: 5.099,5m^2; Nguồn gốc: đất nhận chuyển nhượng; Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; Giá tính tiền sử dụng đất: 110.747.974 đồng/m^2 (Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023); tiền sử dụng đất phải nộp: 564.759.293.413 đồng (Quyết định hành chính bị kiện số 4 - BL 23).

[3.2] Người khởi kiện – ông Hoàng Ngọc H1 khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (gọi tắt là Quyết định hành chính bị kiện số 1).

- Hủy Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (gọi tắt là Quyết định hành chính bị kiện số 2).

- Hủy Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 5.099,5m² tại phường T, thành phố V thuộc dự án Căn

hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong của Doanh nghiệp Tư nhân S (gọi tắt là Quyết định hành chính bị kiện số 3).

- Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo (gọi tắt là Quyết định hành chính bị kiện số 4).

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định sửa đổi bổ sung Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B với nội dung cho phép S được chuyển mục đích sử dụng 5.099,5m² đất trụ sở khác tại D L tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang đất ở để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng căn hộ thương mại;

- Buộc Chi cục V (Nay là Đội thuế liên huyện V - C) xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp của S.

[3.3] Về thời hiệu khởi kiện và phạm vi xét xử của Tòa án:

[3.3.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngày 09/7/2024 ông Hoàng Ngọc H1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2471701-TK0001285/TB-CCT ngày 18/01/2024 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo là còn trong thời hiệu khởi kiện; Ngày 09/7/2024 ông Hoàng Ngọc H1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 và Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là đã hết thời hiệu khởi kiện là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 là Quyết định hành chính có liên quan nên vẫn xem xét trong vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Đối với Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông H1 đã hết thời hiệu khởi kiện, S mất quyền khởi kiện nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019.

[3.3.2] Xét thấy, Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 là Quyết định hành chính có liên quan đến các Quyết định hành chính bị kiện nên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có quyền xem xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính có liên quan đến các Quyết định hành chính bị kiện mà không phụ thuộc quyết định này còn hay hết thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ không giải quyết yêu cầu hủy Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 với lý do hết thời hiệu khởi kiện là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[3.3.3] Quyết định số 1458/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Như vậy, Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là Quyết định hành chính có liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ban hành quyết định, chưa xem xét đánh giá tính đúng đắn, hợp pháp của

Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 này là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án, chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[3.3.4] Căn cứ theo Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, ngày 09/3/2018 Chi cục thuế thành phố V ban hành văn bản số 1681/CCT-TrB về việc tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất công trình căn hộ, thương mại tại D L, phường T, Thành phố V của DNTN S với số tiền tạm nộp là 20.898.431.000 đồng. Do đó cần xác định văn bản số 1681/CCT-TrB ngày 09/3/2018 của Chi cục thuế thành phố V là Quyết định hành chính có liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá tính đúng đắn, hợp pháp của văn bản số 1681/CCT-TrB ngày 09/3/2018 này là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[3.4] Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ DNTN Sơn Thịnh xin chuyển mục đích sử dụng đất và tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B, hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2025/HC-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Nhận định trên đây cũng là căn cứ để chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh);

1. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2025/HC-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) không phải chịu; Hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc H1, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), mỗi đương sự 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004123 ngày 13/6/2025 và 0004121 ngày 12/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 18b (ÁnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn