TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2025/HC-PT
Ngày: 12-9-2025
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại"

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 có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa*:* bà Nguyễn Thị Thúy Kiều, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 76/2025/TLPT-HC ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc: *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 66/2025/HC-ST ngày 12-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 506A/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà Lê Thị C, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: C P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

2. Người bị kiện*:* Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; người đại diện theo uỷ quyền có ông Nguyễn Thiên V, Quyền Chủ tịch UBND tỉnh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: ông Lê Minh Đ1, Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, có đơn xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Trung tâm P; địa chỉ: F C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

3.2. Đội thuế liên huyện T - K - C; Địa chỉ: I N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

3.3. Công ty Đ2; Địa chỉ: 1 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk);

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; địa chỉ: A.DV01, khu N đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người khởi kiện bà Lê Thị C (Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Lê Thị C và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Trọng Đ trình bày có nội dung như sau:

Ngày 08/9/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2490/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 124 thửa đất thuộc khu dân cư T, phường T, thành phố B.

Ngày 05/9/2022, bà Lê Thị C làm Đơn đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 06/9/2022, bà C nộp số tiền đặt trước là 448.600.000 đồng cho mỗi thửa đất đăng ký vào Công ty Đ2.

Ngày 15/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2070/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 51 thửa đất thuộc dự án: Khu dân cư tổ dân phố D, phường T, thành phố B. Trong đó, bà Lê Thị C trúng đấu giá đối với 03 thửa đất gồm thửa đất số 547 (B) diện tích 75,00m^2 với giá 2.539.999.000 đồng, thửa đất số 551 (B3-21) diện tích 75,00m^2 với giá 2.539.999.000 đồng, thửa đất số 553 (B3-23) diện tích 75,00m^2 với giá 2.539.999.000 đồng.

Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098943/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098944/TB-CCT đối với thửa đất số 547 (B), với tổng số tiền 2.552.698.990 đồng; Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098945/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098946/TB-CCT đối với thửa đất số 551 (B3-21) với tổng số tiền 2.552.698.990 đồng; Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098951/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước

bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098952/TB-CCT đối với thửa đất số 553 (B3-23) với tổng số tiền 2.552.698.990 đồng.

Đối với thửa đất số 547 (B3-17): Ngày 27/10/2022, bà C nộp số tiền 821.399.500 đồng; ngày 10/01/2023, nộp số tiền 950.000.000 đồng; ngày 30/01/2023, nộp số tiền 119.999.500 đồng; ngày 10/02/2023, nộp số tiền 12.699.995 đồng; ngày 16/02/2023, nộp số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 13/02/2023, Chi cục Thuế thành phố B ban hành Thông báo tiền chậm nộp số 346/TB-CCT đối với bà Lê Thị C, trong đó tính số tiền chậm nộp đối với Thông báo nộp tiền của thửa đất 547 (B3-17) là 8.509.285 đồng. Ngày 16/02/2023, bà C đã nộp đầy đủ số tiền này.

Đối với thửa đất số 553 (B3-23): Ngày 27/10/2022, bà C nộp số tiền 600.000.000 đồng; ngày 08/11/2022, nộp số tiền 220.899.000 đồng; 17/02/2023, nộp số tiền 1.269.499.000 đồng.

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2865/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 547 (B3-17), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2872/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551 (B3-21), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2858/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 553 (B3-23), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B.

Tính đến ngày 17/02/2023, bà Lê Thị C đã nộp tổng số tiền sử dụng đất và tiền đặt trước là 5.527.597.000 đồng. Số tiền còn lại bà C tiến hành nộp tiếp theo quy định của pháp luật nhưng Chi cục Thuế thành phố B không thông báo tiền chậm nộp, không thu tiếp và không có văn bản trả lời lý do. Đến ngày 01/01/2024, bà C nhận được các Quyết định số 2865/QĐ-UBND; Quyết định số 2872/QĐ-UBND và Quyết định số 2858/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 547 (B3-17), 551 (B), 553 (B).

Ngân sách Nhà nước chỉ hoàn trả cho bà Lê Thị C số tiền 4.181.797.000 đồng (*Bốn tỷ một trăm tám mươi mốt triệu bảy trăm chín bảy ngàn đồng*) trong tổng số tiền bà đã nộp là 5.527.597.000 đồng. Còn lại 1.345.800.000 đồng tiền đặt trước (20% giá khởi điểm đấu giá các lô đất trên), Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chỉ đạo thu hồi nộp vào ngân sách nhà nước trái với quy định của pháp luật và cũng không thanh toán tiền bồi thường trả chậm theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Thị C hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 02 thửa đất và tiến hành nộp tiếp số tiền còn lại của thửa đất thứ 03 theo đúng quy định của pháp luật mà bà Lê Thị C vẫn không được nhận tài sản mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã bán đấu giá. Bà C nhận thấy rằng: Các quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành nêu trên có nội dung trái với quy định của pháp luật đã

xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Từ những lý do trên, bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án:

- Hủy một phần về nội dung Lý do hủy công nhận kết quả trúng đấu giá của 03 Quyết định sau: Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 547 (B3-17), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2858/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 553 (B3-23), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551 (B3-21), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B.

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành lại 03 Quyết định hành chính trên, trong đó yêu cầu không được xử lý thu hồi 20% tiền đặt trước (nay là tiền cọc).

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/12/2024 là 3.552.796.000 đồng.

- Đại diện của người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Đ *trình bày:*

Quyết định số 2865/QĐ-UBND; Quyết định số 2858/QĐ-UBND và Quyết định số 2872/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đ được ban hành căn cứ theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 124 thửa đất thuộc Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 51 thửa đất tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B.

Lý do huỷ: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm quy định về nộp tiền sử dụng đất tại mục 3 Phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 124 thửa đất thuộc Khu dân cư tổ dân phố 4, phường T, thành phố B ban hành kèm theo Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành các Quyết định số 2865/QĐ-UBND, Quyết định số 2858/QĐ-UBND và Quyết định số 2872/QĐ-UBND đã đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Do đó, việc yêu cầu tuyên hủy một phần Quyết định số 2865/QĐ-UBND, Quyết định số 2858/QĐ-UBND, Quyết định số 2872/QĐ-UBND và ban hành lại 03 quyết định hành chính nêu trên là không có cơ sở.

Đối với nội dung đề nghị bồi thường thiệt hại: Theo Quyết định số 2865/QĐ-UBND; Quyết định số 2858/QĐ-UBND và Quyết định số 2872/QĐ-UBND, đối với số tiền đặt trước bà Lê Thị C đã nộp bằng 20% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (khoản tiền này không phát sinh lãi và được chuyển từ tiền đặt trước theo khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016) đối với các thửa đất số 547 (B3-17), thửa đất số 551 (B3-21) và thửa đất số 553 (B3-23) bị thu hồi, nộp vào ngân sách Nhà nước. Việc thu hồi, nộp vào ngân sách nhà nước đối với số tiền đặt cọc đã nộp bằng 20% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đã được quy định trong Phương án đấu giá đất.

Do đó, bà Lê Thị C yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Đ bồi thường thiệt hại đối với thửa đất số 547 (B3-17); thửa đất số 551 (B3-21) và thửa đất số 553 (B3-23) là không có cơ sở; đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Lê Thị C.

- Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk (đại diện là ông Đào Nam C1) trình bày: Thống nhất với quan điểm trình bày của người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện Công ty Đ2 trình bày:

Ngày 12/8/2022, Trung tâm P giao cho Công ty Đ2 tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 124 thửa đất thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 19/2022/HĐDVĐG/ĐGHDĐA. Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá nêu trên, Công ty Đ2 đã tổ chức buổi công bố giá lần 01 vào ngày 08/9/2022. Trong 51 thửa đấu giá thành ngày 08/9/2022, có khách hàng Lê Thị C đã trúng đấu giá đối với 03 thửa đất ký hiệu số B3-17, diện tích 75m^2, giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.539.999.000 đồng; thửa đất ký hiệu số B3-21 diện tích 75m^2, giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.539.999.000 đồng; thửa đất ký hiệu số B3-23 diện tích 75m^2 giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.539.999.000 đồng.

Sau khi trúng đấu giá, Công ty đã hoàn tất thủ tục thông báo kết quả đấu giá và bàn giao hồ sơ những thửa đất trúng đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk. Thủ tục đấu giá, Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Việc bà Lê Thị C khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 2865/QĐ-UBND, Quyết định số 2858/QĐ-UBND, Quyết định số 2872/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 547 (B), 551 (B), 553 (B) là các thủ tục sau khi Công ty bàn giao hồ sơ cho Trung tâm phát triển quỹ

đất Đắk Lắk nên không liên quan đến thủ tục đấu giá mà Công ty đã thực hiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện của Đội thuế liên huyện T - K - Cư Kuin không có văn bản trình bày ý kiến.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 66/2025/HC-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Điều luật áp dụng: Căn cứ: Điều 30; Điều 32; Điều 115; Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ khoản 5 Điều 39, khoản 4 Điều 46, khoản 1 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5, khoản 6 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ); khoản 2 Điều 4 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ; khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2015/TTLT/BTC-BTNMT ngày 04/4/2015 của Bộ T – Bộ Tư pháp; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C về việc yêu cầu:

- Hủy phần nội dung Lý do hủy công nhận kết quả trúng đấu giá của 03 Quyết định sau: Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 547 (B3-17), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2858/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 553 (B3-23), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551 (B3-21), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B.

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành lại 03 Quyết định hành chính trên, trong đó yêu cầu không được xử lý thu hồi 20% tiền đặt trước (nay là tiền cọc).

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/12/2024 là 3.552.796.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 26-6-2025, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Trọng Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện của Người kháng cáo, ông Nguyễn Trọng Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Trình bày ý kiến là việc Cơ quan đấu giá đặt ra quy định thời hạn 120 ngày nộp tiền sử dụng đất, nếu không nộp thì huỷ kết quả đấu giá là vi phạm pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ hai, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung thì bản án sơ thẩm đã quyết định có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2865/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 547 (B3-17), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2858/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 553 (B3-23), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; Quyết định số 2872/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551 (B3-21), diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B; cùng với lý do là người trúng đấu giá vi phạm thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định đấu giá.

Ngày 27/12/2024, bà Lê Thị C gửi đơn khởi kiện đến Tòa án về các quyết định hành chính nêu trên.

[2] Xem xét việc nộp tiền sử dụng đất của bà C:

- Đối với thửa đất số 547 (B3-17): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098943/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số

LTB2260501-TK0098944/TB-CCT với tổng số tiền 2.552.698.990 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà C không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá.

Ngày 27/10/2022, bà C nộp số tiền 821.399.500 đồng; ngày 10/01/2023, bà C nộp số tiền 950.000.000 đồng; ngày 30/01/2023, bà C nộp số tiền 119.999.500 đồng; ngày 10/02/2023, bà C nộp số tiền 12.699.995 đồng; ngày 16/02/2023, bà C nộp số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà C nộp không đủ số tiền được ghi trong thông báo của Chi cục Thuế thành phố B.

- Đối với thửa đất số 553 (B3-23): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098951/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098952/TB-CCT với tổng số tiền 2.552.698.990 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà C không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá.

Ngày 27/10/2022, bà C nộp số tiền 600.000.000 đồng; ngày 08/11/2022, bà C nộp số tiền 220.899.000 đồng; 17/02/2023, bà C nộp số tiền 1.269.499.000 đồng. Như vậy, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà C nộp không đủ số tiền được ghi trong thông báo của Chi cục Thuế thành phố B.

- Đối với thửa đất số 551 (B3-21): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098945/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098946/TB-CCT với tổng số tiền 2.552.698.990 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà C không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá. Nhưng bà C chưa nộp số tiền nào.

Như vậy, quá thời hạn 120 ngày kể từ ngày Chi cục Thuế thành phố B ban hành các Thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bà C chưa thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với 03 thửa đất là thửa đất số 547 (B3-17), 553 (B), 551 (B).

[2] Xem xét tính hợp pháp và có căn cứ của các Quyết định hành chính bị khởi kiện:

Tại khoản 4 Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: *"Trình tự, thủ tục, thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan"*.

Tại điểm d khoản 5, khoản 6 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) quy định:

"5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

d) …Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Bộ T chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất."

Việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo Thông tư số 14/2015/TTLT/BTC-BTNMT ngày 04/4/2015 của Bộ T – Bộ Tư pháp.

Tại khoản 2 và khoản 3 phần II của Phương án đấu giá được ban hành kèm theo Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định:

"2…b) Thời hạn nộp tiền:

- Lần thứ nhất: Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp ít nhất 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (sau khi đã trừ tiền đặt trước).

- Lần thứ hai: Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo….

3. Huỷ kết quả trúng đấu giá: Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền được ghi trong thông báo nộp tiền do cơ quan Thuế thông báo thì C2 đề nghị UBND tỉnh huỷ kết quả quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước đối với thửa đất bị huỷ kết quả trúng đấu giá…"

Tại Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất số 270/2022/QC-ĐGHDĐA của Công ty Đ2 quy định:

"Điều 17: Nộp tiền trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá thành

…17.2. Thời hạn nộp tiền:

- Lần thứ nhất: chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp ít nhất 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (sau khi trừ đi tiền đặt trước);

- Lần thứ hai: chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ban hành thông bảo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp ít nhất 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo….

Điều 18: Các trường hợp hủy kết quả đấu giá

18.1. Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền được ghi trong thông báo nộp tiền do cơ quan Thuế thông báo thì C2 đề nghị

UBND tỉnh hủy kết quả quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước đối với thửa đất bị hủy kết quả trúng đấu giá (thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và điểm d, khoản 21, Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).”

Tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 51 thửa đất thuộc dự án: Khu dân cư tổ dân phố D, phường T, thành phố B quy định:

“b) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Lần thứ nhất: Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Cơ quan Thuế ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp ít nhất 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Lần thứ hai: Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Cơ quan Thuế ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo…

c) Huỷ kết quả đấu giá: Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày Cơ quan Thuế phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền được ghi trong thông báo thì UBND cấp có thẩm quyền huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá…”

Tại Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Áp dụng cho cá nhân) ngày 05/9/2022 của bà Lê Thị C đã cam kết *“thực hiện đúng Quy chế cuộc đấu giá tài sản mà Công ty Đ2 đã ban hành và các quy định của pháp luật liên quan đến việc đấu giá. Nếu vi phạm thì số tiền đặt trước của tôi sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật”.*

Như vậy, tại Phương án đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Quy chế đấu giá của Công ty Đ2 đều quy định quá thời hạn 120 ngày mà người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất thì sẽ bị huỷ kết quả công nhận trúng đấu giá và không được nhận lại số tiền đã đặt trước. Bà C đã biết Quy chế đấu giá và cam kết thực hiện đúng. Đây là nội dung thoả thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá tài sản và khi tham gia đấu giá bà C đã biết và đồng ý với thoả thuận này.

Do đó, ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành các Quyết định số 2865/QĐ-UBND, Quyết định số 2858/QĐ-UBND và Quyết định số 2872/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 547 (B3-17), 553 (B), 551 (B), tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

[4] Về số tiền đặt trước của bà Lê Thị C:

Tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: *"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."*

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"...Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc..."*.

Tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.*

Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ".

Tại Phương án đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Quy chế đấu giá của Công ty Đ2 đều quy định quá thời hạn 120 ngày mà người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất thì sẽ bị huỷ kết quả công nhận trúng đấu giá và không được nhận lại số tiền đã đặt trước. Bà C đã biết Quy chế đấu giá và cam kết thực hiện đúng. Như vậy, bà Lê Thị C đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết nên việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao các cơ quan thu hồi, đối với số tiền cọc đã nộp tại các Quyết định số 2865/QĐ-UBND, Quyết định số 2858/QĐ-UBND và Quyết định số 2872/QĐ-UBND, cùng ngày 29/12/2023 nộp vào ngân sách Nhà nước là có căn cứ, đúng quy định.

Các Quyết định hànhn chính là có căn cứ, đúng quy định, nên yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có cơ sở để chấp nhận

[5] Bản án hành chính sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án; Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

Người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính;

Bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện bà Lê Thị C; giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 66/2025/HC-ST ngày 12-6-2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Bà Lê Thị C phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000258 ngày 04-7-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Lê Thị C đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Vụ III-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long