TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 176/2025/HC-PT
Ngày: 26-11- 2025
V/v "*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 TOÀ 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 Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Ngọc Dung
Ông Lê Văn Thường

- *Thư ký phiên tòa*: bà Lưu Thị Hưởng - Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Toà 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:* Ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 27/2025/TLPT-HC ngày 01/10/2025 V/v "*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 77/2025/HC-ST ngày 25-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118A/2025/QĐ-PT ngày 12/11/2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Hoàng Thị Kim O, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ dân phố E, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

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

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, vắng mặt.

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

3.1. Đội thuế liên huyện thành phố B, K, Cư K (đơn vị cũ là Chi Cục thuế thành phố B, tỉnh Đắk Lắk), nay là Thuế cơ sở 1, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số I N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

3.2. Công ty Đ1; địa chỉ: 1 đường N, phường T, thành phố B, Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Người kháng cáo: người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Trọng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung Đơn khởi kiện và trình bày của người khởi kiện thể hiện:

Ngày 8/9/2022, bà Hoàng Thị Kim O đã đăng ký tham gia đấu giá và trúng đấu giá 05 thửa đất số 543, 544, 545, 546, 557 của dự án: Khu dân cư T, phường T, thành phố B và được phê duyệt kết quả tại Quyết định 2070/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đắk Lắk. Theo các thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ do Chi Cục thuế thành phố B ban hành ngày 27/09/2022 đối với 05 thửa đất số 543-544-545-546-557 là 12.828.994.000 đồng. Bà O đã nộp vào ngân sách Nhà nước đến ngày 20/02/2023 với tổng số tiền sử dụng đất và tiền đã đặt trước là 9.390.795.495 đồng, số tiền còn lại bà O tiến hành nộp tiếp theo quy định của pháp luật, nhưng cơ quan Chi Cục thuế thành phố B không thông báo tiền chậm nộp, không thu tiếp và không có văn bản trả lời lý do không thu tiếp.

Ngày 01/01/2024, bà O nhận được 05 Quyết định số 2861, 2866, 2871, 2877, 2878/QĐ-UBND ban hành cùng ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đ về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 543, 544, 545, 546, 557, diện tích mỗi thửa đất là 75,00m^2 tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B.

Ngân sách Nhà nước đã hoàn trả cho bà O số tiền 7.147.795.495 đồng, trong tổng số tiền bà O đã nộp là 9.390.795.495 đồng. Số tiền còn lại là 2.243.000.000 đồng tiền đặt trước (nay là tiền đặt cọc tương ứng 20% giá khởi điểm 05 thửa đất trên). UBND tỉnh Đ chỉ đạo thu hồi nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền trên là trái với quy định của pháp luật, với lý do người trúng đấu giá vi phạm quy định về nộp tiền được quy định tại mục 3 phần II phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định 2490/QĐ-UBND ngày 08/9/2021.

Kể từ ngày bà O hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 03 thửa đất và tiến hành nộp tiếp số tiền còn lại của thửa thứ 04 và thửa thứ 05 theo quy định của pháp luật, nhưng cơ quan Chi Cục thuế thành phố B không ban hành thông báo tiền chậm nộp và không thu tiếp số tiền còn lại. Bà O không nhận được tài sản mà UBND tỉnh Đ bán đấu giá cho bà O. Theo các Quyết định số 2861, 2866, 2871, 2877, 2878/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đ ban hành là trái với

quy định của pháp luật, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà O, bởi những lý do như sau:

Đối với việc nộp các khoản tiền trúng đấu giá của bà O vào ngân sách Nhà nước: căn cứ tại điểm a khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 59 Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định xử lý đối với việc nộp chậm tiền thuế; căn cứ khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐCP ngày 19/10/2020 quy định về nộp tiền sử dụng đất; điểm c khoản 5 Điều 17, Điều 18 Nghị định số 45/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 quy định về việc nộp tiền sử dụng đất quá hạn và xử lý nộp chậm. Tại khoản 4 Điều 15 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thông qua hình thức đấu giá. Tại khoản 1, 2 Điều 21 Thông tư số 80/2021/TTBTC ngày 29/9/2021 quy định xử lý việc nộp chậm tiền thuế (xác định tiền nộp chậm, thông báo tiền nộp chậm).

Tại Quyết định 2490 phê duyệt phương án đấu giá và Quyết định 2070 công nhận kết quả đấu giá 05 thửa đất số 543-544-545-546-557; tại các thông báo nộp tiền của cơ quan thuế về việc nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước đều có quy định: *"Trường hợp người trúng đấu giá đất chậm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền thì mỗi ngày chậm nộp phải nộp thêm một khoản tiền phạt chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế"*.

Trong đó, nội dung của Quyết định 2490 phê duyệt phương án đầu giá và Quyết định 2070 công nhận kết quả đấu giá 05 thửa đất số 543-544-545-546-557; các quy định về việc nộp tiền và hủy kết quả đấu giá trong cùng một văn bản đều mâu thuẫn với nhau (việc nộp tiền quy định cho phép nộp chậm không quy định thời hạn nhưng lại ban hành quyết định hủy kết quả đấu giá tài sản).

Qua các căn cứ trên, bà O cho rằng Bà đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về nộp tiền đấu giá đất theo đúng quy định của pháp luật và trường hợp này cần được chấp nhận.

Đối với lý do hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của 05 thửa đất số 543-544-545-546-557 theo các Quyết định hủy kết quả đấu giá mà UBND tỉnh Đ ban hành, thì theo Điều 72 Luật Đấu giá tài sản quy định không có trường hợp hủy kết quả đấu giá khi *"người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đúng hạn tiền trúng đấu giá"*.

Việc UBND tỉnh Đ ban hành 05 quyết định hủy kết quả đấu giá 05 thửa đất 543-544-545-546-557 theo quy định tại điểm d khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ là trái quy định của pháp luật, bởi: Nghị định này là văn bản dưới Luật chỉ hướng dẫn chi tiết một số điều và cụ thể hóa Luật Đất đai, đã quy định "*Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ theo quy định của pháp luật*" tức là Điều 72 Luật Đấu giá tài sản đã

quy định chứ không phải "*Hủy kết quả trúng đấu giá QSDĐ theo quy định của Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*".

Xét về nội dung hủy kết quả trúng đấu giá:

Về thời hạn: 120 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của cơ quan thuế được áp dụng để hủy kết quả đấu giá là trái với khoản 4 Điều 59 Luật quản lý thuế.

Về đối tượng: được áp dụng với trường hợp là người trúng đấu giá "Không nộp hoặc nộp không đủ chứ không phải trường hợp "chậm nộp" đã được pháp luật quy định tại Luật quản lý thuế.

Do đó, UBND tỉnh Đ đã tùy tiện, suy diễn và đánh tráo khái niệm về hành vi (không nộp, nộp không đủ, chậm nộp) thành (vi phạm quy định về nộp tiền), pháp luật không quy định hành vi (vi phạm quy định về nộp tiền).

Xét về hậu quả pháp lý và chế tài hủy kết quả đấu giá: Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản được quy định tại Điều 73 Luật Đấu giá tài sản theo quy định các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Trong trường hợp này trước hết muốn hủy kết quả trúng đấu giá thì UBND tỉnh Đ phải thỏa thuận với bà O hoặc khởi kiện ra Tòa án nhằm xác định lỗi của các bên để xử lý hậu quả pháp lý và bồi thường theo quy định của pháp luật. UBND tỉnh Đ không được đơn phương ban hành quyết định hủy kết quả trúng đấu giá và tịch thu số tiền đặt trước của bà O, việc làm này là trái quy định của pháp luật.

Chế tài khi bị hủy kết quả trúng đấu giá là: không được nhận lại khoản tiền đặt trước mà UBND tỉnh Đ quy định được thực hiện theo điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 là trái với quy định của pháp luật, bởi: Điều 39 Luật Đấu giá tài sản quy định các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước tại điểm 6, 7, 8 của Điều này. Vì đối tượng là "*người tham gia*" đấu giá (chưa công nhận kết quả đấu giá), trong khi đó bà O là người trúng đầu giá đã có quyết định phê duyệt (công nhận kết quả đấu giá).

Tiền đặt trước của bà O đã được chuyển thành tiền đặt cọc sau khi có quyết định (công nhận kết quả đấu giá), việc xử lý tiền cọc được thực hiện theo Luật dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan chứ không được áp dụng để xử lý theo Luật Đấu giá tài sản được căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Việc UBND tỉnh Đ chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với Sở T thu hồi 20% tiền cọc của (05 thửa đất số 543-544-545-546-557) nộp vào ngân sách Nhà nước là UBND tỉnh Đ tự đặt ra trái với quy định của Luật Ngân sách Nhà nước. Tiền đặt trước là tiền đảm bảo thực hiện nghĩa vụ (tham gia đấu giá tài

sản); tiền đặt cọc là tiền đảm bảo thực hiện nghĩa vụ (mua và thanh toán tiền đấu giá tài sản).

Theo đó, số tiền Bà O đặt trước nộp vào ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giả tài sản chứ không phải ngân sách Nhà nước bỏ ra đâu mà "*thu hồi về*". Trong khi đó, UBND tỉnh Đ chỉ đạo thu hồi tiền (đặt cọc) được thực hiện theo Luật Dân sự nhưng lại áp dụng vào quy định của (tiền đặt trước) theo khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 "*Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước*".

Trên đây là những nội dung trình bày làm cơ sở yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy một phần 05 quyết định hủy kết quả đấu giả 05 thửa đất 543-544-545-546-557 và buộc UBND tỉnh Đ ban hành lại 05 quyết định hủy kết quả đấu giả 05 thửa đất 543-544-545-546-557, trong đó không có nội dung xử lý 20% tiền đặt trước nay là tiền cọc của bà O.

Về căn cứ yêu cầu bồi thường thiệt hại: cơ sở pháp lý, căn cứ khoản 1 Điều 7 Luật Tố tụng hành chính quy định giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại trong vụ án hành chính; căn cứ khoản 2, 8 Điều 18; Điều 37 Luật Ngân sách Nhà nước 2015 quy định các hành vi bị cấm trong lĩnh vực ngân sách Nhà nước và các nguồn thu ngân sách địa phương; căn cứ Điều 22; khoản 4, 5 Điều 23 Luật trách nhiệm bồi thường Nhà nước quy định việc xác định thiệt hại được bồi thường, khoảng thời gian làm căn cứ xác định thiệt hại được bồi thường và các trường hợp được bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Theo khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định việc chuyển tiền đặt trước thành tiền đặt cọc và việc xử lý tiền đặt cọc. Theo khoản 1, 4 Điều 46; Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán hoặc phê duyệt phê duyệt kết quả đấu giá tài sản và quyền, nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá. Theo Điều 71; Điều 73 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định việc xử lý vi phạm đối với người có tài sản đấu giá và hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản. Theo khoản 1 Điều 293; Điều 328 Luật Dân sự quy định: Phạm vi nghĩa vụ được đảm bảo. Tiền đặt cọc và xử lý tiền đặt cọc. Theo Điều 61 Luật quản lý thuế quy định nộp thuế trong thời gian giải quyết khiếu nại, khởi kiện và quy định mức lãi chậm trả là 0,03%/ngày. Theo mục 2 điểm c khoản 1 Điều 25 Thông tư 80/2021/TT-BTC quy định thời điểm xác định nộp thừa. Trên đây là các căn cứ pháp lý về bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết buộc UBND tỉnh Đ phải bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính trái pháp luật dẫn đến thiệt hại cho bà O. Tổng cộng tạm tính đến ngày 27/12/2024 là 5.948.149.000 đồng (năm tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu một trăm bốn chín ngàn đồng), gồm các khoản tiền sau:

1. Tiền đặt trước đã nộp vào ngân sách Nhà nước (nay là tiền cọc) thửa đất số 543 (B3-13): 448.600.000 đồng; thửa đất số 544 (B3-14): 448.600.000 đồng; thửa đất số 545 (B3-15): 448.600.000 đồng; thửa đất số 546 (B3-16): 448.600.000 đồng; thửa đất số 557 (B3-27): 448.600.000 đồng.

2. Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ giao tài sản (Quyền sử dụng đất) thửa đất số 543 (B3-13): 448.600.000 đồng; thửa đất số 544 (B3-14): 448.600.000 đồng; thửa đất số 545 (B3-15): 448.600.000 đồng; thửa đất số 546 (B3-16): 448.600.000 đồng; thửa đất số 557 (B3-27): 448.600.000 đồng.

3. Bồi thường thiệt hại tiền lãi chậm trả 5 thửa đất là 0,03%/ngày (tạm tính đến ngày 27/12/2024); lãi đặt trước: 565.236.000 đồng (tạm tính); lãi tiền nộp SDĐ, thuế trước bạ, chậm nộp: 896.913.000 đồng (tính đến 4/3/2024). Tổng cộng 1.462.149.000 đồng

2. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND tỉnh Đ trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện tuyên hủy một phần nội dung Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND và ban hành lại 05 quyết định này:

Các Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND 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 chỉ 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 UBND 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 UBND tỉnh 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, trong đó có thửa đất số 543 (B3-13), thửa đất số 544 (B3-14), thửa đất số 545 (B3-15); thửa đất số 546 (B3-16); thửa đất số 557 (B3-27) của bà Hoàng Thị Kim O.

Các Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND đã hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đất số 543 (B3-13), thửa đất số 544 (B3-14), thửa đất số 545 (B3-15); thửa đất số 546 (B3-16); thửa đất số 557 (B3-27) của bà Hoàng Thị Kim O được UBND tỉnh Đ công nhận tại Quyết định số 2070/QĐ-UBND. Lý do hủy: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (bà Hoàng Thị Kim O) 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 T, phường T, thành phố B ban hành kèm theo Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của UBND tỉnh Đ.

Do đó, việc yêu cầu tuyên hủy một phần Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND và ban hành lại 05 quyết định là không có cơ sở.

Đối với nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Theo Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND, bà Hoàng Thị Kim O bị 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 (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 thửa đất số 543 (B3-13), thửa đất số 544 (B3-14), thửa đất số 545 (B3-15); thửa đất số 546 (B3-16); thửa đất số 557 (B3-27). Được trả lại số tiền đã nộp vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của Cơ quan Thuế (trừ khoản tiền đặt cọc đã nộp bằng 20% giá khởi điểm) theo quy định. 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 quyền sử dụng đất. Do đó, việc yêu cầu UBND tỉnh Đ bồi thường thiệt hại đối với thửa đất số 543 (B3-13); thửa đất số 544 (B3-14); thửa đất số 545 (B3-15); thửa đất số 546 (B3-16); thửa đất số 557 (B) là không có cơ sở.

Việc UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND đã đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Từ các căn cứ nêu trên, việc khởi kiện yêu cầu tuyên hủy một phần Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-

UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND và buộc bồi thường thiệt hại là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác Đơn khởi kiện của người khởi kiện là bà Hoàng Thị Kim O.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 trình bày:

Ngày 12/8/2022, Trung tâm P giao cho Công ty Đ1 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/HDDVDG/ĐGHDĐA. Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá nêu trên, Công ty Đ1 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 Hoàng Thị Kim O, sinh năm 1987, địa chỉ: TDP E, thị trấn B, huyện K, Đ đã trúng đấu giá đối với 05 thửa đất ký hiệu: số B, diện tích 75m^2, giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.629.999.000 đồng; số B3-13, diện tích 75m^2; giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.539.999.000 đồng; số B3-14, diện tích 75m^2; giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.579.999.000 đồng; số B3-15, diện tích 75m^2; giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.539.998.000 đồng; số B3-16, diện tích 75m^2; giá khởi điểm: 2.243.000.000 đồng, giá trúng đấu giá: 2.538.999.000 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 nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 2877/QĐ-UBND, Quyết định số 2878/QĐ-UBND, Quyết định số 2866/QĐ-UBND, Quyết định số số 2861/QĐ-UBND, Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đ về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 543 (B), 544 (B), 545 (B), 546 (B), 557(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.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đội thuế liên huyện B - K - C: không có văn bản trình bày ý kiến.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 77/2025/HC-ST ngày 25-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 30; Điều 32; Điều 115; Điều 116; khoản 2 Điều 173; điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính. Khoản 5 Điều 39; khoản 4 Điều 46 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) và 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 T1 - 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:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim O về các yêu cầu:

1.1. Tuyên hủy một phần các Quyết định hành chính của UBND tỉnh Đ ban hành đối với phần nội dung quyết định về: Lý do hủy công nhận kết quả trúng đấu giá, tại các Quyết định như sau:

+ Quyết định số 2877/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 543 (B3-13); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2878/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 544 (B3-14); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2866/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy, Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số (B3-15); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2861/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 546 (B3-16); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2871/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557 (B3-27); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP ..

1.2. Buộc UBND tỉnh Đ ban hành lại 5 quyết định hành chính trên, trong đó yêu cầu không được xử lý thu hồi 20% tiền đặt trước.

1.3. Buộc UBND tỉnh Đ phải bồi thường thiệt hại do các quyết định hành chính trái pháp luật dẫn đến thiệt hại. Tổng cộng tạm tính đến ngày 27/12/2024 là 5.948.149.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 08/7/2025, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Trọng Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trọng Đ trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện, Đơn kháng cáo. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án khách quan theo quy định của pháp luật và chấp nhận kháng cáo của đương sự (có Bản luận cứ kèm theo).

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của người khởi kiện là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Bà Hoàng Thị Kim O trúng đấu giá 05 thửa đất. Ngày 27/9/2022 Chi Cục thuế thành phố B thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ đối với 05 thửa đất bà Hoàng Thị Kim O trúng đấu giá, thời hạn cuối nộp đủ tiền là ngày 25/01/2023. Tuy nhiên, bà Hoàng Thị Kim O đều nộp chậm hoặc chưa nộp đủ theo thông báo đối với 05 thửa đất bà Hoàng Thị Kim O trúng đấu giá. Căn cứ điểm d khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ; phần II mục 2 và mục 3 Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất số 270/2022/QC-ĐGHDĐA của Công ty Đ1; Quyết định 2070/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, từ đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2877/QĐ-UBND; Quyết định số 2878/QĐ-UBND; Quyết định số 2866/QĐ-UBND; Quyết định số 2861/QĐ-UBND; Quyết định số 2871/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2023 là đúng pháp luật. Người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo là có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghe đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi thảo luận, nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Ngày 08/7/2025, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Trọng Đ kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 77/2025/HC-ST ngày 25-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Như vậy,

kháng cáo của người khởi kiện là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim O:

[2.1] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 29/12/2023, UBND tỉnh Đ ban hành các quyết định hành chính: Quyết định số 2877/QĐ-UBND, Quyết định số 2878/QĐ-UBND, Quyết định số 2866/QĐ-UBND, Quyết định số 2861/QĐ-UBND, Quyết định số 2871/QĐ-UBND cùng về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 543 (B3-13), 544 (B), 545 (B), 546 (B), 557(B) tại Khu dân cư T, phường T, thành phố B. Ngày 27/12/2024, bà Hoàng Thị Kim O khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết huỷ các quyết định hành chính nêu trên. Như vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng đối tượng, đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2.2] Xem xét quy định của pháp luật có liên quan thấy rằng:

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"*.

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 T1 *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."*

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

"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…".*

Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất số 270/2022/QC-ĐGHDĐA của Công ty Đ1 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 kê 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 kê từ ngày ban hành thông bảo nộp tiên sử dụng đất, người trúng đâu giá phải nộp ít nhât 50% tiên sử dụng đât 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)."*

Mục 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…".

[2.3] Đơn đăng ký tham gia đấu giá (áp dụng cho cá nhân) ngày 05/9/2022 của bà Hoàng Thị Kim O đã cam kết nội dung: *"thực hiện đúng Quy chế cuộc đấu giá tài sản mà* Công ty Đ1 *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, bà Hoàng Thị Kim O đã biết nội dung quy định tại Phương án đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Quy chế đấu giá của Công ty Đ1 là 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. Đây được coi 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 là bà Hoàng Thị Kim O.

[2.4] Quá trình nộp tiền sử dụng đất đối với các thửa đất trúng đấu giá của bà Hoàng Thị Kim O thể hiện:

Thửa đất số 543 (B3-13): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098917/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098918/TB-CCT tương ứng với số tiền 2.539.999.000 đồng và 12.699.995 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà O không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá. Ngày 27/10/2022 bà O nộp 821.399.500 đồng; ngày 06/02/2023 nộp 1.269.999.500 đồng và 12.699.995 đồng. Như vậy, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà O chưa nộp đủ số tiền được ghi trong thông báo của Chi cục Thuế thành phố B, mà đến ngày 06/02/2023 bà O mới nộp đủ là chậm 10 ngày.

Thửa đất số 544 (B3-14): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098921/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098922/TB-CCT tương ứng với số tiền 2.579.999.000 đồng và 12.899.995 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà O không nộp đủ số tiền sử

dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá. Ngày 27/10/2022 bà O nộp 841.399.500 đồng; ngày 20/02/2023 nộp 1.289.999.500 đồng. Như vậy, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà O chưa nộp đủ số tiền được ghi trong thông báo của Chi cục Thuế thành phố B, mà đến ngày 20/02/2023 bà O mới nộp đủ là chậm 24 ngày.

Thửa đất số 545 (B3-15): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098925/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098926/TB-CCT tương ứng với số tiền 2.539.998.000 đồng và 12.699.990 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà O không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá. Ngày 27/10/2022 bà O nộp 821.399.000 đồng; ngày 20/02/2023 nộp 1.269.999.000 đồng. Như vậy, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà O chưa nộp đủ số tiền được ghi trong thông báo của Chi cục Thuế thành phố B, mà đến ngày 20/02/2023 bà O mới nộp đủ là chậm 24 ngày.

Thửa đất số 546 (B3-16): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098927/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098928/TB-CCT tương ứng với số tiền 2.538.999.000 đồng và 12.694.995 đồng. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà O không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá. Ngày 27/10/2022 bà O nộp 820.899.500 đồng, sau đó bà O chưa nộp thêm khoản tiền nào. Như vậy, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà O chưa nộp đủ số tiền được ghi trong thông báo của Chi cục Thuế thành phố B.

Thửa đất số 557 (B3-27): Ngày 27/9/2022, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2260501-TK0098933/TB-CCT và Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2260501-TK0098934/TB-CCT. Đến hết ngày 25/01/2023, nếu bà O không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì thuộc trường hợp huỷ kết quả đấu giá. Tuy nhiên, tính đến hết ngày 25/01/2023 bà O chưa khoản nào theo thông báo của Chi cục Thuế thành phố B.

[2.5] Về số tiền đặt trước của bà Hoàng Thị Kim O:

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..."*.

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".

Theo Phương án đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Quy chế đấu giá của Công ty Đ1 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 O đã biết và cam kết thực hiện đúng. Đối chiếu với nội dung đã được phân tích nêu trên thấy rằng, bà Hoàng Thị Kim O đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết nên số tiền cọc bà Hoàng Thị Kim O đã nộp bị thu hồi, nộp vào ngân sách Nhà nước theo các các Quyết định số 2877/QĐ-UBND, Quyết định số 2878/QĐ-UBND, Quyết định số 2866/QĐ-UBND, Quyết định số số 2861/QĐ-UBND, Quyết định số 2871/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.6] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Với những nội dung đã được nhận định, phân tích tại các tiểu mục [2.1] đến [2.5] nêu trên có căn cứ xác định: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành các Quyết định số 2877/QĐ-UBND, Quyết định số 2878/QĐ-UBND, Quyết định số 2866/QĐ-UBND, Quyết định số số 2861/QĐ-UBND, Quyết định số 2871/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2023 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của người khởi kiện bà Hoàng Thị Kim O là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự và với những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Bản án hành chính sơ thẩm số 77/2025/HC-ST ngày 25-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định bác Đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim O là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, bác kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim O, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Kim O phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính. Bác kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim O, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Điều 30; Điều 32; Điều 115; Điều 116; khoản 2 Điều 173; điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính. Khoản 5 Điều 39; khoản 4 Điều 46 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) và 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 T1 - 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:

2.1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim O về các yêu cầu:

2.1.1. Tuyên hủy một phần các Quyết định hành chính của UBND tỉnh Đ ban hành đối với phần nội dung quyết định về: Lý do hủy công nhận kết quả trúng đấu giá, tại các Quyết định như sau:

+ Quyết định số 2877/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 543 (B3-13); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2878/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 544 (B3-14); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2866/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy, Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số (B3-15); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2861/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 546 (B3-16); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP .;

+ Quyết định số 2871/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2023 về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557 (B3-27); Diện tích 75,00 m^2 tại Khu dân cư tổ dân phố D, Phường T, TP ..

2.1.2. Buộc UBND tỉnh Đ ban hành lại 5 quyết định hành chính trên, trong đó yêu cầu không được xử lý thu hồi 20% tiền đặt trước.

2.1.3. Buộc UBND tỉnh Đ phải bồi thường thiệt hại do các quyết định hành chính trái pháp luật dẫn đến thiệt hại. Tổng cộng tạm tính đến ngày 27/12/2024 là 5.948.149.000 đồng.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000354 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Lê Văn Thường **Võ Thị Ngọc Dung** **Trần Quốc Cường**