

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

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

Bản án số: 444/2025/HC-PT

Ngày 03 tháng 10 năm 2025

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc V - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và 03 tháng 10 năm 2025, 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 463/2025/HC-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2025/HC-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 819/2025/QĐPT-HC ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3.

Địa chỉ: Số A, quốc lộ E, khu phố P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phong V1, (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Nhã T, sinh năm 1998

Địa chỉ: Số B T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản uỷ quyền ngày 26/11/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị T1, Công ty L, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh B,

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Địa chỉ: Số H, L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Nguyễn Thái S, Phó giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (vắng mặt).

- Bà Vũ Thị T2, Chuyên viên Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Địa chỉ: Số H, L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 do ông Phạm P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân T4 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 006212 ngày 27/12/1995. Ngày 26/10/2020, Doanh nghiệp tư nhân T4 chuyển đổi loại hình từ Doanh nghiệp tư nhân T5 TNHH hai thành viên trở lên, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 26/10/2020, tên Công ty là Công ty TNHH T3 (viết tắt Công ty T3). Danh sách thành viên góp vốn là bà Võ Ngọc H (giám đốc, người đại diện theo pháp luật) và ông Phạm Phong V1. Ngày 30/6/2024, bà Võ Ngọc H chết. Ngày 30/10/2024, Công ty T3 có Thông báo số 1610/TG-TB, thông báo người đại diện theo pháp luật của Công ty T3 là ông Phạm Phong V1.

Ngày 23/6/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1395/QĐ-UBND về việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X do UBND xã P quản lý và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên (giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Doanh nghiệp tư nhân T4 để đầu tư xây dựng Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm. Theo đó, việc giao diện tích 42.258,2m² đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 17/8/2011, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1771/QĐ-UBND về việc điều chỉnh người thi hành Quyết định thu hồi đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Điều 3 Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011

của Chủ tịch UBND tỉnh B. Theo đó, điều chỉnh người thi hành quyết định từ Chủ tịch UBND xã B thành Chủ tịch UBND xã P.

Ngày 31/12/2021, Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII ban hành Thông báo số 747/TB-KV XIII về việc thông báo kết quả kiểm toán tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, đã kiến nghị đối với Dự án khu du lịch T - Hồ T như sau: “Đề nghị UBND Tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát, xử lý theo đúng quy định của pháp luật đối với các trường hợp giao 42.258,2 m² đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tại xã P, huyện X cho Doanh nghiệp tư nhân T để đầu tư xây dựng Khu D - Hồ Tràm không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ”.

Ngày 26/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn số 4833/STNMT-CCQLĐĐ gửi Bộ T6 xin ý kiến về việc giao đất thực hiện Dự án khu du lịch T, huyện X không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 18/8/2022, T7 có Công văn số 2087/TCQLĐĐ- CKTPTQĐ, phúc đáp Công văn số 4833/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc giao đất, cho thuê đất không theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án khu du lịch T, huyện X với nội dung: “Căn cứ quy định tại Điều 31, Điều 32, khoản Điều 41, khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ và khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và các nội dung mà Sở T đã nêu tại Văn bản số 4833/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/7/2022, trường hợp Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm chỉ có một nhà đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân T4 lập dự án xin giao đất để thực hiện dự án đầu tư mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án, chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng như nội dung đã nêu trong công văn của Q Sở và không có tình tiết nào khác thì việc giao đất thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định của pháp luật đất đai năm 2003”.

Ngày 12/7/2023, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X do UBND xã P quản lý và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên (giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Doanh nghiệp tư nhân T4 để đầu tư xây dựng Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm do chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Lý do thu hồi: Chưa phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 (Theo kết luận tại Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII).

Việc UBND tỉnh B ban hành các Quyết định hành chính này là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty như sau:

- Thứ nhất: Việc giao đất cho Công ty T3 thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ T là đúng quy định pháp luật.

+ Việc giao đất được thực hiện đúng quy trình và Công ty T3 đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất

Diện tích 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X đã được liên Sở Xây dựng và Sở Địa chính tỉnh B giới thiệu cho Công ty để lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư xây dựng công trình Khu D - Hồ Tràm từ năm 2002 bằng Công văn số 856/SXD-SDC ngày 28/10/2002. Việc giới thiệu này được thực hiện căn cứ theo công văn chỉ đạo của UBND tỉnh B số 3718/UB.VP ngày 20/9/2002 về việc chấp thuận chủ trương, địa điểm Doanh nghiệp tư nhân T4 thuê đất lập Dự án khu du lịch và Công văn số 2959/UB.VP ngày 29/8/2000 của UBND tỉnh B về việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

Ngày 30/7/2003, UBND tỉnh B cũng đã có Quyết định số 7293/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu D - Hồ Tràm trên chính diện tích đất này. Theo khoản 1 Điều 19 Luật Đất đai 1993, căn cứ để quyết định giao đất là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Căn cứ các văn bản trên, UBND huyện X mới có kế hoạch thu hồi đất và UBND tỉnh B ban hành Quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất. Khi ban hành Quyết định giao đất số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 thì việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vẫn chưa được thực hiện. Đến ngày 20/8/2014, UBND huyện X mới có Công văn số 1998/UBND-VP xác nhận hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và nguồn kinh phí bồi thường do Doanh nghiệp T4 chi trả.

Giá đất để tính tiền sử dụng đất được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 19/5/2021. Từ đó, Cục Thuế tỉnh B đã có Văn bản số 4073/CT-HKDCN ngày 26/5/2021, xác định số tiền sử dụng đất Công ty chúng tôi phải nộp là 34.939.651.248 đồng. Công ty T3 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được Chi cục Thuế khu vực X - C xác nhận tại Thông báo số 2569/TB-CCT ngày 06/7/2021.

Toàn bộ quá trình lập dự án và giao đất đều được thực hiện theo quy định của pháp luật, Công ty T3 hoàn thành tất cả các nghĩa vụ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hiện đang xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất này.

+ Việc giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP (được bổ sung bởi khoản 5 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP) thì không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau: d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá ít nhất là hai lần nhưng không thành hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư lập dự án xin giao hoặc thuê một diện tích đất cụ thể để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch. g) Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg thì điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá là đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.

Như đã trình bày ở trên, diện tích 42.258,2m² đất tại xã P, tại thời điểm giao đất, đất đang thuộc quản lý của UBND xã P, trên đất có một số hộ dân nhận khoán đang canh tác. Sau khi giao đất, Công ty T3 mới phối hợp cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện X để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng và Công ty T3 chịu toàn bộ chi phí bồi thường này. Từ đó có thể thấy, tại thời điểm ban hành Quyết định 1395/QĐ-UBND để thu hồi và giao đất cho Công ty làm dự án thì diện tích đất 42.258,2m² không đủ điều kiện để tổ chức đấu giá và việc giao đất cho Công ty cũng thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất.

Khi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xin ý kiến về hồ sơ đất đai của dự án này, tại Công văn số 2087/TCQLĐ-CKTPTQĐ ngày 18/8/2022, T7 cũng đã có ý kiến việc giao đất cho Công ty là phù hợp theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

- Thứ 2: Kết luận của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII là không phù hợp.

Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII căn cứ điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 3 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg cho rằng trường hợp giao đất cho Công ty T3 phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai căn cứ này không phù hợp, cụ thể:

Điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê”.

Trong khi đó, từ việc chấp thuận chủ trương, địa điểm lập dự án đã được phê duyệt, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đến quyết định cho thuê đất đều ghi nhận mục đích sử dụng đất của dự án là quy hoạch xây dựng khu du lịch ven biển. Về hình thức giao đất, dự án thuộc trường hợp nhà nước

giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai 2003 chứ không phải thực hiện thủ tục “Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất” như quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg.

Vì vậy, căn cứ mà Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII đưa ra hoàn toàn không có cơ sở

- Thứ 3: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có quyền giải trình, khiếu nại, khởi kiện kết quả kiểm toán nhưng không thực hiện.

Thực hiện công tác tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện kết quả kiểm toán (Công văn số 3326/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/5/2022 và Công văn số 6171/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/10/2022), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đều có ý kiến cho rằng căn cứ của Kiểm toán Nhà nước là chưa phù hợp quy định pháp luật, cần xem xét lại.

Căn cứ Điều 56 Luật Kiểm toán nhà nước 2015, sửa đổi bổ sung 2019 (Văn bản hợp nhất số 29/VBHN-VPQH năm 2019) thì đơn vị được kiểm toán có các quyền: Giải trình bằng văn bản về những vấn đề được nêu trong dự thảo báo cáo kiểm toán nếu xét thấy chưa phù hợp. Khiếu nại về đánh giá, xác nhận, kết luận, kiến nghị kiểm toán trong báo cáo kiểm toán, thông báo kết quả kiểm toán khi có căn cứ cho rằng đánh giá, xác nhận, kết luận, kiến nghị kiểm toán đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tuy nhiên, UBND tỉnh và Sở T không thực hiện việc giải trình, khiếu nại kết quả kiểm toán mà lại ban hành Quyết định thu hồi đất của Công ty T3.

Theo pháp luật đất đai tại thời điểm giao đất (Điều 31, Điều 32, khoản 2, 4 Điều 34, Điều 122 Luật Đất đai 2003; điểm b khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; điểm b khoản 1 Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 5 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg; điểm d,g khoản 2 Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, được bổ sung bởi Khoản 5 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP), việc Chủ tịch UBND tỉnh B giao đất không thông qua đấu giá cho Công ty T3 là hoàn toàn đúng quy định.

Đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

Người bị kiện - UBND tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:

1. Về chủ trương pháp lý dự án:

Ngày 20/9/2002, UBND tỉnh có văn bản số 3718/UB-VP về chủ trương, địa điểm cho Doanh nghiệp T4 lập Dự án khu du lịch tại khu vực Hồ T xã P, huyện X. Theo đó, UBND tỉnh có ý kiến như sau: Chấp thuận về chủ trương, địa điểm T4 thuê đất (phần đất phía bờ biển) nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt tại khu vực Hồ T - Lộc An như đề nghị của Sở Du lịch tại văn bản số 175/SDL-QLDL ngày 03/7/2002. Riêng phần đất quy hoạch biệt thự mà T4 đề nghị giao (theo đơn của bà H có 02 ngôi mộ ở đây) đề nghị Sở Du lịch làm việc lại với các đơn vị để giải quyết cho phù hợp”.

Ngày 28/10/2002, Sở Xây dựng - Sở Địa chính có Văn bản số 856/SXD-SDC về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu du lịch T - Hồ T tại xã P, huyện X.

Ngày 30/7/2003, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 7293/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu du lịch T - Hồ T tại xã P, huyện X, mục đích thực hiện dự án là quy hoạch xây dựng khu du lịch ven biển. Trong đó quy định công trình xây dựng, gồm: “Cổng nhà bảo vệ; nhà điều hành quản lý, đón tiếp - 01 cái; nhà hàng G1 - 01 cái; Biệt thự - 05 cái; B - 09 cái; sân tennis + dịch vụ - 01 cái; chòi nghỉ - 07 cái; Trạm biển áp, Trạm xử lý nước thải - 01 cái”.

2. Về thủ tục đất đai dự án:

- Về nguồn gốc đất:

Ngày 09/12/2010, UBND huyện X có văn bản số 2805/UBND-VP về việc đề nghị ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình khu du lịch Thu Giang - H xã P, huyện X. Theo đó, UBND huyện X có ý kiến “vị trí, khu đất mà Doanh nghiệp tư nhân T4 xin giao đất để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm thuộc đất dự án 210 ha đất trồng dừa do UBND xã P quản lý”.

- Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất:

Ngày 18/9/2008, UBND huyện X ban hành Thông báo số 215/TB-UBND về việc kế hoạch thực hiện thu hồi đất để đầu tư xây dựng Dự án khu du lịch T - Hồ T tại xã P.

Ngày 24/11/2010, Ban Bồi thường hỗ trợ & tái định cư UBND huyện X có văn bản số 208/BTHT về việc thẩm định phương án bồi thường Dự án khu du lịch T- Hồ T tại xã P. Theo đó “thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ tài sản và hoa màu trên đất là 02 hộ; kinh phí bồi thường là 23.923.900 đồng; không bồi thường về đất - đất do nhà nước quản lý”.

Ngày 09/12/2010, UBND huyện X có văn bản số 2805/UBND-VP về việc đề nghị ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình khu du lịch Thu Giang - H xã P, huyện X. Theo đó, UBND huyện X có ý kiến như sau: “Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày

13/8/2009 của Chính phủ, Sở T chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và tại Khoản 2, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định, thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND tỉnh cùng cấp phê duyệt và công bố công khai phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Do đó, đề nghị Sở T xem xét tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất đối với dự án”.

Ngày 23/6/2011, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1395/QĐ-UBND và Quyết định điều chỉnh số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 về việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X và giao đất có thu tiền sử dụng đất (giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất) cho Doanh nghiệp tư nhân T4 để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm .

Ngày 12/4/2012, UBND huyện X ban hành Quyết định số 1021/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ T xã P, huyện X. Theo đó, UBND huyện X phê duyệt kinh phí bồi thường như sau: “Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 24.472.378 đồng. Nguồn kinh phí: Nguồn kinh phí BTHT&TĐC của công trình, do chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân T4 có trách nhiệm chi trả”.

Ngày 20/8/2014, UBND huyện X có Văn bản số 1998/UBND-VP xác nhận hoàn thành bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng đối với diện tích 42.258,2m² đất thực hiện khu du lịch T - Hồ Tràm và đề nghị UBND tỉnh giao đất để chủ đầu tư thực hiện các công việc tiếp theo.

Ngày 26/3/2018, UBND huyện X chủ trì bàn giao đất thực địa cho Danh nghiệp Tư nhân Thu G để thực hiện dự án.

- Về nghĩa vụ tài chính dự án:

Trên cơ sở quyết giao đất của UBND tỉnh, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng Đ) đã có Phiếu chuyển thông tin địa chính số 589/VPĐKQSDĐ ngày 01/9/2011 gửi Sở T8 và Chi cục Thuế huyện X xác định nghĩa vụ tài chính cho doanh nghiệp tư nhân T4.

Ngày 23/11/2018, Sở T8 có văn bản số 4540/STC-QLGCS về việc xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với 04 dự án trên địa bàn huyện X đã có quyết định giao đất của UBND tỉnh trước ngày 01/7/2014, trong đó xác định “khi có Quyết định giao đất thì các dự án này đều chưa hoàn thành xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chưa có biên bản bàn giao đất trên thực địa hoặc có vướng mắc về hồ sơ...”.

Ngày 03/12/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 12348/UBND-VP về việc xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với các dự án trên địa bàn

huyện X. Theo đó, UBND tỉnh thống nhất giao Sở T8 thực hiện Dự án khu du lịch T.

Ngày 19/5/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1328/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm xã P, huyện X của Doanh nghiệp tư nhân T4 (thời điểm xác định giá đất là ngày bàn giao đất 26/3/2018).

Doanh nghiệp tư nhân T4 hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích 42.258,2m² đất với số tiền sử dụng đất là 34.939.651.248 đồng đã được Chi cục Thuế khu vực X - C xác nhận tại Thông báo số 2569/TB-CCT ngày 06/7/2021. Công ty nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do rà soát thủ tục đất đai theo kết luận Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII tại Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021.

3. Về triển khai thực hiện kết luận kiểm toán:

Ngày 31/12/2021, Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII có Thông báo số 747/TB-KV XIII, trong đó Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII có kết luận đối với Dự án khu du lịch T - Hồ T

Ngày 07/3/2022, UBND tỉnh có Văn bản số 2664/UBND-VP về triển khai đến các sở, ngành thực hiện Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII về kết quả kiểm toán tại Sở T

Ngày 24/3/2022, Sở T, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, UBND huyện X đã tiến hành kiểm tra hiện trạng khu đất và ghi nhận công trình trên khu đất 42.258,2m², gồm: “02 dãy nhà nghỉ, diện tích khoảng 200m² đất tường xây gạch, mái lá; 27 chòi lá; 02 nhà hàng khoảng 300m², tường xây gạch, mái tôn; Cây xanh và đường nội bộ có trải nhựa”.

Ngày 26/7/2022, Sở T có văn bản số 4833/STNMT-CCQLĐĐ xin ý kiến hướng dẫn Bộ T6 về thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án khu du lịch T - Hồ T, huyện X, đồng thời lấy ý kiến các sở, ngành.

Ngày 18/8/2022, T7 có văn bản số 2087/TCQLĐĐ- CKTPTQĐ ý kiến về việc giao đất, cho thuê đất không theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất liên quan đến Dự án khu du lịch T, huyện X.

Sau khi nhận được ý kiến của sở, ngành, Sở Tài chính (văn bản số 3845/STC-QLGCS&TCĐN ngày 24/8/2022), Sở Tư pháp (văn bản số 1921/STP-QLVB ngày 24/8/2022), Thanh tra tỉnh (văn bản số 1400/TTr-NV2 ngày 15/9/2022) và ý kiến hướng dẫn T7, Sở T đã có Văn bản số 6717/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/10/2022 báo cáo UBND tỉnh về Dự án khu du lịch T.

Ngày 21/02/2023, UBND tỉnh có Văn bản số 1691/UBND-VP về việc thực hiện Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII đối với Dự án khu du lịch T, theo đó, “Giao Sở T rà soát lại để thực hiện theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh T ngày 10 tháng 3 năm 2023”.

Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát quy định pháp luật đất, ngày 24/02/2023, Sở T có Tờ trình số 65/TTr-STNMT đề nghị UBND tỉnh đề nghị xem xét thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh do chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2023, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B do chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Hiện nay, các sở, ngành đang triển khai thực hiện quyết định nhưng Công ty T3 chưa phối hợp và khởi kiện tại Tòa án.

4. Ý kiến nhận xét và kiến nghị:

Dự án khu du lịch T - Hồ T được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch từ năm 2002, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 7293/QĐ-UBND ngày 30/7/2003 để thực hiện dự án với mục đích đất sản xuất, kinh doanh. Diện tích 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X là đất công do UBND xã P quản lý - thuộc đất dự án 210ha đất trồng dừa. Do đó, tại Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 12/4/2012, UBND huyện X không bồi thường về đất mà chỉ hỗ trợ cho 02 hộ dân về hoa màu, nhà cửa vật kiến trúc trên đất với số tiền 24.472.378 đồng. Tại thời điểm giao đất, Dự án khu du lịch T không thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định pháp luật đầu tư.

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh do chưa phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 (Theo kết luận tại Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII).

Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 được ban hành đúng theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty T3.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B: Vắng mặt và không gửi ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2025/HC-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 5 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ);

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3:

Hủy Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X do UBND xã P quản lý và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên (giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Công ty là Công ty TNHH T3 để đầu tư xây dựng Khu D - Hồ Tràm do chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ủy ban nhân dân tỉnh B kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của người bị kiện trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3 là đúng quy định của pháp luật. Việc Công ty TNHH T3 xây công trình trên khu đất được giao, gồm: “02 dãy nhà nghỉ, diện tích khoảng 200m² đất tường xây gạch, mái lá; 27 chòi lá; 02 nhà hàng khoảng 300m², tường xây gạch, mái tôn; Cây xanh và đường nội bộ có trải nhựa” mà không xin giấy phép, không phải là căn cứ để ban hành quyết định thu hồi đất nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt, tuy nhiên người bị kiện đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty TNHH T3 khởi kiện quyết định hành chính còn trong thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H.

[2.1] Quá trình hình thành dự án:

Ngày 20/9/2002, UBND tỉnh B có Văn bản số 3718/UB-VP về việc chấp thuận chủ trương, địa điểm cho Doanh nghiệp T4 lập Dự án khu du lịch tại khu V, xã P, huyện X.

Ngày 28/10/2002, Sở Xây dựng - Sở Địa chính có Văn bản số 856/SXD-SĐC về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu du lịch T - Hồ T tại xã P, huyện X.

Ngày 30/7/2003, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 7293/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu du lịch T - Hồ T tại

xã P, huyện X, mục đích thực hiện dự án là quy hoạch xây dựng khu du lịch ven biển.

Như vậy, Dự án khu du lịch T - Hồ T đã được UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư theo Văn bản số 3718/UB-VP ngày 20/9/2002, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 7293/QĐ-UBND ngày 30/7/2003, mục đích thực hiện dự án là quy hoạch xây dựng khu du lịch ven biển. Theo hồ sơ pháp lý về đầu tư thì Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm chỉ có một nhà đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân T4 lập dự án xin giao đất để thực hiện dự án đầu tư.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình giao đất:

Ngày 18/9/2008, UBND huyện X ban hành Thông báo số 215/TB-UBND về kế hoạch thực hiện thu hồi đất để thực hiện Dự án khu du lịch T- Hồ T tại xã P, huyện X.

Ngày 24/11/2010, Ban bồi thường hỗ trợ tái định cư huyện X có Văn bản số 208/BTHT về việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm .

Ngày 09/12/2010, UBND huyện X có Văn bản số 2805/UBND-VP về việc đề nghị ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình khu du lịch T - Hồ Tràm . Theo đó, khu đất mà Doanh nghiệp tư nhân T4 xin giao đất để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm thuộc đất dự án 210 ha đất trồng dừa do UBND xã P quản lý.

Ngày 23/6/2011, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1395/QĐ-UBND và Quyết định điều chỉnh số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 về việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X và giao đất có thu tiền sử dụng đất (giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất) cho Doanh nghiệp tư nhân T4 để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm .

Ngày 12/4/2012, UBND huyện X ban hành Quyết định số 1021/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ T: Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 24.472.378 đồng (tài sản trên đất gồm nhà cửa, vật kiến trúc và hoa màu, cây trái). Nguồn kinh phí: Nguồn kinh phí BTHT&TĐC của công trình, do chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân T4 có trách nhiệm chi trả.

Ngày 20/8/2014, UBND huyện X có Văn bản số 1998/UBND-VP xác nhận hoàn thành bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng đối với diện tích 42.258,2m² đất thực hiện khu du lịch T - Hồ Tràm .

Ngày 26/3/2018, UBND huyện X chủ trì bàn giao đất thực địa cho Danh nghiệp Tư nhân T để thực hiện dự án.

Ngày 19/5/2021, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1328/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm .

Công ty T3 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích 42.258,2m² đất với số tiền sử dụng đất là 34.939.651.248 đồng, được Chi cục Thuế khu vực X - C xác nhận tại Thông báo số 2569/TB-CCT ngày 06/7/2021.

[2.3] Như vậy, diện tích đất 42.258,2m² do nhà nước quản lý nhưng đã giao khoán cho các hộ dân trồng dừa. Trên đất có tài sản của các hộ nhận khoán là nhà cửa, vật kiến trúc và hoa màu, cây trái. Theo ý kiến của UBND huyện X, diện tích đất 42.258,2m² phải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao cho Công ty T3 thực hiện dự án. UBND tỉnh B thu hồi và giao 42.258,2m² đất cho Công ty T3 khi đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tại quyết định giao đất, Chủ tịch UBND tỉnh B giao UBND huyện X thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án. UBND tỉnh B đã phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án, Công ty T3 cũng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích 42.258,2m² đất.

[2.4] Đối với kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước:

Ngày 31/12/2021, Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII ban hành Thông báo số 747/TB-KV XIII, trong đó có kiến nghị đối với Dự án khu du lịch T - Hồ T như sau *“Đề nghị UBND Tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát, xử lý theo đúng quy định của pháp luật đối với các trường hợp giao 42.258,2m² đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tại xã P, huyện X cho Doanh nghiệp tư nhân T để đầu tư xây dựng Khu D - Hồ Tràm không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ”*.

Điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 quy định *“Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a). Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;”*

Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 quy định về các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá *“Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất.”*

Như đã phân tích ở trên, Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm là dự án sử dụng đất với mục đích quy hoạch xây dựng khu du lịch ven biển (sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ để xây dựng và kinh doanh sản phẩm du lịch ven

biên theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết số 7293/QĐ-UBND ngày 30/7/2003 của UBND tỉnh), không phải dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003.

Về hình thức giao đất để thực hiện dự án: Theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai năm 2003 thì tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Dự án khu du lịch T - Hồ T thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai năm 2003 hoặc cho thuê đất theo quy định tại Điều 35 Luật Đất đai năm 2003 để thực hiện dự án. Tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011, Chủ tịch UBND tỉnh B - Vũng giao đất cho Công ty T3 để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm chứ không thực hiện thủ tục *“giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất”* theo khoản 2 Điều 3 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

Như vậy, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII tại Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 đối với Dự án khu du lịch T - Hồ T là không có cơ sở.

[2.5]. Việc thực hiện kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước:

Ngày 26/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có Công văn số 4833/STNMT-CCQLĐĐ, xin ý kiến của Bộ T6 về việc giao đất thực hiện Dự án khu du lịch T, huyện X không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 18/8/2022, T7 có Công văn số 2087/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ, phúc đáp Công văn số 4833/STNMT-CCQLĐĐ của Sở T với nội dung: *“Căn cứ quy định tại Điều 31, Điều 32, khoản Điều 41, khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ và khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và các nội dung mà Sở T đã nêu tại văn bản số 4833/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/7/2022, trường hợp Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm chỉ có một nhà đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân T4 lập dự án xin giao đất để thực hiện dự án đầu tư mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án, chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng như nội dung đã nêu trong công văn của Q Sở và không có tình tiết nào khác thì việc giao đất thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định của pháp luật đất đai năm 2003”*.

Ngày 12/7/2023, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh về

việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X do UBND xã P quản lý và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên (giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Doanh nghiệp tư nhân T4 để đầu tư xây dựng Khu D - Hồ Tràm do chưa phù hợp với quy định của pháp luật (chưa phù hợp khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, theo kết luận tại Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII).

[2.6] Hội đồng xét xử xét thấy: Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm chỉ có một nhà đầu tư là Công ty T3 lập dự án xin giao đất để thực hiện dự án đầu tư. Việc lập dự án xin giao đất của Công ty T3 phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (Quyết định số 7293/QĐ-UBND ngày 30/7/2003 của UBND tỉnh B phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500). Tại thời điểm giao đất, diện tích đất 42.258,2m² tại xã P, huyện X không đủ điều kiện để tổ chức đấu giá tài sản và thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất do đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011, Chủ tịch UBND tỉnh B giao đất cho Công ty T3 để thực hiện Dự án khu du lịch T - Hồ Tràm không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 5 Điều 2 Nghị định số Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ) và khoản 2 Điều 5 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

Việc UBND tỉnh B căn cứ kiến nghị tại Thông báo số 747/TB-KV XIII ngày 31/12/2021 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII để ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 là không có căn cứ, trái quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 5 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) quy định:

“Điều 61. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

...

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

...

d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá ít nhất là hai lần nhưng không thành hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư

lập dự án xin giao hoặc thuê một diện tích đất cụ thể để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch;

...

g) Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. ”

Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg quy định:

“Điều 5. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

...

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng ”.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Công ty T3 có làm một số chòi lá và 02 dãy nhà nghỉ trên đất và cho rằng đây cũng là một trong những căn cứ để ban hành QĐ 1651/QĐ-UBND. Tuy nhiên, việc Công ty T3 xây công trình trên khu đất được giao, gồm: “02 dãy nhà nghỉ, diện tích khoảng 200m² đất tường xây gạch, mái lá; 27 chòi lá; 02 nhà hàng khoảng 300m², tường xây gạch, mái tôn; Cây xanh và đường nội bộ có trải nhựa” mà không xin giấy phép, không phải là căn cứ để ban hành quyết định thu hồi đất nêu trên

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 5 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ);

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3:

Hủy Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc thu hồi 42.258,2m² đất tại xã P, huyện X do UBND xã P quản lý và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên (giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Công ty TNHH T3 để đầu tư xây dựng Khu D - Hồ Tràm do chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Án phí hành chính

3.1 Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H phải chịu 300.000 đồng.

Trả lại cho Công ty TNHH T3 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006272 ngày 04/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân tỉnh B, nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ủy ban nhân dân tỉnh B đã nộp theo Biên lai thu số 0002235 ngày 16/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKXXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Người khởi kiện (1);
- Người bị kiện (1);
- NCQLNVLQ (1);
- Lưu hồ sơ (2), VP (6), 15b – (ĐHV)

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

Vũ Ngọc Huỳnh