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

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

Bản án số: 387/2025/HC-PT
Ngày: 29 - 9 - 2025
V/v "Khiếu kiện hành vi hành chính về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp giải quyết kiến nghị về 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 Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 22 và 29 tháng 9 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: 462/2025/TLPT- HC ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc: "Khiếu kiện hành vi hành chính về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp giải quyết kiến nghị về đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 559/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Công ty cổ phần Đ2;

Địa chỉ: Số H đường B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Số H đường B phường P, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Phú Q (có mặt);

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư Lê Cao T thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N (nay là Giám đốc Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh K);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T1 (có mặt);

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân T2 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Trảo Văn T3 (có mặt).

3. Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N (nay là Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân T2 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Trảo Văn T3 (có mặt).

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

1. Bà Ngô Thị Lệ T4, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số F đường L, khu phố E, phường K, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Ố đường L, khu phố E, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Phan Thùy T5, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Số A đường L, khu phố E, phường K, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Số A đường L, khu phố E, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4, bà T5: Ông Đặng Phú Q (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Người bị kiện Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N (nay là Giám đốc Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh K).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/8/2024, khởi kiện bổ sung ngày 01/10/2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện - ông Đặng Phú Q trình bày:

Công ty Cổ phần Đ2 (Công ty Đ2) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn vốn hai dự án thực hiện theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT), trong đó còn 05 lô đất dọc hai bên đường thuộc dự án đường N; 08 lô đất dọc hai bên đường N và 01 lô đất thương mại dịch vụ đường A - N thuộc dự án đường N - L.

Công ty Đ2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số

176 (C15), tờ bản đồ số 4, đất ODT, phường P, thành phố P - T, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT05015 do Sở T cấp ngày 16/12/2020 cho bà Ngô Thị Lệ T4 và chuyển nhượng thửa đất 177 (D1), tờ bản đồ số 4, đất ODT, phường P, thành phố P - T, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT05016 do Sở T cấp ngày 16/12/2020 cho bà Phan Thùy T5 (Cả hai hợp đồng đều do Văn phòng C1).

Ngày 19/6/2024 và ngày 20/6/2024, Công ty Đ2 gửi hồ sơ chuyển nhượng đến Văn phòng Đ - Chi nhánh P để chỉnh lý tên cho bà Phan Thùy T5 (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H43.14.03.01-240620-0030) và bà Ngô Thị Lệ T4 (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H43.14.03.01-240619-0100).

Sau khi nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, ngày 20/06/2024, nhân viên Văn phòng Đ chi nhánh P - T thông báo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thùy T5 và bà Ngô Thị Lệ T4 bị từ chối và cán bộ tiếp nhận hồ sơ đã thu hồi 02 giấy tiếp nhận hồ sơ trên (nay chỉ còn bản ảnh chụp điện thoại) với lý do:

- Ngày 19/6/2024, Giám đốc Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG có nội dung về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Đ2 (Tạm dừng tất cả các khu đất, lô đất mà Uỷ ban nhân dân tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 dự án BT, kể cả 02 lô đất Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T4, bà T5) với lý do:

"Ngày 12/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T có Thông báo số 07/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ2 với bị đơn Ủy ban nhân dân tỉnh N... Để đảm bảo trong quá trình tham gia xét xử vụ án đúng theo quy định, Giám đốc Văn phòng Đ yêu cầu Giám đốc Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T tạm dừng hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ2 tại các khu đất cụ thể: Khu đất tiếp giáp đường A và Nguyễn C (Đất TMDV); Khu đất (Khu E) đường A và đường B; Khu đất (Khu A và Khu B) đường N; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia T6 - đường L; Khu đất dọc hai bên đường N. Việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khu, lô đất nói trên sẽ được tiếp tục thực hiện sau khi có kết quả xét xử của Tòa án". Giám đốc Văn phòng Đ nhận định việc tạm dừng hồ sơ chuyển nhượng là do có tranh chấp.

Ngày 21/6/2024, Công ty Đ2 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Cùng ngày, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 83/2024/QĐST-DS.

Sau khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, ngày 24/6/2024 và ngày 03/7/2024 Công ty Đ2 đã có các văn bản số 38/24/CV-HN, số 40/24/CV- HN kiến nghị khẩn cấp yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N, Văn phòng Đ tiếp tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì lý do tạm dừng đã không còn tồn tại.

Ngày 18/7/2024, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ban hành

Văn bản số 3322/STNMT-VPĐK về việc trả lời kiến nghị, phản Công ty Hoàng Nhân với nội dung: "*Hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh G dựng đàm phán, thương thảo và thống nhất với Nhà đầu tư về phương án hoàn vốn và việc điều chỉnh nội dung hợp đồng của các dự án BT. Sau khi Sở Xây dựng tham mưu điều chỉnh đưa đất ra khỏi phương án hoàn vốn của dự án và ký kết phụ lục hợp đồng với Nhà đầu tư, Sở T sẽ chỉ đạo Văn phòng Đ thông báo cho Công ty để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giá mới. Sau khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, Sở sẽ tiếp tục chỉ đạo Văn phòng đăng ký thực hiện việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ của Công ty theo quy định".*

Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đưa ra hàng loạt các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh N gồm:

- Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 hủy bỏ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính giao đất đối với khu đất dọc hai bên tuyến đường N9;

- Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 hủy bỏ Quyết định 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2026 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất đối với các khu đất dọc bên bên tuyến đường N nối L;

- Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tiếp giáp đường nối Ngô Gia T6 với Lê Duẩn;

- Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 về việc phê duyệt giá đất khu đất dọc hai bên đường N.

Tuy nhiên, những quyết định nói trên không phải là căn cứ để khẳng định quyền sử dụng đất của Công ty Đ2 không tồn tại để ngang nhiên ngăn chặn quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty Đ2. Các cơ quan có thẩm quyền tại tỉnh Ninh Thuận viện hết lý do này đến lý do khác để tiếp tục tạm dừng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Đ2 một cách vô điều kiện là không hợp pháp.

Nội dung Văn bản số 3322/STNMT-VPĐK của Giám đốc Sở T cũng đã có nội dung khẳng định: *"Theo quy định trên, sau khi Tòa án nhân dẫn thành phố P - T đã ban hành Quyết định số 83/2024/QĐST- DS ngày 21/6/2024 đình chỉ giải quyết vụ kiện của Công ty Đ2 đối với Uỷ ban nhân dân tỉnh thì Công ty được thực hiện các quyền theo quy định của Luật đất đai".*

Lý do tạm dừng của Văn bản 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Giám đốc Văn phòng Đ đã không còn nhưng Giám đốc Sở T lại không chỉ đạo Văn phòng Đ thu hồi hay hủy bỏ nội dung của Văn bản 780/VPĐK-ĐKCG.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 (Nay là Điều 45 của Luật đất đai năm 2024) Công ty Đ2 là chủ thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với các thửa đất nêu trên. Hiện tại, Công ty Đ2 chưa nhận được bất kỳ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào buộc phải dùng hồ sơ chuyển nhượng từ cơ quan có thẩm quyền và Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo

đảm thi hành án nên Công ty được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp....

Với việc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N, Giám đốc Văn phòng Đ ban hành các văn bản và hành vi hành chính trái pháp luật của nhân viên Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T về việc từ chối, chuyển trả 02 hồ sơ Công ty Đ2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thùy T5 và bà Ngô Thị Lệ T4 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ2, của bà T5 và bà T4.

Vì vậy, Công ty Đ2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 3322/STNMT-VPĐK ngày 18/7/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc kiến nghị, phản ánh của Công ty Cổ phần Đ2;

- Hủy Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Giám đốc Văn phòng Đ về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần Đ2.

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T là trái pháp luật. Buộc Văn phòng Đ Chi nhánh P - T thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật về việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ2 theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N) do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp - ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Công ty Cổ phần Đ2 thực hiện 02 dự án theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao:

(1) Dự án đường nối Ngô Gia T6 với đường L thuộc khu Q T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh P kết quả lựa chọn Nhà đầu tư tại Quyết định **số** 2267/QĐ-UBND ngày 15/10/2015. Công ty Đ2 ký Hợp đồng số 88/2016/HĐ-BTNGT-LD ngày 26/8/2016 với Sở Xây dựng tỉnh N (Cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh Ủ ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng **các** dự án đầu tư theo hình thức BT thuộc nhóm B, nhóm C trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận tại Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 24/6/2015).

Theo đó, Công ty Đ2 nhận thực hiện dự án đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), với tổng vốn đầu tư (tạm tính) theo hồ *sơ* thiết kế cơ sở của dự án BT (chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí lãi vay) (chi phí dự phòng dự tính là 15.481.498.074 đồng, chi phí lãi vay dự tính là 9.247.780.835 đồng, mức lãi suất cho vay là 10,6%).

- Giá trị diện tích 4.492,80m^2 đất ở tại đô thị đã giao là 83.525.101.171 đồng;

- Giá trị đầu tư đã phê duyệt quyết toán là 78.596.278.297 đồng (trong đó vốn của Nhà đầu tư là 77.706.279.667 đồng).

Chênh lệch giá trị quỹ đất đã giao – (trừ) Giá trị đầu tư đã phê duyệt quyết toán là 5.818.821.504 đồng (83.525.101.171 - 77.706.279.667).

(2) Dự án xây dựng tuyến đường N9 thuộc khu Q đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2391/QĐ-UBND ngày 30/9/2016. Công ty Đ2 ký Hợp đồng số 168/2016/HĐXD-N9 ngày 15/12/2016 với Sở Xây dựng tỉnh N.

Theo đó, Công ty Đ2 nhận thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường N thuộc Khu Q (giai đoạn 1) thực hiện theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT). Tổng mức đầu tư giai đoạn 1 (làm tròn): 128.734.000.000 đồng (Bằng chữ: một trăm hai mươi tám tỷ bảy trăm ba mươi bốn triệu đồng).

- Tổng giá trị các khu đất đã giao cho Công ty Đ2 (chưa tính khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N) là 184.668.865.970 đồng; Giá trị đầu tư đã phê duyệt quyết toán là 56.480.159.720 đồng (trong đó vốn của Nhà đầu tư là 55.725.718.629 đồng);

- Chênh lệch giá trị quỹ đất đã giao - (trừ) Giá trị đầu tư đã phê duyệt quyết toàn là 128.943.147.341 đồng (184.668.865.970 – 55.725.718.629).

Tổng giá trị quỹ đất đã giao – (trừ) Giá trị đầu tư đã phê duyệt quyết toán của 02 Dự án là 134.761.968.845 đồng.

Tại điểm 20.4 Điều 20 của Hợp đồng số 168/2016/HĐXD-N9 ngày 15/12/2016 và Hợp đồng số 88/2016/HĐ-BTNGT-LD ngày 26/8/2016, có nêu: *"Quy trình thanh toán chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán với giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư quy định như sau:*

(a) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư thì Nhà đầu tư phải nộp số chỉnh lệch bằng tiền vào ngân sách Nhà nước. Việc thu, nộp số chênh lệch căn cứ vào Thông báo nộp tiền của cơ quan T7 và thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp tổng giá trị điều chỉnh quỹ đất thanh toán lớn hơn tổng giá trị điều chỉnh Dự án BT thì Nhà đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước;

Sau *khi hoàn thành việc thanh toán quy định tại điểm* này, các *Bên ký kết Hợp đồng BT* ký *biên* bản xác *nhận hoàn thành* việc *thanh toán, làm cơ sở để thanh lý Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật"*.

Như vậy, Công ty Đ2 phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền là 134.761.968.845 đồng.

Hiện nay, Công ty Đ2 chưa thực hiện việc nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước, đồng thời để đảm bảo cho việc thu nộp số tiền chênh lệch, tránh ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách giữa giá trị hợp đồng quyền sử

dụng đất và giá trị hợp đồng BT Nhà nước đã kết toán thì việc ban hành văn bản tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Công ty là cần thiết. Công ty Đ2 cho rằng Công ty được thực hiện đầy đủ quyền theo quy định của Điều 45 Luật đất đai năm 2024 là chưa phù hợp. Vì đây là đất dự án, không phải đất cá nhân đơn thuần, do vậy cần đáp ứng một số nghĩa vụ cần thiết.

Sau khi Công ty Đ2 hoàn thành việc nộp số tiền 134.761.968.845 đồng vào ngân sách Nhà nước, Sở T sẽ chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Công ty.

Từ những nội dung nêu trên, để đảm bảo cho việc thu nộp ngân sách Nhà nước. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2.

Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận, do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp - ông Trảo Văn T3 trình bày:

Việc Giám đốc Văn phòng Đ ký văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 về tạm dừng giải quyết hồ sơ của Công ty Đ2 đối với các lô (khu đất) đất: Khu đất tiếp giáp đường A và Nguyễn C (Đất TMDV); Khu đất (khu E) đường 16 tháng 4 và đường B; Khu đất (khu A và B) đường N; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia T6 - đường L; Khu đất dọc hai bên đường N. Bởi các lý do:

Ngày 12/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T có Thông báo số 07/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án giữa: Nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đ2 và bị đơn là Ủy ban nhân dân tỉnh N. Nội dung khởi kiện: "Tranh chấp Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)", mà cụ thể là khởi kiện Ủy ban nhân dân tỉnh N trong việc thực hiện Hợp đồng 88/2016/HĐ-BTNGT-LD ngày 26/8/2016 (liên quan đến việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 08 lô đất tại đường N - L); Tại Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N đã nêu: *Việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khu đất nói trên sẽ được tiếp tục giải quyết khi có kết quả xét xử của Tòa án và ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh N, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.*

Mặc dù ngày 21/6/2024, Tòa án Nhân dân thành phố Phan Rang - T đã ban hành Quyết định số 83/2024/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý 07/2024/TLST-DS ngày 12/01/2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)" giữa Công ty Cổ phần Đ2 và Ủy ban nhân dân tỉnh N.

Tuy nhiên, trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành các Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 hủy bỏ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính giao đất đối với khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc khu dân cư B, phường P (hoàn vốn dự án theo hình thức hợp đồng BT) và Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 hủy bỏ Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 về việc phê duyệt giá đất cụ

thể để tính tiền giao đất đối với các khu đất dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 nối L, phường Đ (hoàn vốn theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 522/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với các khu đất tiếp giáp đường nối Ngô Gia T6 với đường L thuộc quy hoạch dân cư Bắc T, phường Đ, thành phố P - T. Ngày 10/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc quy hoạch dân cư Bắc T, phường P, thành phố P - T.

Sở T đã có các văn bản: Công văn số 3788/STNMT-TTr ngày 14/8/2024 về việc xử lý đơn phản ánh, kiến nghị của Công ty Cổ phần Đ2; Công văn số 62/STNMT-TTr ngày 15/8/2024 về việc xử lý đơn phản ánh, kiến nghị của Công ty Đ2. Tại Công văn số 3788/STNMT-TTr ngày 14/8/2024, Sở T kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh N: "Ngày 03/6/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh C Văn bản (M) chỉ đạo".

Do đó, việc Giám đốc Văn phòng Đ có chỉ đạo cho Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố P - T tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Đ2 đối với các khu đất hoàn vốn dự án BT còn lại là cần thiết theo đúng chỉ đạo nhằm hạn chế thấp nhất thiệt hại cho ngân sách Nhà nước trong trường hợp Công ty Đ2 không chấp thuận việc đàm phán, ký kết phụ lục hợp đồng và mất khả năng tài chính để hoàn trả ngân sách Nhà nước giá trị chênh lệch.

Từ cơ sở nêu trên, Giám đốc Văn phòng Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thùy T5, do người đại diện theo ủy quyền - ông Đặng Phú Q trình bày:

Ngày 19/6/2024, bà T5 có nhận chuyển nhượng của Công ty Đ2 thửa đất 177 (D1), tờ bản đồ số 4, đất ODT, phường P, thành phố P - T, số vào sổ cấp GCN: CT05016 do Sở T cấp ngày 16/12/2020. Trong đó, bà T5 có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Bà T5 ủy quyền cho ông Nguyễn Võ Đ nộp hồ sơ chuyển nhượng.

Ngày 20/6/2024, ông Nguyễn Võ Đ nộp hồ sơ tại Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T và được tiếp nhận hồ sơ theo mã H43.14.03.01-240620-0030. Cùng ngày, cán bộ tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T thông báo cho ông Đ rằng hồ sơ chỉnh lý sang tên cho bà T5 không được thụ lý vì hồ sơ của Công ty Đ2 bị tạm dừng giao dịch do có Văn bản 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Giám đốc Văn phòng Đ và thu hồi lại giấy tiếp nhận hồ sơ. Ông Đ thông báo lại cho bà T5 và bà T5 đã phản ánh lại với Công ty Đ2 đề nghị sớm giải quyết quyền lợi cho bà T5.

Vì vậy, bà T5 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2. Buộc Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật để hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T5 được hoàn thiện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngô Thị Lệ T4, do người đại diện theo ủy quyền - ông Đặng Phú Q trình bày:

Ngày 17/6/2024, bà T4 có nhận chuyển nhượng của Công ty Đ2 thửa đất 176 (C15), tờ bản đồ số 4, đất ODT, phường P, thành phố P - T, số vào sổ cấp GCN: CT05016 do Sở T cấp ngày 16/12/2020. Bà T8 ủy quyền cho ông Nguyễn Võ Đ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 20/6/2024, ông Đ thông báo cho bà T4 biết rằng hồ sơ chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận giữa bà T4 và Công ty Đ2 bị tạm dừng. Bà T4 đã phản ánh lại với Công ty Đ2 mong sớm được giải quyết.

Vì vậy, bà T4 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2. Buộc Văn phòng Đ Chi nhánh P - T thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật để hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T4 được hoàn thiện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T4.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ2 về việc yêu cầu Tòa án:

- Hủy Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Giám đốc Văn phòng Đ về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ2.

- Hủy Văn bản số 3322/STNMT-VPĐK ngày 18/7/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (Nay là Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N) về việc kiến nghị, phản ánh của Công ty Cổ phần Đ2.

- Tuyên bố hành vi hành chính ngày 20/6/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ2 là trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các lô (khu đất) đất: Khu đất tiếp giáp đường A và Nguyễn C (*Đất* TMDV); Khu đất (khu E) đường 16 tháng 4 và đường B; Khu đất (khu A và B) đường N; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia T6 - đường L; Khu đất dọc hai bên đường N9 của Công ty Cổ phần Đ2 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 18/4/2025, người bị kiện – Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

Công ty Đ2 ký với Ủy ban nhân dân tỉnh B hợp đồng BT. Trong hợp đồng có nhiều nội dung trong đó có nội dung chưa phù hợp quy định pháp luật, việc xác định giá đất trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng BT chưa đúng, do giao đất nhiều thời điểm sau khi ký hợp đồng BT dẫn đến giá đất tại từng thời điểm khác nhau, có giá đất cao hơn giá trong hợp đồng BT, tổng dự án công ty Đ2 thực hiện so với giá quyền sử dụng đất được giao chênh lệch hơn 130 tỷ đồng, nên công ty phải đóng tiền này mới đủ điều kiện được tiếp tục thực hiện dự án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2.

Người khởi kiện –Công ty Đ2 có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Người bị kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa):

[3.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1.1] Quá trình ký Hợp đồng xây dựng – chuyển giao:

Ngày 26/8/2016, Bên A - Sở Xây dựng tỉnh N (đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh N) và Bên B - Công ty Đ2 ký Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 88/2016/HĐXD dự án đường nối Ngô Gia T6 với đường L có nội dung:

"Điều 2. Mục đích của Hợp đồng Dự án

2.1. Theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp đồng này, Bên A (đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh) đồng ý giao cho Bên B để Bên B thực hiện đầu tư, xây dựng Dự án BT bằng nguồn vốn do Bên B tự thu xếp. Sau khi hoàn thành dự án BT, Bên B chuyển giao và Bên A sẽ tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo đơn vị tiếp nhận Công trình BT để sở hữu, quản lý, khai thác và sử dụng.

2.2. Nhằm hoàn trả vốn đầu tư do Bên B tự thu xếp để hoàn thành dự án BT, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Bên B: (1) quyền sử dụng đất đối với 04 Khu đất để đầu tư thực hiện dự án khác và (2) quyền đầu tư thực hiện 04 dự án khác theo Phụ lục II cùng các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp đồng này.

...

Điều 5. Quyền được giao Khu đất và quyền đầu tư dự án khác:

5.1. Để thu hồi vốn đầu tư do Bên B đã huy động để thực hiện dự án BT, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Bên B quyền sử dụng đất của 04 Khu đất để thực hiện dự án khác; vị trí khu đất, loại đất và thời hạn sử dụng, cụ thể như sau:

(a) Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N - đường D (diện tích 1.374m²):Vị trí khu đất: Góc ngã tư đường A tháng D và đường N,phường M, thành phố P - T; - Hiện trạng khu đất: Đất đã giải phóng mặt bằng; Loại đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm;Hình thức giao đất: Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho Nhà đầu tư: 4.320.000 đồng/m² (Bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

(b) Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường B - Khu E (diện tích 1.164m²):Vị trí khu đất: Góc ngã tư đường A tháng D và đường B (Khu E), phường M, thành phố P - T; Hiện trạng khu đất: Đất đã giải phóng mặt bằng; Loại đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất;Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán

cho Nhà đầu tư: 5.940.000 đồng/m² (Năm triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

(c) Khu đất (khu A và B) tiếp giáp đường N - đường D (diện tích 2.962m²):Vị trí khu đất: Đường N (đường D), phường M, thành phố P - T; Hiện trạng khu đất: Đất đã giải phóng mặt bằng; Loại đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất;Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho Nhà đầu tư: 3.080.000 đồng/m² (Ba triệu không trăm tám mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

(d) Khu đặt dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với Lê D (diện tích 12.917m²):Vị trí khu đất: Khu Q, phường Đ, thành phố P - T; Hiện trạng khu đất. Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng; Loại đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho Nhà đầu tư: 3.746.000 đồng/m² (Ba triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng trên một mét vuông.

5.2. Giá đất để thanh toán cho Nhà đầu tư đối với 04 khu đất (Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường B - khu E, Khu đất A và B tiếp giáp đường N, Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N và Khu đất dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với Lê D) được ấn định lần lượt là 5.940.000 đồng/m², 3.080.000 đồng/m², 4.320.000 đồng/m² và 3.746.000 đồng/m² (theo Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu E, thuộc Khu Q, thành phố P - T, Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất (Khu A và Khu B), thuộc Khu Q, Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đất đối với khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N, thuộc Khu Q và Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/06/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất dọc 02 bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L, phường Đ" (BL 101).

Ngày 15/12/2016, Bên A - Sở Xây dựng tỉnh N (đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh N) và Bên B - Công ty Đ2 ký hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 168/2016/HĐXD dự án đầu tư xây dựng tuyến đường N9 thuộc khu Q (giai đoạn 10) có nội dung:

"Điều 2. Mục đích của Hợp đồng Dự án

2.1. Theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp đồng này, Bên A (đại điện cho Ủy ban nhân dân tỉnh) đồng ý giao cho Bên B để Bên B thực hiện đầu tư, xây dựng Dự án BT bằng nguồn vốn do Bên B tự thu xếp. Sau khi hoàn thành dự án BT, Bên B chuyển giao và Bên A sẽ tham mưu Uy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo đơn vị tiếp nhận Công trình BT đê sở hữu, quản lý, khai thác và sử dụng.

2.2. Nhằm hoàn trả vốn đầu tư do Bên B tự thu xếp để hoàn thành dự án BT, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Bên B: (1) quyền sử dụng đất đối với 03

Khu đất để đầu tư thực hiện dự án khác và (2) quyền đầu tư thực hiện 03 dự án khác theo Phụ lục II cùng các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp đồng này.

...

Điều 5. Quyền được giao Khu đất và quyền đầu tư dự án khác:

5.1. Để thu hồi vốn đầu tư do Bên B đã huy động để thực hiện dự án BT, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Bên B quyền sử dụng đất của 03 Khu đất để thực hiện dự án khác; vị trí khu đất, loại đất và thời hạn sử dụng, cụ thể như sau:

(a) Khu ven biển B (nằm giữa nhà nghỉ Ngân hàng N và Khu D) (diện tích 7.021m²):Vị trí khu đất: Đường Y, phường M, thành phố P - T; Hiện trạng khu đất: Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng; Loại đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm; Hình thức giao đất: Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; - Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho Nhà đầu tư: 2.000.000 đồng/m² (Hai triệu đồng trên một mét vuông).

(b) Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 (diện tích sử dụng đất 16.890 m²): Vị trí khu đất: Khu Q, phường P, thành phố P - T; Hiện trạng khu đất: Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng; Loại dất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho Nhà đầu tư: 3.403.000 đồng/m² (Ba triệu, bốn trăm lẻ ba ngàn đồng trên một mét vuông).

(c) Khu đất xây dựng khu du lịch sinh thái biển tại khu C thuộc khu quy hoạch du lịch bãi biển B - N (diện tích sử dụng đất 47.234m²):Vị trí khu đất: Khu quy hoạch du lịch B - N (Khu C), phường M, thành phố P - T; - Hiện trạng khu đất: Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng; Loại đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm; Hình thức giao đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê;Giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho Nhà đầu tư: 1.126.000 đồng/m².

5.2. Giá đất để thanh toán cho Nhà đầu tư đối với 03 khu đất (Khu ven biển B (nằm giữa nhà nghỉ Ngân hàng N), Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 và Khu đất xây du khu du lịch sinh thái biển tại khu C thuộc khu quy hoạch du lịch bãi biển B) được ấn định lần lượt là 2.000.000 đồng/m², 3.403.000 đồng 1.126.000 đồng/m² (Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một đối với khu đất ven biển B, phường M, thành phố P - T Chàm; Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Uy ban nhân dân tỉn việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đồ Khu đất dọc 02 bên tuyến đường N9 thuộc khu Q (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT) và Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với Khu đất khu du sinh thái Biển thuộc Khu D N, phường M thành phố P - T (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT)" (BL 188).

[3.1.2] Quá trình giao đất, cho thuê đất:

Ngày 26/9/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 361/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Đ2 thuê đất tại phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT) có nội dung: *"Cho Công ty Cổ phần Đ2 thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thanh toán vốn dự án BT Đường nối Ngô Gia T6 với đường L như sau: 1. Vị trí khu đất: Góc ngã tư đường A tháng D và đường N, phường M, thành phố P - T; 2. Diện tích đất: 1.480 m²; 3. Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ; 4. Thời hạn cho thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày ký Quyết định này; 5. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Giá đất để tính tiền thuê đất là 4.320.000 đồng/m²"* (BL 281). Quyết định này căn cứ Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đất đối với khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N, thuộc Khu Q, phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 26/9/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 362/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đ2 tại Khu E thuộc Khu Q - D10, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT) có nội dung: *"Giao đất cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán vốn dự án BT Đường nối Ngô Gia T6 với đường L như sau: 1. Vị trí khu đất: Khu E, góc ngã tư đường A tháng D và đường B, phường M, thành phố P - T; 2. Diện tích đất: 1.175,9 m²; 3. Loại đất: Đất ở tại đô thị; 4. Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; 5. Hình thức trao quyền sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; 6. Giá đất: 5.940.000 đồng/m²"* (BL 287). Quyết định này căn cứ vào Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu E, thuộc Khu Q, thành phố P (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 26/9/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 363/QĐ-UBND Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đ2 tại Khu A và Khu B thuộc Khu Q - D10, thành phố P - T T6 với đường Lhình thức Hợp đồng BT) có nội dung: *"Giao đất cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán vốn dự án BT Đường nối Ngô Gia T6 với đường L như sau: 1. Vị trí khu đất: Khu A, đường N, phường M, thành phố P - T; 2. Diện tích đất: 2.927,1 m²; 3. Loại đất: Đất ở tại đô thị; 4. Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; 5. Hình thức trao quyền sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; 6. Giá đất là 3.080.000 đồng/m²"* (BL 250). Quyết định này căn cứ vào Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất (Khu A và Khu B), thuộc Khu Q (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 03/11/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 464/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày

26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N có nội dung: *"Điều chỉnh Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, với nội dung như sau: Điều chỉnh giảm diện tích đất đã giao cho Công ty Cổ phần Đ2 tại Khu E thuộc khu Q, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT), từ 1.175,9 m² xuống còn 1.155,5m²; Các nội dung khác tại Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, vẫn được giữ nguyên không thay đổi*" (BL 289).

Ngày 03/11/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 465/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N có nội dung: *"Điều chỉnh Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, với nội dung như sau: Điều chỉnh diện tích đất đã giao cho Công ty Cổ phần Đ2 tại Khu A và Khu B thuộc khu Q, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT) từ 2.927,1 m² lên thành 2.950,9 m²; Các nội dung khác tại Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, vẫn được giữ nguyên không thay đổi"* (BL 252).

Ngày 03/11/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 466/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N có nội dung: *"Điều chỉnh Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, với nội dung như sau: Điều chỉnh giảm diện tích đất đã cho Công ty Cổ phần Đ2 thuê tại phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT) từ 1.480m² xuống còn 1.460,6 m²; Các nội dung khác tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, vẫn được giữ nguyên không thay đổi"* (BL 283).

Ngày 02/6/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 164/QĐ-UBND Về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đ2 tại phường Đ, thành phố P - T (Dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường nối Ngô Gia T6 - L theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao) có nội dung: *"Giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán vốn dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L (dự án thực hiện theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao) như sau: 1. Vị trí khu đất: Dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L thuộc Khu Q T, phường Đ, thành phố P - T; 2. Diện tích: 1.239m²; 3. Loại đất: Đất ở tại đô thị; 4. Thời hạn sử dụng: ổn định lâu dài; 5. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; 6. Đơn giá giao đất: 3.746.000 đồng/m²*" (BL 294). Quyết định này căn cứ vào Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với Khu đất dọc 2 bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L phường Đ (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 20/8/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 244/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Đ2 thuê đất (đợt 1) trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thanh toán Dự án Có đầu tư xây dựng công

trình đường N thuộc khu Q (giai đoạn 1), thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thực hiện theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) có nội dung: *"Cho Công ty Cổ phần Đ2 thuê đất (đợt 1) trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để để thanh toán Dự án đầu tư xây dựng công trình đường N thuộc khu Q (giai đoạn 1), thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thực hiện theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) như sau: 1. Tên khu đất: Khu đất dọc 02 bên tuyến đường N9; 2. Diện tích đất cho thuê là 2.912,4 m²; 3. Vị trí khu đất: Góc đường N2a và đường gom thuộc quy hoạch khu dân cư B T, phường P, thành phố P - T; 4. Thời hạn cho thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày ký Quyết định này; 5. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Giá thuê đất xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013"* (BL 266).

Ngày 20/8/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 245/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán Dự án đầu tư xây dựng công trình đường N thuộc khu Q (giai đoạn 1), thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thực hiện theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) có nội dung: *"Giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán Dự án đầu tư xây dựng công trình đường N thuộc khu Q (giai đoạn 1), thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thực hiện theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) như sau: Tên khu đất: Các khu đất dọc 02 bên tuyến đường N9, có tổng diện tích đất là 4.492,8m². Cụ thể: Khu A có diện tích: 864,3 m²; Khu B (từ lô B1 đến B5) có diện tích: 649,47m²; Khu C (từ lô C2 đến C15) có diện tích: 1.673,86 m²; Khu D (từ lô D1 đến D6) có diện tích: 759,64 m²; Khu E (từ lô E1 đến E4) có diện tích: 545,53 m²; Vị trí khu đất: Trục đường N9 thuộc quy hoạch khu dân cư B T, phường P, thành phố P - T; Loại đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; Giá đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013"* (BL 269).

Ngày 24/12/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 433/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đ2 tại phường Đ, thành phố P - T (Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Ngô Gia T6 - L theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao) có nội dung*: "Giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán vốn dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L (dự án thực hiện theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao), như sau: 1. Vị trí khu đất: Dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L thuộc Khu Q T, phường Đ, thành phố P - T; 2. Diện tích: 5.093m²; 3. Loại đất: Đất ở tại đô thị; 4. Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài; 5. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; 6. Đơn giá giao đất: Xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013"* (BL 271).

Ngày 03/02/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 36/QĐ-UBND Về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty cổ phần Đ2 tại phường Đ, thành phố P - T (Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Ngô Gia T6 - L theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao) có nội dung: *"Giao đất (đợt 3)*

cho Công ty Cổ phần Đ2 để thanh toán vốn dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L (dự án thực hiện theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao) như sau: 1. Vị trí khu đất: Dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L thuộc Khu Q T, phường Đ, thành phố P - T; 2. Diện tích: 1.160,73 m²; 3. Loại đất: Đất ở tại đô thị; 4. Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài; 5. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; 6. Đơn giá giao đất: Xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013" (BL 273).

Ngày 01/11/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 610/QĐ-UBND về việc điều chỉnh khoản 6 Điều 1 Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Uỷ ban nhân dân tỉnh có nội dung: *"Điều 1. Điều chỉnh nội dung khoản 6 Điều 1 Quyết định số 362/QĐ- UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau: "6. Giá đất: theo quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh." Điều 2. Các nội dung khác tại Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 và Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 03/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh không thay đổi"* (BL 290).

Ngày 02/11/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 613/QĐ-UBND về việc điều chỉnh khoản 6 Điều 1 Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 02/5/2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh có nội dung: *"Điều 1. Điều chỉnh nội dung khoản 6 Điều 1 Quyết định số 164/QĐ- UBND ngày 02/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau: "6. Giá đất: theo quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh."; Điều 2. Các nội dung khác tại Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh không thay đổi"* (BL 295).

Căn cứ theo các quyết định giao đất, cho thuê đất nêu trên, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp tổng cộng 145 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với tổng diện tích 17.552,53m^2 tại 05 khu đất: Khu đất tiếp giáp đường A và Nguyễn C (Đất TMDV); Khu đất (khu E) đường 16 tháng 4 và đường B; Khu đất (khu A và B) đường N; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia T6 -đường L và Khu đất dọc hai bên đường N.

[3.1.3] Quá trình hủy các quyết định phê duyệt giá đất:

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 123/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N, thuộc Khu Q, phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án theo hình thức hợp đồng BT). Lý do hủy bỏ: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 (BL 254).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 127/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất (khu A và B) thuộc Khu quy hoạch dân cư

D7-D10 (hoàn vốn dự án theo hình thức hợp đồng BT). Lý do hủy bỏ: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 (BL 257).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 130/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với (khu E) thuộc Khu Q (hoàn vốn dự án theo hình thức hợp đồng BT). Lý do hủy bỏ: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 (BL 260).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 135/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với Khu đất dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 nối L, phường Đ (hoàn vốn theo hình thực hợp đồng BT). Lý do hủy bỏ: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 (BL 264).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 134/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 8/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc khu dân cư B, phường P (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT) (BL 262).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 133/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với khu đất ven biển B, phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT). Lý do hủy bỏ: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 (BL 481).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 136/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với khu đất khu du lịch sinh thái biển thuộc Khu D - N, phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT). Lý do hủy bỏ: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 (BL 477).

[3.1.4] Quá trình phê duyệt giá đất mới:

Tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất".*

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 519/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với Khu A và Khu B, phường M, thành phố P - T như sau: Diện tích 2.950,9m^2 đất ở đô thị, định giá tháng 11/2016, giá đất cụ thể 7.356.000 đồng/m^2 (BL 275).

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 520/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền tiền sử dụng đất đối với Khu E tiếp giáp với đường A và đường B thuộc Quy hoạch dân cư D, phường M, thành phố P - T như sau: Diện tích 2.950,9m^2 đất ở tại đô thị, thời điểm định giá tháng 11/2016, giá đất cụ thể đất 12.916.000 đồng/m^2 (BL 277).

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 522/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với các Khu đất tiếp giáp đường nối Ngô Gia Tự với đường Lê Duẩn thuộc quy hoạch dân cư Bắc Trần Phú, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm có nội dung: Diện tích 1.239m^2 đất ở đô thị định giá tháng 06/2017, giá đất cụ thể 13.056.000 đồng/m^2; Diện tích 5.093m^2 đất ở đô thị, định giá tháng 12/2020, giá đất cụ thể 21.057.000 đồng/m^2; Diện tích 1.160,73m^2 đất ở đô thị, định giá tháng 02/2021 giá đất cụ thể 21.209.000 đồng/m^2 (BL 279).

Ngày 10/7/2024, Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 390/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc quy hoạch dân cư Bắc Trần Phú, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm như sau: Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 (giao đất theo QĐ số 245/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh NT) thời điểm định giá: 08/2020; Diện tích 4.492,80m^2; Loại đất ODT; Đơn giá 18.590.879 đồng/m^2 (BL 297).

[3.1.5] Quá trình giải quyết tranh chấp và giải quyết kiến nghị của Công ty Hoàng Nhân:

Ngày 12/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của Công ty Hoàng Nhân đối với Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc "Tranh chấp Hợp đồng Xây dựng – chuyển giao".

Ngày 19/6/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận ban hành Công văn số 780/VPĐK-ĐKCG về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Hoàng Nhân gửi Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Rang – Tháp Chàm có nội dung: *"Để đảm bảo trong quá trình tham gia xét xử vụ án đúng theo quy định, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận yêu cầu Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm tạm dừng giải quyết các hồ sơ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hoàng Nhân tại các khu đất cụ thể: Khu đất tiếp giáp đường 16/4 và Nguyễn Chích (Đất TMDV); Khu đất (khu E) đường 16 tháng 4 và đường B18; Khu đất (khu A và B) đường Nguyễn Chích; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia Tự - đường Lê Duẩn; Khu đất dọc hai bên đường N9.Việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khu, lô đất nói trên sẽ được tiếp tục thực hiện sau khi có Kết quả xét xử của Tòa án và ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường"* (Quyết định hành chính bị kiện).

Ngày 21/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban

hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 83/2024/QĐST-DS có nội dung: Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý 07/2024/TLST-DS ngày 12/01/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT)" giữa nguyên đơn là công ty Hoàng Nhân và bị đơn là Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận, lý do: Ngày 21/6/2024, nguyên đơn – Công ty Hoàng Nhân rút toàn bộ đơn khởi kiện (BL 222).

Ngày 18/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường – Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Công văn số 3322/STNMT-VPĐK về việc kiến nghị, phản ánh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hoàng Nhân có nội dung:

"Trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh có các quyết định: Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 hủy bỏ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất đối với khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc khu dân cư Bắc Trần Phủ, phường Phủ Hà (hoàn vốn dự án theo hình thức hợp đồng BT) và Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 hủy bỏ Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiên giao đất đối với các khu đất dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia Tự nối Lê Duẩn, phường Đài Sơn (hoàn vốn theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 522/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với các khu đất tiếp giáp đường nối Ngô Gia Tự với đường Lê Duẩn thuộc quy hoạch dân cư Bắc Trân Phú, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

Ngày 10/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc quy hoạch dân cư Bắc Trân Phú, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng đàm phán, thương thảo và thống nhất với Nhà đầu tư về phương án hoàn vốn và việc điều chỉnh nội dung hợp đồng của các dự án BT. Sau khi Sở Xây dựng tham mưu điều chỉnh đưa khu đất ra khỏi phương án hoàn vốn của dự án và ký kết phụ lục hợp đồng với Nhà đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận thông báo cho Công ty để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giá mới. Sau khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, Sở sẽ tiếp tục chỉ đạo Văn phòng đăng ký thực hiện việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ của công ty theo quy định"(Quyết định hành chính bị kiện 2).

[3.2] Đối với yêu cầu hủy Công văn số 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận:

Xét thấy, ngày 12/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm thụ lý giải quyết vụ án dân sự số 07/TB-TLVA về việc "Tranh chấp Hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) giữa nguyên đơn là Công ty Hoàng Nhân và bị đơn là Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ quy định tại điểm đ, Khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT về hướng dẫn Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi nghị định hướng dẫn Luật đất đai và sửa đổi thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 29/9/2017 (Văn bản có hiệu lực thi hành tại thời điểm VPĐK đất đai tỉnh Ninh Thuận ban hành Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG):

"Điều 11a. Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:

đ) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; ***khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất"****.*

Như vậy, tại thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận ban hành Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG (ngày 19/6/2024) Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã thụ lý giải quyết vụ án dân sự tranh chấp Hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), trong khi đó các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho Công ty Hoàng Nhân căn cứ vào Hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT). Do đó, ngày 09/6/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận ban hành Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Hoàng Nhân là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Công ty Hoàng Nhân khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính ngày 20/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Hoàng Nhân là trái pháp luật:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT05015 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/12/2020 đối với thửa 176 (C15) tờ bản đồ số 4, diện tích 113,86m^2 tọa lạc tại phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, nguồn gốc nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (BL 208); và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT05016 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/12/2020 đối với thửa 177 (D1) tờ bản đồ số 4, diện tích 120m^2 tọa lạc tại phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (BL 213). Các Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất này được cấp dựa trên việc thực hiện các Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 88/2016/HĐXD ngày 26/8/2016 và Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 168/2016/HĐXD ngày 15/12/2016 giữa Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận (đại diện Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận) và Công ty Hoàng Nhân.

Ngày 17/6/2024, Công ty Hoàng Nhân và bà Ngô Thị Lệ Trinh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng An Khang công chứng số 3962 có nội dung: Công ty Hoàng Nhân chuyển nhượng cho bà Trinh Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 539701 (Số vào sổ cấp GCN: CT05015) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/12/2020, cụ thể như sau: Thửa đất số: 176 (C15); Tờ bản đồ số: 4; Địa chỉ: phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; Diện tích: 113,86m² (BL 212).

Ngày 19/6/2024, ông Nguyễn Võ Đạt nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Rang – Tháp Chàm theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H43.14.03.01.240619-8100 (BL 209).

Ngày 19/6/2024, Công ty Hoàng Nhân và bà Phan Thùy Trâm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng An Khang công chứng số 4054 có nội dung: Công ty Hoàng Nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 539720 (Số vào sổ cấp GCN: CT05016) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/12/2020, cụ thể như sau: Thửa đất số: 177 (D1); Tờ bản đồ số: 4; Địa chỉ: phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; Diện tích: 120,00m² (BL 217).

Ngày 20/6/2024, ông Nguyễn Võ Đạt nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Rang – Tháp Chàm theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H43.14.03.01.240620-0030 (BL 215).

Xét thấy, tại thời điểm ông Võ Văn Đạt nộp hồ sơ đăng ký biến động vào các ngày 19/6/2024 và ngày 20/6/2024 thì Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm vẫn đang thụ lý giải quyết vụ án dân sự tranh chấp Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao giữa công ty Hoàng Nhân và Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Đồng thời, như đã nhận định tại mục [3.2] Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận được ban hành đúng quy định pháp luật và tại thời điểm ông Đạt nộp hồ sơ đăng ký biến động thì Văn bản 780/VPĐK-ĐKCN vẫn đang có hiệu lực thi hành. Do đó, ngày 20/6/2024 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố Phan Rang – Tháp Chàm từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của Công ty Hoàng Nhân là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Công ty Hoàng Nhân khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính ngày 20/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng

Hoàng Nhân là trái pháp luật là không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu hủy Văn bản số 3322/STNMT-VPĐK ngày 18/7/2024 của Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu tuyên buộc Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm thực hiện thủ tục chuyển quyền quyền sử dụng đất đối với 05 khu đất của Công ty Hoàng Nhân:

Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 88/2016/HĐXD ngày 26/8/2016 thể hiện giá đất để thanh toán cho Công ty Hoàng Nhân đối với 04 khu đất (Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường B18 - khu E, Khu đất A và B tiếp giáp đường Nguyễn Chích, Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường Nguyễn Chích và Khu đất dọc hai bên tuyến đường nối Ngô Gia Tự với Lê Duẩn) được ấn định lần lượt là 5.940.000 đồng/m², 3.080.000 đồng/m², 4.320.000 đồng/m² và 3.746.000 đồng/m²; Căn cứ theo Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu E, thuộc Khu Q, thành phố P - T, Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất (Khu A và Khu B), thuộc Khu Q, Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đất đối với khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N, thuộc Khu Q và Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/06/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tiên giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất dọc 02 bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L, phường Đ.

Tại Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 168/2016/HĐXD ngày 15/12/2016 thể hiện giá đất để thanh toán cho Công ty Đ2 đối với 03 khu đất (Khu ven biển B (nằm giữa nhà nghỉ Ngân hàng N), Khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 và Khu đất xây du khu du lịch sinh thái biển tại khu C thuộc khu quy hoạch du lịch bãi biển B) được ấn định lần lượt là 2.000.000 đồng/m², 3.403.000 đồng/m², 1.126.000 đồng/m²; Căn cứ theo Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một đối với khu đất ven biển B, phường M, thành phố P - T; Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với Khu đất dọc 02 bên tuyến đường N9 thuộc khu Q và Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với Khu đất khu du sinh thái Biển thuộc Khu D N, phường M thành phố P - T.

Tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc cho Công ty Cổ phần Đ2 thuê đất tại phường M, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT) có nội dung: Giá đất để tính tiền thuê đất là 4.320.000 đồng/m²; căn cứ Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc

phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đất đối với khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 và đường N, thuộc Khu Q, phường M, thành phố P - T.

Tại Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đ2 tại Khu E thuộc Khu Q - D10, thành phố P - T (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia T6 với đường L theo hình thức Hợp đồng BT) có nội dung: Giá đất: 5.940.000 đồng/m²; căn cứ vào Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu E, thuộc Khu Q, thành phố P (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Tại Quyết định số 363/QĐ-UBNDngày 26/9/2016 củaUỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hoàng Nhân tại Khu A và Khu B thuộc Khu quy hoạch dân cư D7 - D10, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (hoàn vốn dự án Đường nối Ngô Gia Tự với đường Lê Duẩn theo hình thức Hợp đồng BT) có nội dung: Giá đất là 3.080.000 đồng/m²; căn cứ vào Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất (Khu A và Khu B), thuộc Khu quy hoạch dân cư D7-D10 (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Tại Quyết định số 164/QĐ-UBNDngày 02/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đ2 tại phường Đ, thành phố P - T (Dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường nối Ngô Gia T6 - L theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao) có nội dung: Đơn giá giao đất: 3.746.000 đồng/m²; căn cứ vào Căn cứ Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền giao đất có thu tiền sửđất đối với Khu đất dọc 2 bên tuyến đường nối Ngô Gia T6 với đường L phường Đ (hoàn vốn dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT).

Ngày 29/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh N đã ban hành các Quyết định số 123/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 28/3/2016; Quyết định số 127/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 28/3/2016; Quyết định số 130/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/3/2016; Quyết định số 135/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 08/6/2016; Quyết định số 134/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 08/6/2016; Quyết định số 133/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 28/3/2016 và Quyết định số 136/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 07/10/2016.

Ngày 28/9/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 519/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với Khu A và Khu B, phường M, thành phố P - T là 7.356.000 đồng/m^2; Quyết định số 520/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền tiền sử dụng đất đối với Khu E tiếp giáp với đường A và đường B thuộc Quy hoạch dân cư D, phường

M, thành phố P - T là 12.916.000 đồng/m^2; Quyết định số 522/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với các Khu đất tiếp giáp đường nối Ngô Gia T6 với đường L thuộc quy hoạch dân cư Bắc T, phường Đ, thành phố P - T có nội dung: Diện tích 1.239m^2 đất ở đô thị định giá tháng 06/2017, giá đất cụ thể 13.056.000 đồng/m^2; Diện tích 5.093m^2 đất ở đô thị, định giá tháng 12/2020, giá đất cụ thể 21.057.000 đồng/m^2; Diện tích 1.160,73m^2 đất ở đô thị, định giá tháng 02/2021 giá đất cụ thể 21.209.000 đồng/m^2.

Ngày 10/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 390/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khu đất dọc hai bên tuyến đường N9 thuộc quy hoạch dân cư Bắc T, phường P, thành phố P - T (giao đất theo QĐ số 245/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh N) thời điểm định giá: 08/2020; Diện tích 4.492,80m^2; Loại đất ODT; Đơn giá 18.590.879 đồng/m^2.

Như vậy, các quyết định phê duyệt đơn giá đất làm căn cứ để xác định tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất/cho thuê đất tại Hợp đồng Xây dựng – chuyển giao và tại các quyết định giao đất/cho thuê đất đã bị hủy bỏ, không còn hiệu lực. Ủy ban nhân dân tỉnh N đã ban hành các quyết định phê duyệt giá đất mới có đơn giá cao hơn so với đơn giá tại Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao và các quyết định giao đất/cho thuê đất, các Quyết định phê duyệt đơn giá đất mới này đang có hiệu lực thi hành chưa bị thu hồi hoặc hủy bỏ. Mặc dù Công ty Đ2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty Đ2 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung theo đơn giá đất mới là chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 11 Luật đất đai năm 2024 về Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai: *"9. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước";* Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 45 Luật đất đai năm 2024 về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất: *"5. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất";* Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật đất đai năm 2024 về Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: *"6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước";* Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 135 Luật đất đai năm 2024 về Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: *"3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật".* Từ các căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Công văn số 3322/STNMT-VPĐK ngày 18/7/2024 của Sở T có nội dung không chấp nhận kiến nghị của Công ty Đ2 là có căn cứ, phù hợp với quy định của

pháp luật. Công ty Đ2 khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 3322/STNMT-VPĐK ngày 18/7/2024 của Sở T và buộc Văn phòng Đ – Chi nhánh P - T thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với Khu đất tiếp giáp đường A và Nguyễn C (Đất TMDV); Khu đất (khu E) đường 16 tháng 4 và đường B; Khu đất (khu A và B) đường N; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia T6 -đường L; Khu đất dọc hai bên đường N9 của Công ty Cổ phần Đ2 là không có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người bị kiện.Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa). Do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3.6] Nhận định trên đây cũng là lập luận để không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố H tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí hành chính sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ2 không được chấp nhận nên Công ty Đ2 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Người bị kiện không phải chịu.

[4.2] Án phí hành chính phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) được chấp nhận nên Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/06/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa). Sửa Bản án sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ2 về việc:

- Hủy Văn bản số 780/VPĐK-ĐKCG ngày 19/6/2024 của Giám đốc Văn phòng Đ (nay là tỉnh Khánh Hòa) về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ2.

- Hủy Văn bản số 3322/STNMT-VPĐK ngày 18/7/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (Nay là Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) về việc kiến nghị, phản ánh của Công ty Cổ phần Đ2.

- Tuyên bố hành vi hành chính ngày 20/6/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh P - T về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đ2 là trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đ - Chi nhánh P -T thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các lô (khu đất) đất: Khu đất tiếp giáp đường A và Nguyễn C (Đất TMDV); Khu đất (khu E) dường 16 tháng 4 và đường B; Khu đất (khu A và B) đường N; Khu đất dọc 02 bên đường nối Ngô Gia T6 -đường L; Khu đất dọc hai bên đường N9 của Công ty Cổ phần Đ2.

2. Án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ2 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được cấn trừ với số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000148 ngày 08/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa). Công ty Cổ phần Đ2 đã nộp đủ tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Giám đốc Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa); Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) không phải chịu.

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N (nay là tỉnh Khánh Hòa) 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã đóng theo Biên lai thu tiền số 0005881 ngày 06/5/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- NKK (1);
- NBK (3);
-NLQ (2);
- Lưu (10) 21b (ÁnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn