

Bản án số: 04/2026/HC-PT
Ngày: 28-9-2026
V/v Kiện Quyết định
hành chính trong quản lý đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương.

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu; Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Minh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2026/TLPT-HC về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Trị bị người khởi kiện kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2026/QĐ-PT ngày 28/7/2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Khu phố C, phường Q, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1953; CCCD: 031053010810 - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công H; địa chỉ: Khu phố A, phường N, tỉnh Quảng Trị (theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Đức T, Luật sư Văn phòng L; địa chỉ: B H, khu phố A, phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Q; địa chỉ: F H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Hữu D – Phó giám đốc Sở Tư pháp; ông Nguyễn Anh P – Phó giám đốc Sở T2; ông Trà Đình H1 – Trưởng phòng Quản lý Văn bản – Sở Tư pháp; ông Nguyễn Hải Q – Trưởng phòng Quản lý Giá, Công sản và Tài chính Doanh nghiệp – Sở T2; ông Trần Quang V – Phó Trưởng phòng Quản lý đầu tư – Sở T2; ông Đoàn Xuân T1 – Phó Trưởng phòng Đo đạc, bản đồ và Viễn thám – Sở N, đều có mặt.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Thanh tra Chính Phủ; địa chỉ: **Số B đường H - phường C - Hà Nội**; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, **Công ty Cổ phần Đ** trình bày:

Công ty cổ phần Đ là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị **Bắc Thành Cổ Q**, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000028 ngày 25/8/2008, thay đổi lần thứ nhất ngày 27/12/2012. Mục tiêu là đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp sạch, hạ tầng phục vụ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và du lịch... nhằm góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế xã hội, cơ cấu sản xuất trên địa bàn **thị xã Q**.

Tại khoản 2, khoản 4, Điều 7 của Giấy chứng nhận đầu tư ngày 25/8/2008, về các ưu đãi đối với dự án, nêu rõ: "2. Được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất theo giá đất tại Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 của **UBND tỉnh Q**... 4. Được giảm 20% tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước".

Ngày 08/9/2025, Chủ tịch **UBND tỉnh Q** căn cứ Kết luận Thanh tra số 2282/KL-TTCP ngày 16/12/2019 của Thanh tra Chính phủ về việc quản lý, sử dụng đất đai, môi trường, đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị để ra Quyết định số 1339/QĐ-UBND về việc thu hồi kinh phí nộp Ngân sách Nhà nước số tiền 14.115.418.000đồng đối với **Công ty Cổ phần Đ**. Nhận thấy đây là Quyết định hành chính trái với quy định tại khoản 2 Điều 11 của Luật đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005, ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của chủ doanh nghiệp có dự án đầu tư.

Vì vậy, **Công ty cổ phần Đ** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch **UBND tỉnh Q** nói trên với các lý do sau:

Thứ nhất: Địa bàn thực hiện “Dự án **khu đô thị M**” mà **Công ty cổ phần Đ** được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 25/8/2008, trước đó đã được **UBND tỉnh Q** phê duyệt quy hoạch xây dựng “**Khu K thị xã Q, tỉnh Quảng Trị**” tại Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 09/4/2008; Giá đất tại “Khu kinh tế **Bắc Thành C1, thị xã Q**” được quy định tại Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 15/7/2008.

Công ty cổ phần Đ có dự án đầu tư vào khu kinh tế, nên được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ.

Do đó, **UBND tỉnh Q** đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000028 ngày 25/8/2008, theo đó đã ghi rõ các ưu đãi đối với Dự án tại Điều 7 của Giấy chứng nhận đầu tư.

Thứ hai: Kết luận số 2282/KL-TTCP của thanh tra Chính phủ ngày 16/12/2019 cho rằng **UBND tỉnh Q** xác định tiền sử dụng đất không đúng, gây thất thoát 14.115.418.000đồng, kết luận này không dựa trên những căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

- Kết luận thanh tra cho rằng: “Đối với diện tích 272.215 m² đất được giao theo Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 12/12/2011..., nhưng UBND tỉnh lại phê duyệt cho Công ty được nộp tiền theo giá đất năm 2008 (Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND ngày 28/12/2007) là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ, đã làm thiệt hại ngân sách Nhà nước 12.932.894.000 đồng ...”.

Thực tế, diện tích 272.215 m² đã được giao lần đầu tại Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 là 117.618 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 910501 ngày 23/10/2009; Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 là quyết định điều chỉnh giao đất đợt 1 và đợt 2 (lý do: Kết quả đo đạc thu hồi đất, giao đất trước đây theo phương pháp đo đạc lập không gắn với hệ tọa độ quốc gia, nên giữa bản đồ và thực địa có sự sai lệch và do điều chỉnh quy hoạch chi tiết).

Rõ ràng, diện tích đất 117.618 m² đã giao ngày 23/10/2009 trước ngày có Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 có hiệu lực; Mặt khác, diện tích giao đợt 2 chỉ 154.597 m² nhưng lại tính tiền thất thoát trên diện tích 272.215 m² là không đúng.

- Kết luận Thanh tra Chính phủ cho rằng, “UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty CP Đ được hưởng ưu đãi đầu tư không đúng quy định theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006...; xác định giá trị tiền sử dụng đất không đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2003, gây thất thoát ngân sách Nhà nước 14.115.418.000 đồng...”.

Công ty CP Đ là chủ đầu tư dự án “Khu đô thị M” tại địa bàn đã được quy hoạch “Khu kinh tế” nên được hưởng các ưu đãi áp dụng đối với địa bàn thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn.

Thứ ba: Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Q rõ ràng là trái pháp luật, dựa trên những căn cứ:

- Căn cứ để ban hành quyết định thu hồi kinh phí nộp ngân sách Nhà nước chỉ duy nhất dựa vào “Kết luận thanh tra số 2282/KL-TT-CP ngày 16/12/2019”. Như đã phân tích trên, Kết luận thanh tra Chính phủ rõ ràng là không có cơ sở, nhưng Chủ tịch UBND tỉnh Q căn cứ vào kết luận này để ra quyết định số 1339/QĐ-UBND để buộc doanh nghiệp dự án phải nộp số tiền 14.115.418.000 đồng là không có căn cứ, trái pháp luật, gây ảnh hưởng quyền lợi của doanh nghiệp;

- Tại thời điểm Thanh tra và đến thời điểm hiện tại, Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000028 đang còn giá trị pháp lý, chưa bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi;

- Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 của UBND tỉnh Q về quy định giá đất tại Khu K, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị là văn bản hành chính đã có hiệu lực pháp luật, không bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ.

- Tại Mục 3 của Thông Báo số 18-TB/TU ngày 18/11/2020, về việc kết luận kiểm tra việc lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện dự án Khu đô thị M, tỉnh ủy Quảng Trị đã khẳng định:

“Công ty CP Đ đã chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tài chính khi được giao đất”

Mục 4: “ Đề nghị UBND tỉnh làm việc với Thanh tra Chính phủ và có văn bản báo cáo với Thủ tướng Chính phủ về những khó khăn khi thực hiện dự án; xin phép không thu hồi số tiền trên do chênh lệch vị trí đất ”

- Tại thời điểm Thanh tra dự án năm 2019 thì giấy Chứng nhận đầu tư số 30121000028 đang có hiệu lực đến tháng 12 năm 2022.

Tại Điều 7 mục 2 của Giấy chứng nhận đầu tư: “Được nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử theo giá đất tại Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 của UBND tỉnh Q”.

Tại Điều 11 điểm 2 của Luật Đầu tư có quy định:

“Trường hợp pháp luật chính sách mới ban hành làm ảnh hưởng bất lợi đến lợi ích hợp pháp mà nhà đầu tư đã được hưởng trước khi quy định của pháp luật chính sách đó có hiệu lực thì nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi như quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư...”

Như vậy, chính sách mới ban hành là giá đất quy định tại quyết định số 27/2010/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Q làm ảnh hưởng bất lợi đến dự án Khu đô thị B, có Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000028 cấp ngày 25/8/2008, trước thời điểm Chính phủ ban hành Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010).

Tại công văn số 1662/UBND-NC ngày 30/10/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, Chủ tịch UBND tỉnh trình bày:

- Ngày 08/9/2025, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND về việc thu hồi kinh phí nộp ngân sách nhà nước theo kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTCP ngày 19/12/2019, theo đó giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Q thu hồi số tiền sử dụng đất là 14.115.418.000 đồng của Công ty cổ phần Đ (tại Mục II, Phần III); thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 182/VPCP-V.I ngày 07/01/2025 của Văn phòng C2 về kết quả thực hiện Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTCP ngày 16/9/2019 về việc quản lý, sử dụng đất đai, môi trường, đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Báo cáo số 05-BC/TU ngày 17/7/2025 về kết quả thực hiện Thông báo số 645-TB/TW ngày 12/4/2024 của Ủy ban K; chỉ đạo của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 74-CV/ĐU ngày 22/7/2025 về tiếp tục khắc phục dứt điểm các nội dung theo Thông báo số 645-TB/TW ngày 12/4/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương.

- Quyết định 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 được Chủ tịch UBND tỉnh ban hành theo thẩm quyền quy định tại khoản 18 Điều 17 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15: “18. Ban hành quyết định, chỉ thị và các văn bản hành chính khác về những vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của mình, bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản do mình ban hành khi xét thấy không còn phù hợp hoặc trái pháp luật”; Việc ban hành Quyết định này đã đảm bảo trình tự, thủ tục theo đúng quy định.

- Việc thu hồi tiền nộp ngân sách nhà nước: Số tiền 14.115.418.000 đồng theo kiến nghị thu hồi đã được làm rõ, kiến nghị tại Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTCP ngày 16/12/2019 của Thanh tra Chính phủ; được Thanh tra Chính phủ khẳng định tại Báo cáo số 2685/BC-TTCP ngày 18/12/2024 về việc báo cáo kết

quả theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTCTP ngày 16/12/2019 của Thanh tra Chính phủ về việc quản lý, sử dụng đất đai, môi trường, đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, được Phó Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo UBND tỉnh thực hiện tại Công văn số 182/VPCP-V.I ngày 07/01/2025 của Văn phòng C2, cụ thể:

- Nội dung kiến nghị thu hồi về ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất là 1.182,524 triệu đồng:

+ Về giá đất áp dụng tại Khu K, thị xã Q (sau này là Khu đô thị M): Xét Tờ trình số 1136/TTr-STC ngày 12/6/2008 của Sở T2, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 về việc quy định giá đất tại Khu K, thị xã Q (áp dụng thu theo các nội dung tại Điều 2 Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh về ban hành giá đất trên địa bàn). Theo đó, giá đất ở được tính theo khoảng cách từ Quốc lộ A vào sâu 20 m = 560.000đ/ m², từ trên 20m đến 40m = 198.000đ/m²; từ trên 40m đến 60m = 54.000đ/m²; từ trên 60m trở lên = 40.000đ/ m² là chưa đúng. Vì theo Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND không có đường nào có vị trí và giá đất như trên.

+ Tra cứu cụ thể đường 4c bảng giá đất 8.1 áp dụng cho thị xã Đ và thị xã Q, phụ lục 1, trang 6 Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND thì vị trí 1 là 560.000 đ/ m²; vị trí 2 là 198.000 đ/ m²; vị trí 3 là 108.000 đ/ m²; vị trí 4 là 54.000 đ/ m². Đường 4f bảng giá đất 8.1 áp dụng cho thị xã Đ và thị xã Q, phụ lục 1, trang 6 Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND thì vị trí 1 là 224.000 đ/ m²; vị trí 2 là 90.000 đ/ m²; vị trí 3 là 54.000 đ/ m²; vị trí 4 là 40.000 đ/ m².

+ Tại Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 quy định giá đất tại Khu K, thị xã Q (áp dụng thu theo các nội dung tại Điều 2, Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh về ban hành giá đất trên địa bàn), giá đất được tính như sau: Từ Quốc lộ vào sâu 20 m = 560.000đ/ m²; từ trên 20m đến 40m = 198.000đ/ m²; từ trên 40m đến 60m = 54.000đ/ m²; từ trên 60m trở lên = 40.000đ/ m² là chưa đúng theo Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND (vị trí 1 và 2 áp dụng theo đường 4c; vị trí 3 và 4 lại áp dụng theo đường 4f), do đó giá đất áp dụng cho Khu kinh tế Bắc Thành C1 phải được áp dụng theo đường 4c.

+ Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTCTP ngày 16/12/2019 của Thanh tra Chính phủ xác định: Việc áp dụng sai vị trí, đã gây thất thoát ngân sách nhà nước 1.182.524.000 đồng = 84.466 m² x (54.000 đồng- 40.000 đồng) là có căn cứ.

- Nội dung kiến nghị thu hồi về ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất là 12.932.894.000 đồng:

+ Dự án đầu tư Khu đô thị M, thị xã Q không thuộc danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ, nhưng UBND tỉnh vẫn cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000028 ngày 25/8/2008 cho phép dự án được hưởng ưu đãi đầu tư. Sai phạm này đã được chỉ ra trong Kết luận thanh tra và đã được UBND tỉnh Q khắc phục tại Quyết định số 1707/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; theo đó Dự án Khu đô thị M, thị xã Q không được hưởng ưu đãi đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000028 ngày 25/8/2008 của UBND tỉnh.

+ Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTTP ngày 16/12/2019 của Thanh tra Chính phủ đã kết luận việc **UBND tỉnh Q** giao đất cho Chủ đầu tư năm 2011 nhưng sử dụng đơn giá năm 2008 là không đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ, đồng thời kiến nghị thu hồi về ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất là 12.932.894.000 đồng.

Tại công văn số 975/TTTP-C.II ngày 06/4/2026, Thanh tra Chính Phủ trình bày:

Ngày 16/12/2019, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTTP, Kết luận thanh tra được ban hành trên cơ sở kết quả thanh tra được thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã được Phó Thủ tướng Thường trực **Trương Hòa B** đồng ý với nội dung và kiến nghị của Thanh tra Chính phủ (tại Văn bản số 378/VPCP-V.I ngày 15/01/2020 của **Văn phòng C2**). Theo đó, Phó Thủ tướng thường trực giao Chủ tịch **UBND tỉnh Q** thực hiện các nội dung kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận thanh tra số 2282/KL-TTTP ngày 16/12/2019 (Gửi kèm Văn bản số 378/VPCP-V.1 ngày 15/01/2020).

Theo quy định của pháp luật về thanh tra, Kết luận thanh tra đã ban hành phải được đối tượng thanh tra và các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc chấp hành. Việc thi hành kết luận thanh tra, thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước phải tổ chức chỉ đạo, thi hành đúng, đầy đủ nội dung tại kết luận thanh tra và theo đúng ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ. Trường hợp, đối tượng thanh tra không đồng ý với quyết định của Chủ tịch **UBND tỉnh Q** thì có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật Tố tụng Hành chính. Đối với vụ kiện này, Thanh tra Chính phủ không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không tham gia phiên tòa ngày 09/4/2026.

Bản án sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3; khoản 2 Điều 31, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 1, 2 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 50 Luật thanh tra 2025, khoản 2 Điều 17 Luật tổ chức chính quyền địa phương 2025, xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần Đ** về yêu cầu huỷ Quyết định số: 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch **UBND tỉnh Q** về việc thu hồi kinh phí nộp Ngân sách nhà nước.

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

Ngày 27/4/2026, nguyên đơn **Công ty cổ phần Đ** có đơn kháng cáo và ngày 05/6/2026, nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do sau: các Quyết định của **UBND tỉnh Q** về phê duyệt đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư của **Công ty Cổ phần Đ** đang còn giá trị pháp lý, chưa bị hủy bỏ hoặc thu hồi. **Công ty Cổ phần Đ** được giao đất lần

đầu theo quyết định 2163/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Q có tổng diện tích được giao là 117.618 m², trong đó giao đất có thu tiền sử dụng đất là 84.446 m². Tại Quyết định 2653/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND tỉnh Q về điều chỉnh giao đất đợt 1 và đợt 2 để xây dựng công trình khu đô thị M Quảng Trị của Công ty CP Đ, tổng diện tích cả hai đợt là 272.215 m², trong đó đợt 2 là 154.597 m² (bao gồm cả diện đất không thu tiền sử dụng đất). Tuy nhiên trong kết luận thanh tra đã nêu: Với diện tích đất 84.466 m² (cấp năm 2009) gây thất thoát 1.182.524.000 đồng; Đối với diện tích 272.215m² (cấp năm 2011) gây thất thoát 12.932.894.000 đồng là có sự nhầm lẫn về diện tích được giao đợt hai (diện tích giao đợt 1 bị tính 2 lần). Chủ tịch UBND tỉnh cũng không giải trình được số tiền 14.115.418.000 đồng được tính toán dựa trên căn cứ nào ngoài kết luận thanh tra trong khi kết luận thanh tra cũng không có lý giải cụ thể.

Mặt khác, diện tích đất mà Công ty CP Đ được giao lần đầu năm 2009 trước khi Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 có hiệu lực nhưng Thanh tra Chính phủ viện dẫn Nghị định này để buộc Doanh nghiệp dự án nộp tiền sử dụng đất là trái pháp luật. Diện tích giao đợt hai là điều chỉnh ranh giới thực địa do kết quả đo đạc độc lập, không gắn với hệ tọa độ Quốc gia. Như vậy, toàn bộ thửa đất của Doanh nghiệp sử dụng dựa trên cơ sở Quyết định giao đất từ năm 2009 trước khi có Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010.

Công ty CP Đ thực hiện Dự án khu đô thị mới do đó thuộc trường hợp được Điều chỉnh tại Điều 3 Nghị định 120/2010 và Nghị quyết số 33/2008/NQ-UBND ngày 31/12/2008 của Chính phủ.

Bản án sơ thẩm không phân tích đánh giá căn cứ pháp luật về lý do buộc doanh nghiệp phải tiền sử dụng đất mà chỉ viện dẫn thẩm quyền ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND là trái với quy định tại khoản 3 Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 194 Luật Tổ tụng Hành chính.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Đ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm có văn bản gửi Thanh tra Chính phủ làm rõ số tiền nói trên. Việc UBND tỉnh Q cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Doanh nghiệp với các ưu đãi ghi trong Điều 7 Giấy chứng nhận đầu tư và Doanh nghiệp được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật và không có lỗi trong việc nộp tiền không đúng. Vì những lý do trên, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Trị, chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Q.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện đề nghị Tòa có công văn gửi Thanh tra Chính phủ làm rõ số tiền nói trên. Sở dĩ UBND tỉnh ban hành Quyết định 1318 áp dụng mức giá: Từ Quốc lộ vào sâu 20 mét: 560.000 đồng/m²; từ trên 20 đến 40 mét: 198.000 đồng/m², từ trên 40 m đến 60 mét: 54.000 đồng/m² và từ trên 60 mét trở lên là 40.000 đồng/m². Đối chiếu quy định tại Quyết định 31 vị trí 1: 560.000 đồng/m², vị trí 2: 198.000 đồng/m² tương ứng với đường phố loại 4c. Và với đường 4c thì vị trí 4 là 54.000 đ/m² thay vì 40.000 đ/m². Giá trên không đúng về mặt logic so với quy định tại quyết định 31, tuy nhiên căn cứ vào đặc điểm khu vực đất giao cho dự án thì phía tiếp giáp bờ sông là vùng đất trũng sâu, không có đường nên UBND tỉnh căn cứ quyết định 31 áp giá tương đương, phù hợp với đặc

điểm của khu vực đất giao cho dự án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Ngày 21/8/2026, Tòa án nhân dân tỉnh đã có công văn số 712/TAND-HC đề nghị Thanh tra Chính phủ có văn bản về một số nội dung kiến nghị liên quan đến dự án **Khu đô thị B** được nêu tại Kết luận Thanh tra số 2282/KL-TTTP ngày 16/12/2019 của Thanh tra Chính phủ về việc quản lý, sử dụng đất đai, môi trường, đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Ngày 05/9/2026, Thanh tra Chính phủ có Công văn 3163/TTTP-CII phúc đáp với nội dung sau: Thực hiện chương trình kế hoạch thanh tra được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Thanh tra chính phủ đã tiến hành thanh tra và ban hành kết luận 2282/KL-TTTP ngày 16/12/2019 theo quy định của Pháp luật về Thanh tra. Kết luận Thanh tra đã được phó thủ tướng thường trực đồng ý giao cho Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện nội dung kết luận thanh tra nói trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch **UBND tỉnh Q** để Chủ tịch **UBND tỉnh Q** tính toán lại số tiền sử dụng đất, từ đó truy thu số tiền sử dụng đất có căn cứ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Xét các nội dung kháng cáo của người khởi kiện liên quan đến số tiền truy thu nộp Ngân sách nhà nước theo Quyết định 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch **UBND tỉnh Q**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1]. Về trình tự thẩm quyền ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025. Tại khoản 18 Điều 17 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh: “Ban hành quyết định, chỉ thị và các văn bản hành chính khác về những vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của mình, bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản do mình ban hành khi xét thấy không còn phù hợp hoặc trái pháp luật”. Do đó, việc Chủ tịch **UBND tỉnh Q** ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 là đúng thẩm quyền theo quy định.

[1.2] Về căn cứ ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025:

Ngày 16/12/2019, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số: 2282/KL-TTTP về việc quản lý, sử dụng đất đai, môi trường, đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị có nội dung: “Thu hồi số tiền 14.257.482.000 đồng (tiền sử dụng đất 14.115.418.000 đồng của **Công ty cổ phần Đ** và phí bảo vệ môi trường của 29 chủ đầu tư là 142.064.000 đồng) về ngân sách nhà nước”. Và ngày 08/9/2025, Chủ tịch **UBND tỉnh Q** đã ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND về việc truy thu tiền sử dụng đất nhà nước đối với **Công ty Cổ phần Đ** số tiền 14.115.418.000 đồng.

Qua nghiên cứu các tài liệu hồ sơ vụ án thấy rằng: Ngày 25/8/2008, UBND Tỉnh Q cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty Cổ phần Đ thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị M cổ Quảng Trị với mục tiêu, quy mô, tiến độ được quy định rõ trong giấy chứng nhận đầu tư.

Về ưu đãi đầu tư được quy định tại Điều 7 Giấy chứng nhận Đầu tư: Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất giao thông, đất xây dựng công trình văn hóa, giáo dục y tế, thể dục thể thao phục vụ lợi ích cộng đồng và các công trình không vì mục đích kinh doanh. Đây là các lĩnh vực được ưu đãi đầu tư theo quy định tại các điểm 35,36,37,39 Mục VI phụ lục I. Phụ lục kèm theo Nghị định 108/2026/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ.

Khoản 2 Điều 7 giấy chứng nhận đầu tư ghi rõ: Thu tiền sử dụng đất theo Quyết định 1318/QĐ-UBND ngày 17/8/2008 (gọi tắt là Quyết định 1318) của UBND tỉnh quy định giá đất của khu kinh tế B cổ Quảng Trị. Quy định về giá đất này dựa trên quyết định số 31/2007/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 (gọi tắt là Quyết định 31) của UBND tỉnh Q ban hành hành giá đất và phân loại đường phố trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. (Quyết định 31/2008/QĐ-UBND ngày 28/12/2008 có hiệu lực từ 01/01/2008 đến 01/01/2009).

Theo đó, UBND tỉnh Q đã giao cho chủ dự án đầu tư 272.215 m² đất theo 2 đợt: Đợt 1 giao 117.638 m² trong đó đất ở: 84.466 m² và đất giao thông: 33.173 m² theo quyết định giao đất số 2163/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Q (gọi tắt là Quyết định 2163) và đợt 2 giao 154.577 m² theo Quyết định giao đất số 2653/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 (gọi tắt là quyết định 2653). Trong 272.215 m² đất theo 2 đợt có 168.879 m² đất ở, 20.856 m² đất sản xuất kinh doanh và 82.480 m² đất khác không thu tiền sử dụng đất. Như vậy, đất ở được giao theo quyết định 2653 (đợt 2) là 84.413 m².

Dự án khu đô thị B cổ Quảng Trị được UBND tỉnh giao đất theo các quyết định giao đất ở các thời điểm khác nhau nhưng UBND tỉnh Q quy định thu tiền sử dụng đất theo Quyết định 1318 riêng biệt áp dụng chung cho toàn bộ dự án là không đúng so với quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành về cách tính tiền sử dụng đất. Tiền sử dụng đất được tính tại thời điểm giao đất.

Đối với khoản tiền truy thu 1.182.524.000 đồng thấy rằng: Quy định về giá đất tại quyết định 1318 không đúng với Quyết định 31 ở chỗ: Theo nội dung Quyết định 1318 thì giá đất ở theo khoảng cách so với Quốc lộ A: Từ Quốc lộ vào sâu 20 mét: 560.000 đồng/m²; từ trên 20 đến 40 mét: 198.000 đồng/m², từ trên 40 m đến 60 mét: 54.000 đồng/m² và từ trên 60 mét trở lên là 40.000 đồng/m². Đối chiếu quy định tại Quyết định 31 vị trí 1: 560.000 đồng/m², vị trí 2: 198.000 đồng/m² tương ứng với đường phố loại 4c. Và với đường 4c thì vị trí 4 là 54.000 đ/m² thay vì 40.000 đ/m² như giá đất tại Quyết định 1318. Tuy nhiên, theo trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện thấy rằng, khu vực đất được giao theo quyết định 2163/QĐ- UBND ngày 23/10/2009 ở vị trí 4 chưa có đường, địa hình trũng sâu nên áp giá đất tương đương với đường 4f là phù hợp. (vị trí 1:224.000 đ/m²; vị trí 2: 90.000/m², vị trí 3 54.000 đ/m² và vị trí 4: 40.000đ/m². Vì vậy, kết luận thanh tra căn cứ vào giá đất tại vị trí đất 1,2 được

quy định tại Quyết định 1318 để suy ra loại đường 4c, từ đó cho rằng áp giá sai gây thất thoát 1.182.524.000 đồng là không có căn cứ.

Đối với số tiền thất thoát 12.932.894.000 đồng, nội dung kết luận thanh tra nêu: “Đối với diện tích 272.215 m² đất được giao theo Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 12/12/2011. Trong đó: Đất ở 168.879 m² (vị trí 1: 468 m², vị trí 2: 377 m², vị trí 3: 1.105 m², vị trí 4: 166.929 m²); đất SXKD 20.768 m² (vị trí 1: 2768 m², 2, vị trí 2: 3466 m², vị trí 3: 3511 m², vị trí 4: 11.111 m²), nhưng UBND tỉnh lại phê duyệt cho Công ty được nộp tiền theo giá đất năm 2008 (Quyết định số 31/2007/QĐ-UBND ngày 28/12/2007) là không đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ, đã làm thiệt hại ngân sách Nhà nước 12.932.894.000 đồng (17.910.010.000 đồng - 4.977.116.000 đồng).”, Hội đồng xét xử thấy: Theo Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 23/10/2009 diện tích đất giao cho Công ty cổ phần Đ là 117.638 m², trong đó đất ở là 84.466 m², đất giao thông 33.172 m² (Bút lục 153-154) và theo Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 diện tích đất giao cho Công ty cổ phần Đ là 154.577 m² (Bút lục 157-158). Do quá trình ban hành Kết luận Thanh tra, Thanh tra Chính phủ có nhầm lẫn trong diện tích đất giao đợt 1 và đợt 2 cho Công ty cổ phần Đ, khi xác định diện tích đất giao cho Công ty cổ phần Đ để thực hiện dự án bị tính sai số tiền sử dụng đất ở đợt 2 là 168.879 m² mà lẽ ra diện tích đất ở được tính đợt 2 là 84.413 m². Theo kết luận thanh tra thì diện tích đất ở theo quyết định giao đất số 2163 bị tính hai lần. Chủ tịch UBND tỉnh Q căn cứ vào Quyết định ban hành giá các loại đất và phân loại đường phố, thị xã, thị trấn trên địa bàn tỉnh Quảng Trị tại thời điểm giao đất để tính lại tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

Từ những nhận định trên thấy rằng: Việc thu hồi kinh phí nộp Ngân sách nhà nước là có căn cứ tuy nhiên cần tính toán lại số tiền hợp lý, phù hợp với diện tích đất được giao. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo, hủy Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 về việc thu hồi kinh phí nộp Ngân sách nhà nước của Chủ tịch UBND tỉnh Q để Chủ tịch UBND tỉnh Q tính lại số tiền buộc doanh nghiệp nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

[2]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn Công ty cổ phần Đ không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định. Chủ tịch UBND tỉnh Q phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm theo luật định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 30, 32 khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính, Điều 37, 49, 54, 55, 56 Luật Đất đai 2003, khoản 2 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần Đ, sửa bản án Hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Trị, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Quyết

định số: 1339/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Q về việc thu hồi kinh phí nộp Ngân sách Nhà nước để tính lại số tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. Về án phí hành chính:

- Về án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Công ty cổ phần Đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000592 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Chủ tịch UBND tỉnh Q phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần Đ không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định, hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho Công ty cổ phần Đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002015 ngày 05/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 28/9/2026.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 6 – Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 6 - Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tòa HC.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Từ Thị Hải Dương