

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 242/2025/HC-PT

Ngày: 15/5/2025

V/v: “*Khiếu kiện Quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tồn

Bà Trần Thị Kim Liên

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 103/2025/TLPT-HC ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2024/HC-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1154/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Mai Thị Mỹ A**, sinh năm 1973; Địa chỉ: **Số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà **Mai Thị Ngọc A1**, sinh năm 1995; Địa chỉ: **Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Đặng Ngọc H, Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh Đ**. Có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh C** - Phó Chủ tịch. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông **Chu Vĩnh C1** - Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Ông **Lê Khắc H1** - Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thuế khu vực E - M'Đrăk, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Xuân H2** - Phó Chi cục trưởng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất **huyện E, tỉnh Đắk Lắk;**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Chu Vĩnh C1** - Giám đốc. Vắng mặt.

+ **Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ, tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Đình T** - Phó Giám đốc. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người khởi kiện bà **Mai Thị Mỹ A.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà **Mai Thị Ngọc A1** trình bày:

Năm 2022, bà **Mai Thị Mỹ A** đã nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá, nộp số tiền đặt trước là 3.047.400.000 đồng và đã trúng đấu giá các thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496, 497, 501, 502, 503, 504, tờ bản đồ số 89 tại **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất số 658/QĐ-UBND ngày 10/10/2022, Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 và Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 04/11/2022 của **UBND huyện E.**

Nhưng hiện nay, toàn bộ thửa đất trúng đấu giá nêu trên đã bị **UBND huyện E** hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 về việc “Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa đất số 497 của **UBND huyện E**” và Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 về việc “Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa đất số 504 của **UBND huyện E**” với lý do là bà **Mỹ A** không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Bà **Mỹ A** hoàn toàn không đồng ý với quyết định của **UBND huyện E**, với những lý do sau:

Thứ nhất, việc bà **Mỹ A** chưa đóng đủ số tiền tiền trúng đấu giá các quyền sử dụng đất nêu trên 12.404.200.000 đồng còn lại là do Chi cục thuế khu vực E – M'Đrăk ban hành các thông báo về việc nộp tiền sai quy định pháp luật, sai quy

chế đấu giá, mâu thuẫn nội dung khiến bà **Mỹ A** không rõ phải thực hiện được nghĩa vụ tài chính vào thời gian nào, cụ thể:

- Lần ban hành thông báo nộp tiền đầu tiên, **E** xác định thời gian nộp tiền là 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá (từ ngày 07/3/2023 đến ngày 07/4/2023), tuy nhiên thời gian nộp tiền theo quy chế là 45 ngày kể từ ngày trúng đấu giá. Do đó, ngày 27/3/2023, bà **Mỹ A** đã làm đơn đề nghị Chi cục thuế điều chỉnh lại thời gian nộp tiền sử dụng đất nêu trên cho đúng với quy chế đấu giá.

- Đến ngày 05/4/2023, Chi cục thuế gửi Công văn số 219/CCTKV-NV trả lời nội dung nêu trên và ngay sau đó Chi cục thuế ban hành Thông báo số LTB2360515-TK0005488/TB-CCT thay thế cho thông báo trước đó. Đây rõ ràng là lỗi của Chi cục thuế khi ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá nhưng lại không dựa vào hồ sơ đấu giá, tuy nhiên khi ban hành lại thông báo nộp tiền sử dụng đất lại áp dụng thời hạn cũ tức vẫn giữ nguyên từ ngày 07/3/2023. Khi Chi cục thuế gửi Công văn 219/CCTKV-NV lại không gửi kèm Thông báo nộp tiền sử dụng đất đã điều chỉnh thời gian cho bà **Mỹ A**, vì vậy bà **Mỹ A** không có thông tin đầy đủ để đóng tiền sử dụng đất. Khi bà **Mỹ A** khiếu nại thì lại trả lời đã giao cho bà **Mỹ A** thông báo trên tuy nhiên không đưa ra được các chứng cứ về việc trên.

- Đến ngày 17/5/2023, **Chi cục E** tiếp tục ban hành Công văn số 443/CCTKV-NV về việc đơn đốc thu hồi nợ thuế đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất của bà **Mỹ A**. Bà **Mỹ A** tiếp tục làm đơn đề nghị **Chi cục E** xác định chính xác thời gian nộp tiền sử dụng đất vì Chi cục Thuế vẫn chưa giải quyết về sự mâu thuẫn về thời nộp tiền giữa quy chế đấu giá và Thông báo của **Chi cục E** và lần này thời hạn nộp tiền vẫn như cũ, ngày nộp tiền sử dụng đất vẫn tính từ ngày 07/3/2023, nếu chậm nộp thì áp dụng lãi suất chậm nộp theo Luật quản lý thuế.

- Đến ngày 29/5/2023, bà **Mỹ A** lại nhận được Công văn số 497/CCTKV-NV của **Chi cục thuế khu vực E** - M'Đrăk ngày 26/5/2023, đồng thời gửi kèm Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2360515-TK0005488/TB-CCT ngày 05/4/2023. Theo công văn này thì thời gian nộp tiền vẫn tính từ ngày 07/3/2023, thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ gửi kèm theo không có chữ ký của người có thẩm quyền, không đóng dấu của Chi cục thuế.

Về những sai phạm trên bà **Mỹ A** đã nhiều lần làm đơn khiếu nại thì Chi cục trưởng đã ban hành Quyết định, công nhận một phần nội dung đơn khiếu nại của bà **Mỹ A** là đúng. Tuy nhiên, khi ban hành lại thông báo nộp tiền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ Chi cục Thuế vẫn áp dụng thời hạn cũ là đồng nghĩa với việc đang buộc bà **Mỹ A** phải nộp thêm khoản tiền lãi phát sinh do chậm nộp căn cứ theo Thông báo của **E**, trong khi rõ ràng lỗi dẫn đến sự sai lệch về thời gian nộp tiền là

lỗi của Chi cục thuế khu vực E - M'Đrăk. Nay Ủy ban nhân dân huyện E lại căn cứ vào việc này để hủy kết quả đấu giá là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mỹ A.

Thứ hai, theo thông báo bán đấu giá và thông tin của UBND huyện E đưa ra để thu hút người dân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư có thông tin về cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống điện, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải và các công trình tiện ích khác nhằm phục vụ cho nhu cầu thiết yếu cho người dân,...Tuy nhiên, đến nay đã hơn 01 năm trôi qua nhưng toàn bộ khu đất nêu trên vẫn chưa có một cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng nào. Như vậy, UBND huyện E đã không làm đúng trách nhiệm của mình và không thực hiện đúng quy hoạch dự án như nêu tại Thông báo đấu giá, nếu bàn giao đất cho bà Mỹ A thì bà Mỹ A cũng không thể sử dụng, sinh hoạt tại đây được.

Vì vậy, bà Mỹ A đã khởi kiện đề nghị Tòa án xét xử, tuyên:

- Hủy Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa đất số 497 tại Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk của UBND huyện E;

- Hủy Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa đất số 504 tại Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk của UBND huyện E.

Tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Lê Đình C2 trình bày:

I. Về trình tự, thủ tục:

Căn cứ Quyết định số 1924/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ; Tờ trình số 40/TTr-TTPTQĐ ngày 15/7/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện ban hành Quyết định số 461/QĐ-UBND, ngày 02/8/2022 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất tại thôn A, xã E, huyện E; Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND huyện E về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất tại thôn A, xã E, huyện E.

Căn cứ Hợp đồng đấu giá tài sản số 66/2022/HĐĐG-TTĐG giao kết ngày 09/9/2022 giữa Trung tâm và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ.

Ngày 30/9/2022, trên cơ sở Báo cáo số 150/TTĐG của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ về việc thực hiện cuộc đấu giá tài sản và Thông báo khách hàng trúng đấu giá tài sản và đề nghị UBND huyện E ra quyết định để làm thủ tục sau đấu giá. Trung tâm cũng đã có Báo cáo số 81/BC-TTPTQĐ, ngày 03/10/2022 kết quả bán đấu giá quyền sử dụng 26 thửa đất tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 10/10/2022, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 658/QĐ-UBND và Đính chính số 663/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 09 thửa đất tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Trong đó, bà **Mai Thị Mỹ A**, địa chỉ: **A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** trúng đấu giá 06 thửa: 477, 478, 494, 495, 496, 502.

Ngày 13/10/2022, Trung tâm đã chuyển phát nhanh các Quyết định phê duyệt thông qua đường bưu điện để thông báo kết quả trúng đấu giá cho bà **Mỹ A** nắm bắt và thực hiện các bước tiếp theo của người trúng đấu giá.

Ngày 30/9/2022, trên cơ sở Báo cáo số 166/TTĐG ngày 21/10/2022 của **Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ** về việc thực hiện cuộc đấu giá tài sản và Thông báo khách hàng trúng đấu giá tài sản và đề nghị **UBND huyện E** ra quyết định để làm thủ tục sau đấu giá. Trung tâm cũng đã có báo cáo số 86/BC-TTPTQĐ ngày 26/10/2022 kết quả bán đấu giá quyền sử dụng 17 thửa đất tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Ngày 04/11/2022, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 700/QĐ-UBND Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Trong đó, Bà **Mai Thị Mỹ A** địa chỉ: **A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** trúng đấu giá 04 thửa: 497, 501, 503, 504.

Ngày 08/11/2022, Trung tâm đã gửi chuyển phát nhanh qua bưu điện Quyết định trúng đấu giá phê duyệt đợt 2 và kèm theo các hồ sơ thủ tục (mẫu Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất 04a/ĐK, mẫu tờ khai lệ phí trước bạ 01/LPTB tất cả các mẫu này Trung tâm đã soạn sẵn cả 02 đợt trúng đấu giá của hộ dân).

Ngày 02/12/2022, Trung tâm chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Công văn số 184/TTPTQĐ-GPMB ngày 02/12/2022 của Trung tâm về việc đôn đốc bà **Mỹ A** thực hiện các thủ tục liên quan kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thời gian hoàn thành trước ngày 07/12/2022.

Ngày 15/12/2022, trên cơ sở vướng mắc liên quan bà **Mỹ A** không chấp hành việc phối hợp thực hiện việc ban hành thông báo thuế, Trung tâm mời các cơ quan liên quan (Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất đai huyện; Chi cục Thuế khu vực **E - M'Đrăk**; Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện và **UBND xã E**) tại GM số 104/GM-TTPTQ để có cơ sở **B** đề nghị hướng giải quyết.

Ngày 15/02/2023, Trung tâm tiếp tục chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Thông báo số 10/TB-TTPTQĐ qua đường bưu điện, trong nội dung Thông báo đề nghị bà **Mỹ A** xuống làm việc để thực hiện hoàn thiện các hồ sơ thủ tục người trúng đấu giá. Người nhận thư gửi là (ông **Lý Kim Á** - người nhà của bà **Mỹ A**) vào ngày 16/02/2023. Tuy nhiên Bà **Mỹ A** vẫn không xuống phối hợp làm việc.

Ngày 17/02/2023, Trung tâm tiếp tục chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Thông báo số 13/TB-TTPTQĐ qua đường bưu điện, trong nội dung Thông báo

đề nghị (lần 02) bà **Mỹ A** xuống làm việc để thực hiện hoàn thiện hồ sơ thủ tục người trúng đấu giá. Tuy nhiên bà **Mỹ A** vẫn không xuống phối hợp làm việc.

Ngày 21/02/2023, Trung tâm tiếp tục gửi chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Thông báo số 15/TB-TTPTQĐ qua đường bưu điện, trong nội dung Thông báo đề nghị (lần 3) bà **Mỹ A** xuống làm việc để thực hiện hoàn thiện các thủ tục hồ sơ. Theo giấy mời ngày 24/02/2023, bà **Mỹ A** cùng với 01 người cháu của mình xuống làm việc. Trên cơ sở nội dung buổi làm việc, Trung tâm đã có biên bản ghi nhận thông tin bà trao đổi và Trung tâm đã có báo cáo số 13/BC-TTPTQĐ báo cáo tình hình phối hợp làm việc đối với bà **Mỹ A**.

Ngày 22/02/2023, Trung tâm đã chuyển phát nhanh qua đường bưu điện toàn bộ hồ sơ Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất 04a/ĐK, mẫu tờ khai lệ phí trước bạ 01/LPTB liên quan 04 thửa mà Bà **Mỹ A** đồng ý ký trước gồm các thửa: 501, 502, 503, 504 gửi đến Chi nhánh VPĐKQSD đất **huyện E** để chuyển thủ tục sang Chi cục Thuế khu vực **E** - M'Đrăk ban hành thông báo thuế theo quy định.

Ngày 10/3/2023, Trung tâm đã chuyển phát nhanh qua đường bưu điện thông báo nộp tiền về sử dụng đất và thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất của các thửa trúng đấu giá 501, 502, 503, 504 thuộc **thôn A, xã E, huyện E** đối với bà **Mỹ A** tiếp nhận từ bộ phận một cửa do **T1** chuyển sang, chuyển đến bà **Mỹ A** nắm bắt và thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình theo Thông báo đảm bảo kịp thời theo quy định.

Ngày 20/4/2023, Trung tâm tiếp tục chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Công văn số 95/TTPTQĐ-GPMB V/v đôn đốc bà **Mỹ A** thực hiện thông báo nghĩa vụ tài chính liên quan các thửa đất trúng đấu giá QSD đất theo các Thông báo Thuế đã ban hành.

Ngày 27/10/2023, Trung tâm đã có Công văn số 324/TTPTQĐ-GPMB Đề nghị Chi cục Thuế khu vực **E** - M'Đrăk cung cấp số liệu liên quan nghĩa vụ tài chính đối với bà **Mỹ A** liên quan các thửa đất trúng đấu giá QSD tại **thôn A, 2 xã E** Qua nội dung cung cấp, bà **Mỹ A** vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình.

Ngày 13/11/2023, Trung tâm đã chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Thông báo số 167/TB-TTPTQĐ. Tuy nhiên, bà **Mỹ A** đã từ chối nhận; Đến ngày 16/11/2023, Trung tâm tiếp tục gửi lại và người nhận thư gửi là (ông **Lý Kim Á** - người nhà của bà **Mỹ A**) vào ngày 17/11/2023.

Trên cơ sở Thông báo số 350/TB-UBND của **UBND huyện E**. Ngày 25/11/2023 Trung tâm đã chuyển phát nhanh qua đường bưu điện Thông báo và các Quyết định phê duyệt Trúng đấu giá đi kèm cho bà **Mỹ A** nắm bắt nội dung thông báo để phối hợp các cơ quan thực hiện.

Ngày 02/12/2023, Trung tâm đã có báo cáo số 109/BC-TTPTQĐ, trong nội dung Trung tâm đề nghị UBND huyện xem xét huỷ kết quả trúng đấu giá đối với 04 thửa (501, 502, 503, 504 tờ bản đồ 89) đã có Thông báo nghĩa vụ tài chính của **Chi cục Thuế Khu vực E - M'Đrăk** đối với bà **Mỹ A**, do sau ngày 30/11/2023 theo Thông báo số 350/TB-UBND của **UBND huyện E** bà **Mỹ A** vẫn không hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình.

Do đó ngày 26/12/2023, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 797/QĐ-UBND Về việc huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa số 497; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Ngày 20/3/2024, Trung tâm đã có báo cáo số 70/TTPTQĐ-GPMB, trong nội dung Trung tâm đề nghị **U** huỷ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với 04 thửa (501, 502, 503, 504 tờ bản đồ 89) của bà **Mỹ A**.

Do đó ngày 26/3/2024, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 124/QĐ-UBND Về việc huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Thông tư số 14/2015/TTLT/BTC-BTNMT; Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020; Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; Quy chế đấu giá và các quy định của pháp luật có liên quan. Việc **UBND huyện E, Phòng T, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện E** thực hiện việc ban hành Quyết định số 797/QĐ-UBND huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa số 497; tờ bản đồ số 89 tại; Quyết định số 124/QĐ-UBND huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** của bà **Mai Thị Mỹ A**, địa chỉ: **A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

II. Về căn cứ pháp lý:

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 (sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); khoản 5, 6, 7, 8 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định xử lý tiền đặt trước.

Từ những căn cứ nêu trên và các quy định pháp luật khác có liên quan, cũng như việc chưa chấp hành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá (sau nhiều lần đơn vị được giao thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp đôn đốc người

trúng đấu giá bà **Mỹ A**, tuy nhiên không có sự phối hợp). Vì vậy, việc **UBND huyện E** ban hành Quyết định số 797/QĐ-UBND hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa số 497; tờ bản đồ số 89 tại; Quyết định số 124/QĐ-UBND hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** của bà **Mai Thị Mỹ A**, địa chỉ: **A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và quy định của Luật đấu giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện **Chi cục Thuế khu vực E – M’Đrăk** trình bày:

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của **UBND huyện E**; Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 của **UBND huyện E** về việc đính chính Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của **UBND huyện E** đối với 09 thửa đất tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 04/11/2022 của **UBND huyện E** về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Căn cứ theo phiếu chuyển thông tin địa chính số 955/PCTTĐC ngày 03/3/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện E** chuyển đến để xác định NVTC đối với hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Bà **Mai Thị Mỹ A**, MST: 6001091498, không có Quy chế đấu giá gửi kèm theo hồ sơ. Ngày 07/03/2023 **Chi cục E** ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2360515-TK0003691/TB-CCT số tiền: 7.947.000.000 đồng, hạn nộp trong vòng 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, chậm nhất là ngày 05/4/2023.

Ngày 28/3/2023, bà **Mỹ A** gửi đơn đề nghị điều chỉnh thời gian nộp tiền sử dụng đất kèm theo Quy chế đấu giá trong đó xác định thời gian nộp tiền sử dụng đất là 45 ngày kể từ ngày ban hành thông báo). Căn cứ tại khoản 1 Điều 9 Quy chế đấu giá số 111/QC-TTĐG ngày 09/9/2022 của **Trung tâm D**. Ngày 05/4/2023 **Chi cục E** đã ban hành lại thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2360515-TK0005488/TB-CCT, hạn nộp tiền sử dụng đất là 19/4/2023 (45 ngày tính từ thời điểm ban hành thông báo lần 01 là ngày 07/3/2023).

Ngày 31/5/2023, bà **Mỹ A** gửi đơn khiếu nại về thời gian nộp tiền sử dụng đất, không đồng ý về hạn nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của **Chi cục E**. Chi cục Thuế đã tiến hành xử lý khiếu nại theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/7/2023, **Chi cục E** đã ra Quyết định kết luận số 1090/QĐ-CCTKV về việc giải quyết khiếu nại của bà **Mỹ A**.

Ngày 25/7/2023, **Chi cục E** đã ban hành Công văn số 693/CCTKV-NV về việc xác định lại thời gian chậm nhất bà **Mỹ A** phải nộp tiền sử dụng đất là ngày

20/4/2024 (tăng 01 ngày so với thông báo trước đây do có sai sót trong việc tính toán).

Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503, 504, tờ bản đồ số 89 tại **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Căn cứ Công văn số 184/CNEK-ĐKTK ngày 29/3/2024 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện E** về việc hủy Phiếu chuyển thông tin địa chính số 955/PCTTĐC ngày 03/3/2023 chuyển Chi cục Thuế để xác định NVTC hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất của bà **Mai Thị Mỹ A**.

Ngày 01/4/2023, **Chi cục E** ban hành Quyết định số 287/QĐ-CCTKV về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính liên quan đến các thửa đất số 501, 502, 503, 504, tờ bản đồ số 89, tại **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Chi cục Thuế khu vực E đã ban hành các thông báo, công văn và giải quyết khiếu nại của bà **Mai Thị Mỹ A** theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, **Chi cục E** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Thị Mỹ A**.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án hủy Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của **UBND huyện E** về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Lý do UBND huyện cho rằng bà **Mỹ A** chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính là không đúng vì các Thông báo nộp tiền của **Chi cục E** đã ấn định sai thời gian, sau khi bà **Mỹ A** đề nghị điều chỉnh và khiếu nại thì Chi cục **T1** đã ban hành Thông báo nộp tiền mới nhưng vẫn ấn định thời gian tính theo thông báo cũ, dẫn đến việc bà **Mỹ A** nộp tiền theo thông báo cũ thì phải nộp thêm tiền chậm nộp, điều này là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà **Mỹ A**. Đối với các lô đất còn lại thì bà **Mỹ A** và Trung tâm phát triển quỹ đất đã có buổi làm việc và thống nhất xin ý kiến của UBND huyện do các lô đất này được UBND huyện xây dựng các cơ sở hạ tầng theo lời chào đấu giá ban đầu. Đối với số tiền đặt trước thì đây là lỗi sai thuộc về cơ quan nhà nước nhưng cơ quan nhà nước lại cho rằng đây là lỗi của bà **Mỹ A**, từ đó thu số tiền đặt trước của bà **Mỹ A** là không đúng quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Chúng tôi giữ nguyên quan điểm như nội dung tại bản tự khai của người bị kiện. Trong quá trình làm hồ sơ trúng đấu giá cho bà **Mỹ A** thì UBND huyện rất có thiện chí nhiều lần mời bà **Mỹ A** đến làm việc và gửi các mẫu đơn có sẵn cho bà **Mỹ A**. Nếu bà **Mỹ A** muốn tiếp tục nhận quyền sử dụng các thửa đất trúng đấu giá thì chúng tôi cũng sẵn sàng phối hợp, tuy nhiên kết quả trúng đấu giá và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với bà **Mỹ A** đã bị hủy và thời gian nộp tiền sử dụng đất đã

quá 120 ngày kể từ ngày trúng đấu giá nên chúng tôi cũng khó xử lý nếu các bên thoả thuận tiếp tục thực hiện. Trường hợp bà **Mỹ A** không đồng ý thì chúng tôi đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà **Mỹ A** vì hiện tại đường đã được làm xong, tiểu hoa viên đã được hình thành, các hộ dân khác trúng đấu giá tại các khu này đều đã hoàn thành thủ tục công nhận quyền sử dụng đất. Về tiền đặt trước là 20% giá trị tài sản đấu giá thì pháp luật đã quy định rõ số tiền này sẽ bị thu lại.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2024/HC-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016;

Áp dụng khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ;

Áp dụng khoản 1 Điều 3 Thông tư số 14/2015/TTLT/BTC-BTNMT ngày 04/4/2015 của **Bộ T3** – Bộ Tư pháp và điểm b khoản 1 Điều 12 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của **Bộ T4 – Bộ T3**;

Áp dụng khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Thị Mỹ A** về việc: Tuyên hủy Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của **UBND huyện E** về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa đất số 497 tại **Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk**;

[2] Bác yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Thị Mỹ A** đối với yêu cầu:

- Tuyên hủy Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của **UBND huyện E** về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa đất số 504 tại **Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk**.

- Tuyên hủy Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của **UBND huyện E** về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa đất số 504; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

[3] Tuyên hủy Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 16/4/2024 của Chủ tịch **UBND huyện E** về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối của bà **Mai Thị Mỹ A**.

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

Ngày 07/10/2024, bà **Mai Thị Mỹ A** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà về việc: Hủy Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của **UBND huyện E** về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa đất số 497 tại **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** và hủy Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của **UBND huyện E** về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại **thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính.
- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Mai Thị Mỹ A**; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của bà **Mai Thị Mỹ A**; nhận thấy:

[1.1]. Về yêu cầu hủy Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của **UBND huyện E** về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa đất số 497 tại **Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk**.

- Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **Mai Thị Mỹ A** cho rằng do nhầm lẫn nên trong đơn kháng cáo bà **Mai Thị Mỹ A** có yêu cầu hủy Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của **UBND huyện E**, nên đề nghị cấp phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo này; xét thấy:

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2024/HC-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Mai Thị Mỹ A** về việc: Tuyên hủy Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của **UBND huyện E** về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, 478, 494, 495, 496 và thửa đất số 497 tại **Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk**”. Như vậy, trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **Mai Thị Mỹ A** là có cơ sở. Mặt khác phần nội dung

quyết định này cũng không bị UBND huyện E kháng cáo và cũng không bị kháng nghị, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[1.2]. Về yêu cầu hủy Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND huyện E và Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND huyện E về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; xét thấy:

- Sau khi ban hành Quyết định hủy kết quả trúng đấu giá số 124, UBND huyện E đã ban hành Quyết định số 132 để hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tại Điều 3 của Quyết định số 132 thể hiện “Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND huyện E về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504, tờ bản đồ 89 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk”.

Do Quyết định số 124 đã bị thay thế bởi Quyết định số 132 nên Quyết định này không còn giá trị pháp lý và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Mỹ A, từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ A về việc tuyên hủy Quyết định số 124.

- Bà Mỹ A cho rằng khi Chi cục E gửi Công văn số 219 thì không gửi kèm Thông báo điều chỉnh, bổ sung số LTB2360515-TK0005488/TB-CCT ngày 05/4/2023. Tuy nhiên, theo tài liệu do Chi cục E cung cấp thì Bưu điện đã phát thành công bưu phẩm cho bà Mỹ A (ông Lý Kim Á – chồng bà Mỹ A nhận thay) vào ngày 07/4/2024; trong Công văn này nêu rõ: “Ngày 05/3/2023, Chi cục E nhận được phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 955/PCTTĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E ngày 03/3/2023 để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ trúng đấu giá của bà Mai Thị Mỹ A. Tuy nhiên, trong thành phần hồ sơ chuyển qua Chi cục Thuế không bao gồm Quy chế cuộc đấu giá số 111/QC-TTĐG của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ngày 09/9/2022, do đó Chi cục Thuế căn cứ vào Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND huyện E để xác định thời hạn nộp tiền sử dụng đất. Ngày 05/4/2022, Chi cục E đã ban hành lại Thông báo số LTB2360515-TK0005488/TB-CCT, thông báo này thay thế cho Thông báo số LTB2360515-TK0003691/TB-CCT ngày 07/3/2023 của Chi cục T2”, nhưng sau đó bà Mỹ A cũng không thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ theo Thông báo trên.

- Theo quy định tại Điều 9 Quy chế đấu giá số 111, thì kể từ sau ngày 20/4/2023, bà Mỹ A không nộp đủ tiền sử dụng đất thì UBND huyện E đủ căn cứ để ban hành Quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Tuy

nhiên, UBND huyện E, Chi cục T và Trung tâm phát triển quỹ đất tiếp tục ban hành nhiều công văn đôn đốc bà Mỹ A nộp tiền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ là đã tạo mọi điều kiện cho bà Mỹ A trong một thời gian dài để bà Mỹ A hoàn thành các thủ tục cần thiết để được nhận các tài sản mà bà đã trúng đấu giá. Tuy nhiên, bà Mỹ A vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 26/3/2024 UBND huyện E ban hành Quyết định số 124 (thay thế bằng Quyết định số 132) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.3]. Về nội dung bà Mỹ A còn cho rằng do UBND huyện E chưa thực hiện xây dựng hạ tầng như làm đường, làm hệ thống điện, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải và các công trình tiện ích khác nhằm phục vụ cho nhu cầu thiết yếu cho người dân,...Tuy nhiên, theo Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 02/8/2022 của UBND huyện E về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 26 thửa đất tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và phương án đính kèm thì không có quy định nào buộc UBND huyện E phải hoàn thiện đầy đủ các nội dung trên khi tổ chức đấu giá và trước khi tổ chức đấu giá, nên yêu cầu của bà là không có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận thấy án sơ thẩm bác yêu cầu của bà Mỹ A về yêu cầu hủy Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND huyện E về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa đất số 504 tại Thôn A, xã E, huyện E, thị trấn E, tỉnh Đắk Lắk và hủy Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND huyện E về việc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 501, 502, 503 và thửa số 504; tờ bản đồ số 89 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ. Bà Mai Thị Mỹ A kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Mai Thị Mỹ A phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của bà Mai Thị Mỹ A; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2024/HC-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà **Mai Thị Mỹ A** phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0014096 ngày 11/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. (do H Ngìn Êban nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu trữ.

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

Nguyễn Văn Tào