

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Số: 75 /TB - VC1 - DS

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2024

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Về vi phạm trong giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đấu thầu

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đấu thầu” giữa các nguyên đơn là Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B với bị đơn là Trung tâm phát triển quỹ đất T; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh T, Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh T, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T, Sở Xây dựng tỉnh T, Sở Tài chính tỉnh T;

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và áp dụng pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần thông báo để rút kinh nghiệm chung.

#### Tóm tắt nội dung vụ án:

Quyết định số 4536/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm Dự án Khu đô thị N kết hợp khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông – Tây; Chủ tịch UBND tỉnh T giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất T tổ chức mời thầu. Trung tâm Phát triển quỹ đất T đã tiến hành thông báo mời sơ tuyển và thông báo mời thầu.

Tại Quyết định 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh T phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị N kết hợp khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông Tây với nội dung:

“ Tên nhà đầu tư được lựa chọn: Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B

- Tổng mức đầu tư: 1.126.757.822.500 đồng (trong đó: chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng nhà đầu tư phải nộp cho ngân sách để bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án khu đô thị N là 99.657.247.000 đồng).

- Nhà đầu tư phải nộp cho ngân sách để bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông - Tây số tiền là: 149.655.175.500 đồng (M2).

- Nhà đầu tư phải bàn giao diện tích đất tái định cư (564 lô đất) đã được đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích là 49.628,38 m<sup>2</sup> (giá trị của 564 lô đất tái định cư này để bồi thường cho các hộ dân tái định cư mà không được thu tiền đất tái định cư dưới bất kỳ hình thức nào).

- **Tiền sử dụng đất còn lại nhà đầu tư phải nộp Ngân sách nhà nước là 8.046.424.000 đồng...**

“ Điều 2: Ủy quyền cho Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất T phê duyệt kết quả đàm phán hợp đồng và ký hợp đồng thực hiện Dự án với nhà đầu tư; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định của mình.”

Sau khi tiến hành đàm phán hợp đồng, đến ngày 08/11/2016, giữa Trung tâm phát triển quỹ đất T (Bên A) và Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B (Bên B) đã ký kết Hợp đồng thực hiện đầu tư Dự án số 16/TTPTQĐ/2016/ĐTDA đầu tư Dự án: khu đô thị N kết hợp khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông - Tây (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 16).

Tại Điều 7 của Hợp đồng số 16 có quy định về tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước: **“Tổng số tiền sử dụng đất mà bên B phải nộp ngân sách nhà nước là: 8.046.424.000 đồng”**.

Ngày 05/12/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành Thông báo số 245/TB-UBND kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị nghe báo cáo tình hình ký kết lại hợp đồng của một số dự án đầu tư có sử dụng đất, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu trên địa bàn tỉnh không đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2013, với nội dung: yêu cầu Sở kế hoạch và đầu tư; Sở tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố T và các ngành đơn vị liên quan *dùng xem xét, tham mưu, giải quyết các thủ tục về đầu tư, xây dựng, giao đất đối với 07 Dự án (trong đó có Dự án Khu đô thị N kết hợp khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông - Tây nêu trên) đến khi Hợp đồng Dự án (trong đó có Hợp đồng số 16) được các bên đàm phán, ký kết lại đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2013.*

Ngày 11/12/2017, giữa Bên A và Bên B đã ký kết Phụ lục số 01 Hợp đồng số 16 điều chỉnh một số điều khoản. Cụ thể: Điều 2 của Phụ lục số 01 đã điều chỉnh, bổ sung nội dung Điều 7 của Hợp đồng: **“1. Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước được xác định theo giá đất và chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao theo quy định”**.



Ngày 22/01/2018 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T, ban hành Quyết định số 287/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư Dự án có sử dụng đất Khu đô thị N kết hợp Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án Đường vành đai Đông - Tây, thành phố T. Theo đó, điều chỉnh nội dung tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước tại Quyết định số 4089/QĐ-UBND, cụ thể: ***“Tiền sử dụng đất tối thiểu làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu: 8.046.424.000đ. Số tiền nộp ngân sách nhà nước sẽ được xác định tại 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 theo quy định của Luật Đất đai”***.

Do không đồng ý với Phụ lục số 01 và Quyết định 287/QĐ-UBND nêu trên nên Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B (Công ty cổ phần S đại diện cho Bên B) đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên Hợp đồng số 16 ngày 08/11/2016 là hợp pháp;
- Tuyên vô hiệu Phụ lục số 01 Hợp đồng số 16 ngày 11/12/2017 (cụ thể tuyên vô hiệu khoản 1 Điều 2 của Phụ lục số 01);
- Tuyên vô hiệu Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 về phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Theo Trung tâm phát triển quỹ đất T (được Tòa án xác định là Bị đơn) trình bày: Trung tâm phát triển quỹ đất T (đơn vị được UBND tỉnh T ủy quyền ký hợp đồng) và Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B đã ký kết Hợp đồng số 16 ngày 08/11/2016 và Phụ lục số 01 ngày 11/12/2017 căn cứ vào kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án: khu đô thị N kết hợp giải phóng đường vành đai Đông - Tây, thành phố T đã được Ủy ban nhân dân tỉnh T phê duyệt. Trước khi thống nhất các nội dung ký kết, hai bên đều tiến hành đàm phán, thương thảo các nội dung của Hợp đồng, nội dung sửa đổi bổ sung Hợp đồng đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật trên nguyên tắc hợp tác, bình đẳng, tự nguyện. Vì vậy, đề nghị Tòa án nghiên cứu Hợp đồng, Phụ lục số 01 và các hồ sơ, tài liệu liên quan do Trung tâm phát triển quỹ đất T cung cấp; căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Trung tâm phát triển quỹ đất T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được Tòa án xác định là Ủy ban nhân dân tỉnh T, Ủy ban nhân dân thành phố T, Sở tài



nguyên và môi trường tỉnh T, Sở xây dựng tỉnh T, Sở tài chính tỉnh T tuy có nộp tài liệu, chứng cứ liên quan và quyết định cử người tham gia tố tụng nhưng không có văn bản cũng không có lời khai trình bày ý kiến, quan điểm về nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 29/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh T tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B (đại diện là Công ty cổ phần S).

- Tuyên bố Hợp đồng số 16 ngày 08/11/2016, Dự án khu đô thị N kết hợp khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông - Tây giữa Trung tâm phát triển quỹ đất T và nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B có hiệu lực;

- Tuyên vô hiệu khoản 1 Điều 2 của Phụ lục số 01 Hợp đồng số 16 về việc thực hiện đầu tư Dự án khu đô thị N kết hợp khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường vành đai Đông - Tây (Phụ lục ngày 11/12/2017).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B (đại diện là Công ty cổ phần S) về việc tuyên vô hiệu Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí theo quy định.

***Vi phạm cần rút kinh nghiệm:***

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Chủ thể ký kết Hợp đồng số 16 ngày 08/11/2016 gồm Bên mời thầu là Trung tâm phát triển quỹ đất T (do người đại diện theo pháp luật tham gia) với Bên nhà đầu tư là Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B (cũng do 03 người đại diện theo pháp luật của 03 Công ty tham gia ký kết).

Theo quy định tại Hiến pháp và các văn bản quy phạm về quản lý đất đai thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý, việc xác định giá đất để giao đấu thầu đầu tư Dự án phải thực hiện theo thủ tục hết sức chặt chẽ. Việc giao đất cho Nhà đầu tư (Doanh nghiệp) thực hiện Dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh (sau khi đã được Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất). Trung tâm phát triển quỹ đất chỉ là đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh T giao trách nhiệm tổ chức mời thầu (Quyết định 4536 ngày

03/11/2015 của UBND tỉnh T) và Chủ tịch UBND tỉnh T ủy quyền cho Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất T phê duyệt kết quả đàm phán hợp đồng và ký hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư với nhà đầu tư (Quyết định 4089 ngày 21/10/2016). Như vậy, Trung tâm và Giám đốc trung tâm phát triển quỹ đất T chỉ là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh khi ký kết Hợp đồng số 16. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Trung tâm phát triển quỹ đất T là Bị đơn trong vụ án khởi kiện về thực hiện Hợp đồng số 16 là không đúng đối tượng. Bị đơn trong vụ án này phải là Ủy ban nhân dân tỉnh T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án chưa lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T làm rõ căn cứ, thủ tục xác định giá đất và lựa chọn nhà thầu mà Ủy ban nhân dân tỉnh áp dụng đã ra quyết định giải quyết vụ án công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 16 và tuyên vô hiệu khoản 1 Điều 2 Phụ lục số 01 Hợp đồng số 16 là thiếu căn cứ.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên vô hiệu Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh T phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh T: Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Khi giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Quyết định số 287/QĐ-UBND nêu trên là quyết định cá biệt thuộc thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng. Tuy nhiên, trong trường hợp này Tòa án phải đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T là người ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến về việc ban hành quyết định nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T tham gia tố tụng và lấy lời khai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T về quyết định nêu trên là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung.

Ngoài ra, tại Điều 1 của Quyết định số 287/QĐ-UBND quy định: ***“1. Điều chỉnh nội dung tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước tại Điều 1 Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh, cụ thể: tiền sử dụng đất tối thiểu làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu: 8.046.424.000 đồng. Số tiền nộp ngân sách Nhà nước sẽ được xác định tại 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 theo quy định của Luật đất đai”***. Bên A (Trung tâm phát triển quỹ đất T) đã căn cứ vào Phụ lục số 01 và Quyết định số

*Yp*



287/QĐ-UBND để tính tiền sử dụng đất bên B (Liên danh Công ty cổ phần S - Công ty cổ phần Đ - Công ty cổ phần B) phải nộp, trong đó theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, bên B phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm hơn 200 tỷ đồng so với Hợp đồng số 16. Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù quyết định tuyên bố vô hiệu khoản 1 Điều 2 của Phụ lục số 01, nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T (với lý do quyết định này không điều chỉnh Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh T về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, chưa xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn) cũng là mâu thuẫn.

Bên cạnh đó, Quyết định số 287/QĐ-UBND là Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T nên Quyết định số 4089/QĐ-UBND cũng là quyết định hành chính có liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét Quyết định số 4089 nêu trên là thiếu sót, chưa xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện vụ án.

Những thiếu sót, vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng và không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

Do có những vi phạm, thiếu sót nêu trên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/3/2024, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã đề nghị, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao Hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát địa phương trong khu vực phía Bắc cùng tham khảo rút kinh nghiệm./.

**Nơi nhận:**

- VKSND 28 tỉnh, TP khu vực phía Bắc;
- Các Viện nghiệp vụ 1,2,3
- VP VC1;
- Các đ/c lãnh đạo VC1;
- VC2, VC3; Vụ 10, Vụ 14, VP VKSNDTC;
- Lưu: VT, V4, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Thị Minh Yến**