

Số: 50/VIR

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 9 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- Quý Cổ đông

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH QUỐC TẾ VŨNG TÀU
- Mã chứng khoán: VIR
- Địa chỉ trụ sở: Số 1A Thùy Vân, Phường Tam Thắng, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0254. 3 585381 Fax:
- Email liên hệ: vanphong.intourcoresort@gmail.com
- Website: <https://intourcoresort.com>

2. Nội dung thông tin công bố:

Ngày 18/9/2026, Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng (VIR) nhận được Bản án số: 240/2026/HC-ST ngày 29/07/2026 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc: khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất, bồi thường (Chi tiết Bản án đính kèm).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/9/2026 tại đường dẫn <http://www.intourcoresort.com/quan-he-co-dong/>

4. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty
Chủ tịch HĐQT

Tài liệu kèm theo:

Bản án số: 240/2026/HC-ST



Nguyễn Tuấn Anh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 240 /2026/HC-ST

Ngày 29 - 7 -2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc
trường hợp thu hồi, bồi thường.



**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Thái

Bà Lê Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Gia Huy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lê– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 53/2025/TLST-HC ngày 14/02/2025 về việc “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất*”. Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2025/QĐXXST-HC ngày 05/5/2025; Thông báo hoãn phiên tòa số 401/2025/TB – TA ngày 12/5/2025 Thông báo mở lại phiên tòa số 4040/2026/TB – TA ngày 25/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 5821/2026/QĐST – HC ngày 23/4/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian phiên tòa xét xử vụ án hành chính số 7219/2026/TB – TA ngày 18/5/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8596/2026/QĐST – HC ngày 12/6/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 9847/2026/TB – TA ngày 30/6/2026 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu; Địa chỉ: 01A Thùy Vân, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1/ Luật sư Phạm Công Hùng, sinh năm 1955 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

2/ Luật sư Huỳnh Sáng, sinh năm 1960 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3/ Luật sư Nguyễn Anh Diệp, sinh năm 1959 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (vắng mặt);

4/ Luật sư Khuru Mỹ Vinh, sinh năm 1975 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

5/ Luật sư Phạm Công Dũng, sinh năm 1982 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- *Người bị kiện:*

1/ Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 86 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Minh Thành – Phó trưởng Phòng Quản lý đất Sở Nông nghiệp và Môi trường (vắng mặt).

+ Bà Hồ Thanh Vân – Chuyên viên Phòng Quản lý đất Sở Nông nghiệp và Môi trường (có mặt).

2/ Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 13 Trần Quốc Thảo, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Nữ Kiều Ngân – Phó Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Văn Mạnh – Trưởng phòng Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo lĩnh vực nội chính, nội vụ, lĩnh vực, tôn giáo (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Lê Chiêu – Phó Trưởng phòng Phòng Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo lĩnh vực khoa học, công nghệ (vắng mặt).

3/ Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 603 Nguyễn An Ninh, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hà Hữu Dũng – Phó Chủ tịch UBND phường (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Bà Phạm Thị Thu Hồng – Công chức phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (có mặt);

+ Bà Nguyễn Thị Hồng – Công chức phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (có mặt);

+ Ông Lê Mạnh Dương – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (vắng mặt).

+ Ông Hoàng Xuân Long – Công chức phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (trước đây là Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Smart View, 161A(1 phần)-163-165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Vân – Tổng giám đốc (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (sau đây được viết tắt là Công ty hoặc Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) là doanh nghiệp đang hoạt động kinh doanh tại bãi tắm Thùy Vân, địa chỉ: 1A Thùy Vân, Phường 8, thành phố Vũng Tàu có diện tích 23.558,4m² (trong đó diện tích bãi cát 5.274,6m²) tiền thân là khu du lịch nghỉ dưỡng Vũng Tàu trực thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (Vungtau Intourco) (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu - Phụ lục số 01*). Ngày 13/5/2003, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Văn bản số: 2161/UB-VP ngày 13/5/2003 có nội

dung: "1- Đồng ý giao khi bãi biển nằm trong đoạn PS đường Thùy Vân, Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu, mé sát bờ biển được giới hạn bởi khu du lịch của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng và khu Bimexco - Hải Hưng cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế để đầu tư kinh doanh du lịch. Đến ngày 08/7/2004, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 3669/UB.VP chỉ đạo việc bàn giao bãi biển Thùy Vân đoạn P-S cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế". (Phụ lục số 02)

Ngày 08/7/2004, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao bãi biển Thùy Vân, đoạn PS cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc Tế (Công văn số 3669/UB-VP - **Phụ lục số 03**). Toàn bộ dự án đoạn PS từ khách sạn Thùy Vân đến Bimexco đã được Sở Tài chính tỉnh chủ trì cùng các cơ quan chức năng bàn giao chính thức cho **Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu quản lý, sử dụng kể từ ngày 28/02/2005**; tiến hành giao mốc ranh giới 31/12/2005.

Ngày 29/12/2006, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số: 5782/QĐ.UBND về phê duyệt phương án và chuyển bộ phận Vungtau Intourco Resort thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế thành Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (Công ty hiện nay) và giao cho **Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu quản lý, sử dụng khu đất có diện tích 23.279,5 m²**. (Phụ lục số 04)

Ngày 15/09/2009, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ra Quyết định số: 3141/QĐ-UBND về việc thu hồi 23.279,5m² đất tại đường Thùy Vân, phường 8, thành phố Vũng Tàu và **cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu** thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để sử dụng vào mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu Du lịch biển P-S, thuộc Dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân (**Phụ lục số 05**). Vị trí, ranh giới khu đất thu hồi và cho thuê được xác định theo Trích đo Bản đồ địa chính khu đất, tỉ lệ 1/500, số T27-VT-09/BĐ-ĐC được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận. Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số 54/HĐTĐ ngày 30/09/2009. Thời hạn thuê đất là 41 năm 09 tháng, kể từ ngày 28/02/2005. (Phụ lục số 06)

Sau khi cổ phần hóa năm 2006, ngày 31/12/2007, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng tàu được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, bắt đầu hoạt động từ ngày 31/12/2007.

Nguồn gốc thửa đất 23.279,5m² tại đường Thùy Vân, phường 8, thành phố Vũng Tàu là một phần trong toàn bộ thửa đất diện tích 284.199m² đất tại bãi biển Thùy Vân, thuộc Phường 2 và Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Thủ tướng Chính phủ giao cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định 908/TTg ngày 30/11/1996. UBND tỉnh đã xem xét việc sử dụng đất có hiệu quả nên đã ban hành Quyết định số: 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 thu hồi 23.279,5m² và giao cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu để sử dụng mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu du lịch biển PS, thuộc Dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân. Tuy nhiên, ngày 04/02/2012, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ra Quyết định số: 1811/QĐ UBND, thu hồi Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh BR-VT. (Phụ lục số 07)

Năm 2018, sau khi Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 về việc thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng và chấp hành quy hoạch xây dựng tại bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu (**Phụ lục số 08**) thì ngày 05/10/2018, Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số: 175/QĐ-TTr, thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước có nội dung thu hồi số tiền **34.490.774.319** đồng của Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, nộp ngân sách nhà nước số tiền thuê đất này đối với diện tích Công ty đang sử dụng tại Bãi Sau, Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu, giai đoạn từ 01/01/2006 đến 31/12/2017 (**Phụ lục số 09**); cùng ngày 05/10/2018, Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số: 180/QĐ-TTr, thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước số tiền **3.979.010.000** đồng do Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang quản lý, sử dụng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đoạn từ KS Thủy Dương đến Bimexco) do ngân sách tỉnh đầu tư nhưng không nộp tiền thuê hạ tầng cho ngân sách nhà nước từ khi sử dụng đến nay. (**Phụ lục số 10**)

Năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, thu hồi 284.199m² đất, trong đó có 23.279,5m² đất mà UBND tỉnh đã giao cho Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu sử dụng từ 28/02/2005 do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số: 908/TTg ngày 30 tháng 11 năm 1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (**Phụ lục số 11**). Tuy nhiên, Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 không đưa ra bất kỳ cơ sở pháp lý nào về việc thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành Quyết định số: 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số: 2315/QĐ- UBND ngày 13 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (**Phụ lục số 12**). Quyết định số: 1101/QĐ- UBND ngày 01/4/2022 bổ sung “lý do thu hồi: theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013”.

Công ty có nhiều đơn khiếu nại, kiến nghị nhưng chưa được giải quyết thỏa đáng (Văn bản số: 030A/VIR ngày 05/4/2023, Văn bản số: 041/CV-VIR ngày 25/5/2023 - **Phụ lục số 13 +14**)

Đến ngày 22/11/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số: **3337/QĐ-UBND** về việc phê duyệt phương án bồi thường, nhà vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau (**Phụ lục số 15**) theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Quyết định số: 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – **Phụ lục số 16**; Quyết định số: 2311/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số: 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 – **Phụ lục số 17**) để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu, trong

đó có Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu với số tiền 60.392.399.741 đồng.

Ngày 15/12/2023, Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có Công văn số: **067/CV-VIR** tiếp tục khiếu nại Quyết định số 2315, Quyết định số 1101 và số tiền bồi thường 60.392.399.741 đồng là không thỏa đáng, Công ty không chấp nhận số tiền bồi thường trên. (*Phụ lục số 18*)

Ngày 27/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số: **18148/UBND-VP** giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan khẩn trương xem xét, giải quyết kiến nghị của Công ty tại Văn bản số 067 ngày 15/12/2023, trước ngày 10/01/2024. (*Phụ lục số 19*)

Ngày 23/01/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu có Văn bản số **709/UBND-PTQĐ** trả lời kiến nghị của Công ty theo chỉ đạo tại Văn bản số 18148 ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh (*Phụ lục số 20*); về lý do thu hồi đất tại Quyết định 1101 ngày 01/4/2022, đề nghị Công ty liên hệ Ủy ban nhân dân tỉnh để hoàn chỉnh các Đơn khiếu nại, kiến nghị để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền; về thực hiện đền bù, bồi thường cho Công ty theo Quyết định số 3337 ngày 22/11/2023 thực hiện theo Quyết định số: 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh là đúng quy định pháp luật... Trường hợp Công ty không đồng ý với Quyết định số: 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND tỉnh thì gửi đơn khiếu nại đến UBND tỉnh để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 22/02/2024, Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu tiếp tục kiến nghị tại Văn bản số: **005/CV-VIR** ngày 22/02/2024 (*Phụ lục số 21*). Ngày 20/03/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu có Văn bản số: **2379/UBND-PTQĐ** không đồng ý kiến nghị của Công ty (*Phụ lục số 22*).

Với nội dung trả lời tại Văn bản số 709 ngày 23/01/2024 và Văn bản số: 2379 ngày 20/03/2024 nêu trên, Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có quyền khởi kiện các Quyết định số 2315 ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101 ngày 01/4/2022 và Quyết định số 3337 ngày 22/11/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số: **2025/QĐ-UBND** ngày **31/7/2024** về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau (*Phụ lục số 23*), theo đó phương án bồi thường này không đảm bảo quyền lợi của Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu.

Các Quyết định này chúng tôi đang khiếu nại, chưa được giải quyết thỏa đáng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân và UBND thành phố Vũng Tàu tiếp tục ban hành các Quyết định, Thông báo liên quan đến việc cưỡng chế, tháo dỡ tài sản của Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu:

+ Quyết định số: **5982/QĐ-UBND** ngày **25/7/2024** của Chủ tịch UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất; (*Phụ lục số 24*)

+ Quyết định số: **7405/QĐ-UBND** ngày **09/9/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về Phê duyệt Phương án thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất do Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (**Phụ lục số 25**).

+ Các Thông báo cưỡng chế thu hồi đất số: **2536/TB-UBND** ngày **12/09/2024** (**Phụ lục số 26**); Thông báo số: **2792/TB-UBND** ngày **11/11/2024** về việc tiếp tục thực hiện việc cưỡng chế tại Quyết định số: 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 (**Phụ lục số 27**).

B/ CĂN CỨ PHÁP LÝ KHỞI KIẾN CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

I/ Đối với Quyết định số 2315 ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101 ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi đất

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số 908/TTg ngày 10/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thủy Vân tại TP. Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021; Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chính tranh trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu; Thông báo số 4261/TB-UBND ngày 20/5/2022 về việc giải tỏa và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án Chính tranh trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu là chưa đúng quy định của pháp luật và thực tế sử dụng đất.

UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành các Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số 908/TTg ngày 30 tháng 11 năm 1996 để xây dựng bãi tắm Thủy Vân tại thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL- TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số 1101/QĐ- UBND ngày 01/4/2022 về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định 2315/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế sử dụng đất. Vì theo điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì sẽ bị thu hồi đất. Tuy nhiên, **Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu không thuộc trường hợp nêu trên**, vì Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất tại bãi tắm Thùy Vân theo hình thức cho thuê trả tiền thuê hằng năm từ tháng 02/2005 đến nay.

Trên thực tế đến năm 2009, theo Quyết định số: 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cho phép Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu thuê đất. UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký kết hợp đồng thuê đất số 54/HĐTĐ ngày 30/9/2009. Sau đó, năm 2012, mặc dù UBND tỉnh ban hành Quyết định 1811/QĐ-UB ngày 04/02/2012 thu hồi Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 nhưng Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu vẫn tồn tại, kinh doanh hợp pháp, nộp thuế quyền sử dụng đất đầy đủ, không vi phạm pháp luật đất đai. Nay, nếu UBND tỉnh thu hồi đất vì lý do gì thì không thể không xác định đối tượng sử dụng đất đang quản lý, trực tiếp sử dụng đất **phải là Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu** nhưng tại Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số: 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022, **đối tượng bị thu hồi đất không có tên Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu.**

Việc UBND tỉnh ban hành các quyết định thu hồi đất không đúng theo các căn cứ thu hồi đất (từ Điều 61- Điều 65) theo Luật Đất đai năm 2013 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi bị thu hồi đất trong trường hợp cụ thể nào để được bồi thường, hỗ trợ tương ứng.

II/ Đối với các Quyết định số 3337 ngày 22/11/2023 và Quyết định số: 2025 ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường

1/ Quyết định số 3337 ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường

a/ Mức bồi thường đối với công trình, vật kiến trúc

Thực hiện theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022, chúng tôi tính mức bồi thường đối với công trình, vật kiến trúc là **299.165.790.000** đồng (Đính kèm Bảng tính chi tiết – **Phụ lục số 28**)

b/ Mức bồi thường đối với cây cối, hoa màu tính theo Quyết định số 66/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng... khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là **700.000.000** đồng (Đính kèm Bảng tính chi tiết – **Phụ lục số 29**)

2/ Quyết định số 2025 ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc trên đất (hồ bơi)

Theo Quyết định số 2025 ngày 31/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đưa ra mức bồi thường là **2.362.117.400** đồng. Tuy nhiên, theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022, chúng tôi tính mức bồi thường đối với công trình hồ bơi là **11.871.317.000** đồng.

III/ Đối với các Quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Quyết định số: **5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024** của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu, tại Điều 1.1 Áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,4m²/284.199,0m² với lý do: Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chưa bàn giao đất thực địa, nhưng tại Điều 1.2 lại áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản của Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu trên diện tích đất 23.558,4m² theo Quyết định số 1376 ngày 06/5/2022 và Quyết định số 3337 ngày 22/11/2023, các Quyết định 1376 và Quyết định 3337 chúng tôi đang khiếu nại chưa được giải quyết thỏa đáng.

Quyết định số: **7405/QĐ-UBND ngày 09/9/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về Phê duyệt Phương án thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất do Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang sử dụng.

Thông báo cưỡng chế thu hồi đất số: **2536/TB-UBND ngày 12/09/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m²/284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) chưa bàn giao mặt bằng thực địa theo quy định (trên phần diện tích đất cưỡng chế thu hồi đất cần tháo dỡ, di dời tài sản do Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang sử dụng đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt bồi thường hoa màu, nhà, vật kiến trúc trên đất tại Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022, Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 và Quyết định số 2052/QĐ-UBND ngày 31/7/2024) để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Thông báo số: **2792/TB-UBND ngày 11/11/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc tiếp tục thực hiện Quyết định số: 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m²/284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và buộc Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu tháo dỡ, di dời tài sản nhà, vật kiến trúc trên đất để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Như phần trên đã trình bày, khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022, đối tượng thu hồi đất không có tên Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu. Nhưng Cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế (Quyết định 5982 ngày 25/7/2024) lại áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ, di dời tài sản của Công ty chúng tôi đang sử dụng trên đất. Tại Quyết định cưỡng chế nêu lý do cưỡng chế là do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chưa chịu bàn giao đất thực địa theo quy định (theo Biên bản bàn giao đất ngày 03/6/2022) để thực hiện Quyết định 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng

người bị cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản lại là Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu.

Việc thu hồi đất không đúng đối tượng người đang quản lý, sử dụng đất, Quyết định cưỡng chế cũng nêu lý do là do Công ty Xây lắp không chịu bàn giao đất chứ không phải là Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, như vậy không có lý do gì bảo chúng tôi phải biết và có nghĩa vụ phải thực hiện bàn giao đất. Các quyết định, thông báo cưỡng chế nêu trên rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi nên chúng tôi khởi kiện các Quyết định, thông báo cưỡng chế trái pháp luật.

IV/ Đối với các Quyết định của Chánh Thanh tra tỉnh về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước

1/ Quyết định số: 175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước

Ngày 05/10/2018, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Quyết định số 175/QĐ-TTr, thu hồi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền 34.490.774.319 đồng do Công ty có nghĩa vụ kê khai, nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật số tiền thuê đất này đối với diện tích đất Công ty sử dụng tại Bãi tắm Thùy Vân. Chúng tôi khiếu nại Quyết định trên, quá trình giải quyết khiếu nại, ngày 10/07/2024 Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số: 1426/TTr-NV2 trả lời nội dung kiến nghị của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu liên quan đến nội dung cản trở khoản tiền bồi thường vào khoản nợ tiền thuê đất (**Phụ lục số 30**). Trước đó, ngày 02/5/2024, Trung tâm Phát triển Quỹ đất đã cản trở, chuyển số tiền 34.078.845.392 đồng/60.392.399.741 đồng tại Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND tỉnh vào sổ tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra tỉnh. (*Thông báo số: 1517/TB-PTQĐ ngày 02/5/2024 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất – Phụ lục số 31*)

Chúng tôi kiến nghị đối với Văn bản số 1426 ngày 10/7/2024 của Thanh tra tỉnh (*Công văn số 054/CV-VIR ngày 12/7/2024 – Phụ lục số 32*), ngày 19/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số: 10021/UBND-VP, giao Thanh tra tỉnh xem xét giải quyết kiến nghị của Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, thời hạn thực hiện là 05 ngày kể từ ngày 19/7/2024 (**Phụ lục số 33**). Tuy nhiên, đến nay chúng tôi vẫn chưa được giải quyết thỏa đáng, do đó, chúng tôi khởi kiện Quyết định số: **175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018** của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nêu trên.

Việc tính truy thu hồi tổ tiền thuê đất giai đoạn từ năm 2006 đến năm 2007 là không có căn cứ, do đã thực hiện kiểm tra quyết toán thuế tiền thuê đất trước khi thực hiện cổ phần hoá căn cứ Quyết định số: 2985/QĐ-CT ngày 05/7/2007 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc truy thu tiền thuế GTGT, tiền thuê đất (**Phụ lục số 34**) và Biên bản kiểm tra BCTC năm 2007 của Phòng tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính (**Phụ lục số 35**).

Diện tích tính tiền thuê đất theo đề nghị của Công ty là **14.963,5 m²**

Tại văn bản Chấp thuận dự án khả thi số 30/QĐ9-DA.T.VÂN/ĐOẠN P-S ngày 20/3/2003 có nêu: Tổng diện tích quy hoạch của Dự án Khu Du lịch biển P-S thuộc bãi biển Thùy Vân – đoạn từ Khách sạn Thùy Dương đến Bimexco như sau: 1. Đất xây dựng: **5.980,6 m²**; 2. Đất giao thông nội bộ: **2.316,5m²** (Đây là phần diện tích đất tại Cổng 3 và khu vực Đài cấp cứu số 4); 3. Đất cây xanh, thảm cỏ: **7.689,6m²**; 4. Đất bãi đỗ xe: **1.562m²**

Tổng diện tích tính tiền thuê đất: 1 + 3 + 4 = 14.963,5 m²

Đề nghị giảm 50% tiền thuê đất năm 2012 theo Nghị quyết số: 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính phủ : “Giảm 50% tiền thuê đất phải nộp của năm 2012 theo quy định tại Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế cho doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ đang được Nhà nước cho thuê đất mà năm 2012 phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

Đề nghị giảm 50% tiền thuê đất năm 2013, năm 2014 theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ: “Giảm 50% tiền thuê đất năm 2013, năm 2014 đối với các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất mà số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ tăng quá 2 lần so với mức nộp năm 2010 (theo chính sách thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành). Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì được giảm tiếp tiền thuê đất đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.”

Với các căn cứ trình bày trên, Công ty tính số tiền thuê đất còn phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước là **17.665.231.827 đồng**. (Đính kèm Bảng tính chi tiết – Phụ lục số 36)

2/ Quyết định số: 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước

Ngày 05/10/2018, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Quyết định số 180/QĐ-TTr, thu hồi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền 3.979.010.000 đồng do Công ty đang quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách tỉnh đã đầu tư nhưng không nộp tiền thuê hạ tầng cho ngân sách nhà nước từ khi sử dụng đến nay. Chúng tôi khiếu nại Quyết định trên, quá trình giải quyết khiếu nại, tại Văn bản số: 2379/UBND-PTQĐ ngày 20/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu có nội dung: “Hiện nay, Công ty Cổ phần Quốc tế Vũng Tàu đang sử dụng 23.558,40m² và các công trình hạ tầng kỹ thuật trên đất do ngân sách tỉnh đầu tư là 3.979.010.000 đồng tại Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu, không có Hợp đồng thuê đất hoặc thuê hạ tầng theo quy định”.

Với nội dung trả lời nêu trên, Công ty có quyền khởi kiện Quyết định số: 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Về nội dung khởi kiện, tại Quyết định 180 ngày 05/10/2018, Chánh thanh tra tỉnh quyết định thu hồi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền 3.979.010.000 đồng do Công ty đang quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách tỉnh đã đầu tư là không có căn cứ.

Tại Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 20/12/2006 (**Phụ lục số 37**), tại Quyết định số: 4683/QĐ-UBND ngày 22/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Bộ phận Vungtau Intorco Resort thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế (**Phụ lục số 38**) và tại Biên bản bàn giao giá trị doanh nghiệp ngày 28/12/2009 giữa Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế BR-VT và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (**Phụ lục số 39**) không thể hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư với số tiền 3.979.010.000 đồng, không có biên bản giao nhận tài sản do Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu ký nhận bàn giao. Do đó, dựa vào giá trị doanh nghiệp được thể hiện tại các Biên bản và Quyết định nêu trên, hoàn toàn không có căn cứ để Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu hoàn trả cho ngân sách số tiền 3.979.010.000 đồng theo Quyết định số 180 ngày 05/10/2018 của Chánh thanh tra tỉnh.

C/ YÊU CẦU KHỞI KIẾN:

Từ những nhận định và phân tích trên, căn cứ **Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 118** Luật Tổ tụng hành chính, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu khởi kiện đối với các Quyết định hành chính xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, yêu cầu Tòa án tuyên Hủy các quyết định hành chính sau:

- Quyết định số: **2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021** của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số: 908/TTg ngày 30/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số: 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Quyết định số: **1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022** của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc điều chỉnh bổ sung Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số: 908/TTg ngày 30/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số: **3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023** của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, nhà vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện Dự án Chính trang trực đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số: **5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024** của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Quyết định số: **2025/QĐ-UBND** ngày **31/7/2024** của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

- Quyết định số: **7405/QĐ-UBND** ngày **09/9/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc Phê duyệt Phương án thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất do Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Hải Dương đang sử dụng tại Phường 8 để thực hiện Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số: 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Thông báo cưỡng chế thu hồi đất số: **2536/TB-UBND** ngày **12/09/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m²/284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) chưa bàn giao mặt bằng thực địa theo quy định (trên phần diện tích đất cưỡng chế thu hồi đất cần tháo dỡ, di dời tài sản do Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang sử dụng đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt bồi thường hoa màu, nhà, vật kiến trúc trên đất tại Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022, Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 và Quyết định số 2052/QĐ-UBND ngày 31/7/2024) để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Thông báo số: **2792/TB-UBND** ngày **11/11/2024** của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc tiếp tục thực hiện Quyết định số: 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m²/284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và buộc Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu tháo dỡ, di dời tài sản nhà, vật kiến trúc trên đất để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Quyết định số: **175/QĐ-TTr** ngày **05/10/2018** của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước;

Quyết định số: **180/QĐ-TTr** ngày **05/10/2018** của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước

Ngày 09/4/2025, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu khởi kiện bổ sung các nội dung sau:

I/ Về vấn đề bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Tại các quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường (Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 và Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024), Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định mức bồi thường đối với nhà vật kiến trúc trên đất là 60.392.399.741 đồng và mức bồi thường đối với công trình hồ bơi là 2.362.117.400 đồng. UBND tỉnh căn cứ mức bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đối với nhà ở cấp 4 để quyết định mức bồi thường trong trường hợp này (khu khách sạn, resort 4 sao) là không hợp lý và không đúng quy định pháp luật.

Tại Đơn khởi kiện ngày 10/12/2024, chúng tôi không đồng ý mức bồi thường, hỗ trợ mà Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định khi nhà nước thu hồi đất, chúng tôi đã căn cứ các quy định pháp luật để tạm tính mức bồi thường đối với công trình vật kiến trúc trên đất là 299.165.790.000 đồng; mức bồi thường đối với cây cối, hoa màu là 700.000.000 đồng và mức bồi thường đối với công trình hồ bơi là 11.871.317.000 đồng.

Sau khi có Chứng thư thẩm định giá số: 083/2025/11/CT-AVAHCM ngày 10/3/2025, chúng tôi sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về vấn đề bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; bồi thường thiệt hại tài sản khi cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu. Cụ thể như sau:

1/ Bồi thường giá trị công trình xây dựng và các tài sản là vật kiến trúc khác trên đất (bao gồm cả công trình hồ bơi) số tiền 189.791.462.311 đồng

Theo Chứng thư thẩm định giá số: 083/2025/11/CT-AVAHCM ngày 10/3/2025, Hội đồng thẩm định giá đã căn cứ Luật đất đai và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất cũng như các văn bản pháp quy về tài sản gắn liền với đất (Công văn số: 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc; Quyết định số: 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số: 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022; Quyết định số: 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) để đưa ra giá trị đối với toàn bộ công trình xây dựng và các tài sản là vật kiến trúc khác trên đất (bao gồm cả công trình hồ bơi) là 189.791.462.311 đồng. (Đính kèm Chứng thư thẩm định giá số 083)

2/ Bồi thường giá trị cây cối, hoa màu có trên đất khi thu hồi đất số tiền 706.235.000 đồng căn cứ Quyết định số: 02/2024/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Đính kèm Bảng chi tiết tính giá bồi thường cây cối hoa màu).

3/ Bồi thường thiệt hại tài sản do cưỡng chế thu hồi đất đối với trang thiết bị, công cụ dụng cụ Công ty đã mua theo sổ sách kế toán (không tính các mặt hàng vải, tô chén và các vật dụng nhỏ lẻ) số tiền 18.090.969.806 đồng (Đính kèm Bảng kê chi tiết).

Căn cứ đề yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản, Công ty đã trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 10/12/2024 là việc thu hồi đất không đúng đối tượng vì tại các Quyết định 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022, **đối tượng bị thu hồi đất không có tên Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu**, do đó, lý do thu hồi đất không có căn cứ thu hồi đất tại các Điều 61-Điều 65 theo Luật Đất đai 2013. Tại Quyết định cưỡng chế nêu lý do cưỡng chế là do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu chưa chịu bàn giao đất thực địa nhưng người bị cưỡng chế, buộc tháo dỡ, di dời tài sản là Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu. Vì vậy, Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu yêu cầu Chủ tịch UBND và UBND thành phố Vũng Tàu bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền **18.090.969.806 đồng**.

4/ Yêu cầu hỗ trợ:

a/ Hỗ trợ ổn định sản xuất số tiền 2.732.712.092 đồng

- Căn cứ Luật đất đai năm 2013, thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62;

- Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 16 Quyết định 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: *"Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm g, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó"*;

- Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017, năm 2018, năm 2019 (giai đoạn Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan)

Mức hỗ trợ

Đơn vị tính: đồng

Năm	Lợi nhuận sau thuế	Bình quân lợi nhuận sau thuế	Mức hỗ trợ (30% bình quân lợi nhuận sau thuế)
2017	8.902.894.193		
2018	9.009.587.697		
2019	9.414.639.033		
Cộng	27.327.120.923	9.109.040.308	2.732.712.092

b) Hỗ trợ người lao động số tiền 4.812.960.000 đồng

- Căn cứ Luật đất đai 2013, thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62;

- Căn cứ khoản 4 Điều 16 Quyết định 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: "Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 6 tháng";

- Căn cứ Danh sách người lao động nhận lương đến thời điểm ngày 30/09/2024: 103 người (Danh sách đính kèm)

Mức lương tham gia BHXH	802.160.000 đồng
Số tháng hỗ trợ	06 tháng
Mức hỗ trợ	4.812.960.000 đồng

Như vậy, tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh, UBND thành phố và Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và bồi thường thiệt hại tài sản khi cưỡng chế thu hồi đất là 189.791.462.311 đồng + 706.235.000 đồng + 18.090.969.806 đồng + 2.732.712.092 đồng + 4.812.960.000 đồng = **216.134.339.209 đồng**.

II/ Xác định lại số tiền thuê đất và tiền cơ sở hạ tầng truy thu hồi tố theo Kết luận thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại các Quyết định của Chánh Thanh tra tỉnh về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước (Quyết định số **175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018** và Quyết định số **180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018**), Chánh Thanh tra tỉnh quyết định thu hồi tố của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền **34.490.774.319 đồng** là số tiền thuê đất Công ty có nghĩa vụ kê khai, nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật đối với diện tích đất Công ty sử dụng tại Bãi tắm Thùy Vân và số tiền **3.979.010.000 đồng** là số tiền sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách tỉnh đã đầu tư Công ty có nghĩa vụ nộp, là không có căn cứ.

Tại Đơn khởi kiện ngày 10/12/2024, chúng tôi đã đưa ra các căn cứ để không đồng ý số tiền truy thu theo các quyết định của Chánh thanh tra tỉnh về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước (Quyết định số **175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018** và Quyết định số **180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018**). Chúng tôi đã tính lại số tiền thuê đất chúng tôi còn phải nộp vào ngân sách nhà nước là **17.665.231.827 đồng** và chúng tôi khẳng định không có căn cứ pháp luật để yêu cầu Công ty hoàn trả cho ngân sách Nhà nước số tiền **3.979.010.000 đồng** là tiền sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách tỉnh đã đầu tư. Nay chúng tôi sửa đổi và bổ sung yêu cầu đối với số tiền thuê đất và tiền cơ sở hạ tầng như sau:

Căn cứ và cơ sở tính lại tiền thuê đất:

Không tính truy thu hồi tố tiền thuê đất giai đoạn từ năm 2006 đến năm 2007, do đã thực hiện kiểm tra quyết toán thuế tiền thuê đất trước khi thực hiện cổ phần hoá.

Căn cứ: Tại Quyết định số 2985/QĐ-CT ngày 05/7/2007 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc truy thu tiền thuế GTGT, tiền thuê đất.

Căn cứ Biên bản kiểm tra BCTC năm 207 của Phòng tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.

Diện tích tính tiền thuê đất theo đề nghị của Công ty là 15.862,4 m²

Căn cứ văn bản Chấp thuận dự án khả thi số 30/QĐ9-DA.T.VÂN/ĐOẠN P-S ngày 20/3/2003 có nêu: Tổng diện tích quy hoạch của Dự án Khu Du lịch biển P-S thuộc bãi biển Thùy Vân – đoạn từ Khách sạn Thùy Dương đến Bimexco như sau:

Đất xây dựng: 5.980,6 m²

Đất giao thông nội bộ: 2.316,5m² (Đây là phần diện tích đất tại Cổng 3 và khu vực Đài cấp cứu số 4)

Đất cây xanh, thảm cỏ: 7.689,6m²

Đất bãi đỗ xe: 1.562m²

Căn cứ văn bản số 376/UBND-TNMT ngày 29/02/2012 của UBND thành phố Vũng Tàu: Diện tích đất sử dụng của Công ty là:

$$23.554,60 - 5,375,7 - 2.316,5 = 15.862,4 \text{ m}^2$$

Tổng diện tích tính tiền thuê đất là: 15.862,4 m²

Đề nghị Giảm 50% tiền thuê đất năm 2012 theo Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012: “Giảm 50% tiền thuê đất phải nộp của năm 2012 theo quy định tại Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế cho doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ đang được Nhà nước cho thuê đất mà năm 2012 phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

Đề nghị Giảm 50% tiền thuê đất năm 2013, năm 2014 theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013: “Giảm 50% tiền thuê đất năm 2013, năm 2014 đối với các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất mà số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ tăng quá 2 lần so với mức nộp năm 2010 (theo chính sách thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành). Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì được giảm tiếp tiền thuê đất đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010”.

a) Tiền thuê đất

ĐVT: đồng

Theo Kết luận thanh tra 261/KL-TTr	Tiền thuê đất tính lại theo đề nghị của Công ty (Bảng chi tiết đính kèm)	Số tiền Công ty đã nộp vào NSNN	Số tiền Công ty còn phải nộp truy thu
45.945.107.398	32.809.987.320	11.454.333.081	21.355.654.239

b) Tiền hạ tầng

ĐVT: đồng

Theo Kết luận thanh tra 261/KL-TTr	Tiền cơ sở hạ tầng theo đề nghị của Công ty	Số tiền Công ty đã nộp vào NSNN	Số tiền Công ty đề nghị hoàn trả
3.979.010.000	Không tính	3.979.010.000	3.979.010.000

Với các căn cứ trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 10/12/2024, Công ty tính số tiền thuê đất Công ty phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước là 32.809.987.320 đồng, Công ty đã nộp 11.454.333.081 đồng, Công ty còn phải nộp bổ sung **21.355.654.239 đồng**; không có căn cứ pháp luật buộc Công ty phải trả tiền sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách tỉnh đã đầu tư, do đó Công ty yêu cầu UBND tỉnh hoàn trả số tiền **3.979.010.000 đồng** mà Công ty đã nộp vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh theo Giấy nộp tiền ngày 07/3/2022 (Đính kèm Đơn này).

III/ Yêu cầu khởi kiện:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, căn cứ Điều 7, khoản 3 Điều 55, Điều 56, Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 118 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết các yêu cầu sau:

1. Giữ nguyên yêu cầu hủy các quyết định hành chính đã nêu tại Đơn khởi kiện ngày 10/12/2024;

2. Yêu cầu UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu các khoản sau:

- a) Bồi thường giá trị công trình xây dựng và các tài sản là vật kiến trúc khác trên đất (bao gồm cả công trình hồ bơi) số tiền 189.791.462.311 đồng;
- b) Bồi thường giá trị cây cối, hoa màu có trên đất khi thu hồi đất số tiền 706.235.000 đồng;
- c) Hỗ trợ ổn định sản xuất số tiền 2.732.712.092 đồng;
- d) Hỗ trợ người lao động số tiền 4.812.960.000 đồng;

3. Yêu cầu Chủ tịch UBND và UBND thành phố Vũng Tàu bồi thường thiệt hại tài sản do cưỡng chế thu hồi đất đối với trang thiết bị, công cụ dụng cụ Công ty đã mua theo sổ sách kế toán (không tính các mặt hàng vải, tô chén và các vật

dụng nhỏ lẻ) cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền 18.090.969.806 đồng;

4. Yêu cầu Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xác định số tiền thuê đất là 32.809.987.320 đồng (Kết luận của Cơ quan thanh tra là 45.945.107.398 đồng);

5. Không chấp nhận nộp tiền sử dụng các công trình cơ sở hạ tầng do ngân sách tỉnh đầu tư tại Quyết định 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số tiền 3.979.010.000 đồng.

6. Yêu cầu Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hoàn lại cho Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu số tiền 3.979.010.000 đồng mà Công ty đã nộp vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh theo Giấy nộp tiền ngày 07/3/2022.

Ngày 21/5/2026, Công ty sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy một phần các quyết định hành chính của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Quyết định 2351/QĐ-UBND ngày 13/8/2021; Quyết định 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022; Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023; Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024.

- Hủy Các quyết định hành chính của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu: Quyết định số: 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024; Quyết định số: 7405/QĐ-UBND ngày 09/9/2024; Thông báo cưỡng chế thu hồi đất số: 2536/TB-UBND ngày 12/09/2024; Thông báo số: 2792/TB-UBND ngày 11/11/2024

- Hủy các Quyết định số 175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018, Quyết định số: 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước;

- Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện ban hành lại các quyết định hành chính đã bị hủy để đảm bảo quyền lợi theo yêu cầu khởi kiện của công ty.

- Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện UBND thành phố Vũng Tàu là UBND phường Tam Thắng phải bồi thường thiệt hại do cưỡng chế trái pháp luật cho Công ty số tiền **18.090.969.806** đồng

**** Người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản ý kiến trình bày:***

I. Về quá trình cho Công ty Đầu tư Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu thuê đất và thu hồi đất theo quy định của pháp luật

1. Quá trình thuê đất của Công ty Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu

Ngày 30/11/1996, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 908/TTg về việc cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuê đất để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu; Ngày 31/12/1997, Công ty Xây lắp được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749, với diện tích 176.641m² đất chuyên dùng.

Ngày 15/09/2009, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3141/QĐ-UBND về việc thu hồi 23.279,5m² đất tại đường Thùy Vân, Phường 8, thành phố Vũng Tàu và cho Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế Tỉnh) thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để sử dụng vào mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu du lịch biển P-S, thuộc dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân.

Ngày 04/09/2012, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/09/2009 của Chủ tịch UBND Tỉnh. Ngày 09/10/2012, Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã nộp lại đầy đủ tất cả các Quyết định, Hợp đồng thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, phần diện tích đã cho Công ty Đầu tư Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu đã ký hợp đồng thuê đất là 176.641m² tại khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu để thực hiện dự án đầu tư xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu.

2. Về tình hình cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước và giải quyết đất đai của Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC)

Ngày 20/10/2005, Công ty Xây lắp cổ phần hoá và chuyển thành Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa-Vũng Tàu (vốn nhà nước chiếm 30%).

Ngày 09/01/2008, Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa-Vũng Tàu chuyển thành Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (thay đổi lần 4), vốn nhà nước chiếm 9%. Ngày 14/12/2012, Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (thay đổi lần 10), vốn điều lệ: 145.047.620.000 đồng (vốn nhà nước chiếm 8,16%). Đến ngày 19/01/2017 (thay đổi lần 11) vốn nhà nước 0%.

Ngày 26/4/2017, Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu chuyển thành Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (thay đổi lần thứ 12).

Tại thời điểm Công ty Xây lắp cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa -Vũng Tàu (ngày 20/10/2005), Công ty không trực tiếp sử dụng mà cho các đơn vị thứ cấp thuê lại cơ sở hạ tầng và không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hoá.

3. Về tình hình sử dụng đất tại bãi tắm Thùy Vân

Ngày 24/6/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Công văn số 1614/CV-UBT về việc cho thuê mặt bằng để đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân, trong đó quy định:

- Cho phép Công ty Xây lắp được ký kết hợp đồng cho thuê lại mặt bằng để đầu tư hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh với các tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân hợp pháp và có năng lực tài chính để cùng thực hiện đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đã được UBND Tỉnh phê duyệt.

- Các tổ chức được hợp đồng thuê mặt bằng phải chứng minh năng lực tài chính, có chức năng kinh doanh du lịch, cam kết ứng trước một phần vốn coi như

ứng trước tiền thuê mặt bằng, cam kết kinh doanh trên mặt bằng sẽ thuê và không được cho thuê lại phần của mình đã thuê với Công ty Xây lắp;

- Giao cho Giám đốc Công ty Xây lắp lập Tờ trình, hợp đồng và cam kết với các tổ chức sẽ thuê tương lai đã nói trên. Mỗi tổ chức được thuê mặt bằng phải ký hợp đồng thuê mặt bằng với Chủ đầu tư là Công ty Xây lắp;

- Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND Tỉnh về việc sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

Ngày 04/9/1997, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2340/QĐ-UB về việc cho phép các tổ chức kinh tế thuê lại mặt bằng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu (trong đó có 04 đơn vị thứ phát). Ngoài ra, UBND tỉnh còn có văn bản cho phép thêm các đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân, như sau:...

(2). Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) - Đoàn từ khách sạn Thùy Dương đến khu du lịch Bimexco.

Như vậy, Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND Tỉnh về việc sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành. Đồng thời, Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân.

4. Về việc thu hồi đất của Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) theo quy định của pháp luật

Ngày 17/9/2018 Thanh tra Tỉnh ban hành Kết luận số 261/KL-TTTr về quản lý, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng và chấp hành quy hoạch xây dựng tại bãi tắm Thùy Vân, Bãi Sau thành phố Vũng Tàu. Tại kết luận Thanh tra Tỉnh về xử lý đất đai: *“Sau khi Quy hoạch điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bãi tắm Thùy Vân được duyệt, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND Tỉnh các thủ tục để thu hồi lại toàn bộ diện tích đất dự án bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu đã được Thủ tướng Chính phủ cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuê tại Quyết định số 908/QĐ-TTg ngày 30/11/1996.”.*

Ngày 08/3/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 528/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trực đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 13/8/2021, UBND tỉnh ban hành văn bản số 2315/QĐ-UBND về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê tại Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân

tại thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh. Theo đó, tại Điều 1 bổ sung lý do thu hồi đất: theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013 (theo điểm 4.3 phần 4 Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

Căn cứ quy định tại khoản 7, 8, 9, 11 Điều 3 và Điều 17 Luật Đất đai 2013:, như sau

- Tại Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”.

- Tại khoản 7, 8, 9 Điều 3 Luật Đất đai 2013, thì Nhà nước giao quyền sử dụng đất, Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất và Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là các trường hợp Nhà nước trao quyền sử dụng đất.

- Tại Điều 17 Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau đây:

1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất;
2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
3. Công nhận quyền sử dụng đất”.

Do đó, theo quy định nêu trên thì chỉ Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định cho thuê đất số 908/TTg ngày 30/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ đối với diện tích 284.199m² đất tại dự án Bãi tắm Thùy Vân, Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu, nên mới đáp ứng điều kiện là đối tượng thu hồi đất theo quy định. Tại thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 thu hồi 284.199m² đất nêu trên, các đơn vị thứ phát, đơn vị khác, trong đó có Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương không có Quyết định của Nhà nước về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nên không phải là Người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất. Do đó, không đáp ứng điều kiện là đối tượng thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc thu hồi phần diện tích đất đã cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) thuê là phù hợp với quy định của pháp luật.

II. Về cơ sở pháp lý ban hành Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 và Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Ngày 06/5/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1376/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chinh trang trục đường Thùy Vân. Theo đó, chỉ bồi thường hoa màu cây trái, mà không bồi thường công trình, vật kiến trúc có trên đất (trong đó có Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường, hỗ trợ số tiền là **143.228.250** đồng).

Ngày 22/11/2023, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3337/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo quyết định giải quyết khiếu nại của UBND tỉnh để thực hiện dự án chinh trang trục đường Thùy Vân, TP.Vũng Tàu. Tổng kinh phí bồi thường nhà và vật kiến trúc trên đất đối với 07 doanh nghiệp là **144.668.642.848** đồng. Trong đó, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất tổng số tiền là **60.392.399.741** đồng (căn cứ theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh),

Ngày 31/7/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2025/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh để thực hiện dự án chinh trang trục đường Thùy Vân, TP.Vũng Tàu. Tổng kinh phí bồi thường bổ sung vật kiến trúc trên đất là **6.937.116.234** đồng. Trong đó, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất (hồ bơi) với tổng số tiền là **2.362.117.400** đồng.

1. Về việc ban hành Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chinh trang trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu

2.1. Tính hợp pháp

a) Hồ sơ pháp lý về diện tích đất đã thu hồi cần giải tỏa

- Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số 908/TTg ngày 30 tháng 11 năm 1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 1101/QĐ-UBND Ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND và Quyết định số

1101/QĐ-UBND của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chinh trang trục đường Thùy Vân.

b) Hồ sơ lập phương án bồi thường của thành phố Vũng Tàu

- Tờ trình số 8420/TTr-UBND ngày 26/10/2023 của UBND thành phố về lập, thẩm định phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chinh trang trục đường Thùy Vân;

- Báo cáo số 8421/BC-UBND ngày 26/10/2023 của UBND thành phố về thẩm định phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chinh trang trục đường Thùy Vân;

- Biên bản kiểm kê nhà, tài sản trên đất của 07 doanh nghiệp do Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì;

- Biên bản phúc tra nhà, tài sản trên đất của 07 doanh nghiệp do Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì sau khi mời 07 doanh nghiệp thực hiện Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND Tỉnh;

- Biên bản tổ chức họp thực hiện Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Báo cáo số 868/BC-UBND ngày 24/3/2023 của UBND phường Thắng Tam có về xác định thời điểm hình thành nhà, vật kiến trúc trên đất của 04 doanh nghiệp (*Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Lạc Việt; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười*);

- Báo cáo số 1075/BC-UBND ngày 11/4/2023 của UBND phường Thắng Tam có về xác định thời điểm hình thành nhà, vật kiến trúc trên đất của Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group);

- Báo cáo số 417/BC-UBND ngày 29/3/2023 của UBND Phường 8 về xác định thời điểm hình thành nhà, vật kiến trúc trên đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

- Báo cáo số 524/BC-UBND ngày 13/4/2023 của UBND Phường 8 về xác định thời điểm hình thành nhà, vật kiến trúc trên đất của Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group);

- Ngày 30/3/2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 705/QLĐT-QHKT về đánh giá loại nhà, hạng nhà, chất lượng còn lại của 04 doanh nghiệp theo các hạng mục được phân lại cổ phần hóa vào doanh nghiệp; xây dựng đúng theo quy hoạch 1/500; theo quyết toán vốn đầu tư của UBND Tỉnh phê duyệt; xây dựng đúng giấy phép được cấp; các công trình xây dựng không không phép, không đúng quy hoạch được duyệt (*Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Lạc Việt; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười*);

- Ngày 07/4/2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 839/QLĐT-QHKT về đánh giá loại nhà, hạng nhà, chất lượng còn lại của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp và xây dựng theo đúng quy hoạch 1/500; theo quyết toán vốn đầu tư của UBND Tỉnh phê duyệt; xây dựng đúng giấy phép được cấp (Công ty Lạc Việt); các công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp, không đúng quy hoạch được duyệt;

- Ngày 19/4/2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 839/QLĐT-QHKT về đánh giá loại nhà, hạng nhà, chất lượng còn lại của Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group) phân loại theo cổ phần hóa doanh nghiệp và theo quy hoạch 1/500 được duyệt; các công trình xây dựng không đúng quy hoạch được duyệt;

- Biên bản họp xét ngày 05/4/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Vũng Tàu đã họp xét, thông qua phương án bồi thường cho 04 đơn vị gồm: Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Lạc Việt; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười;

- Biên bản họp xét ngày 24/4/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Vũng Tàu đã họp xét, thông qua phương án bồi thường cho 03 đơn vị: Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group).

- Văn bản số 1031/PTQĐ-NV1 ngày 14/4/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu lập và niêm yết phương án (dự kiến) cho 04 doanh nghiệp được bồi thường nhà, tài sản trên đất theo quy định pháp luật gồm: Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Lạc Việt; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười;

- Văn bản số 1286/PTQĐ-NV1 ngày 05/5/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu lập và niêm yết phương án (dự kiến) cho 03 doanh nghiệp được bồi thường nhà, tài sản trên đất theo quy định pháp luật, gồm: Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group);

- Biên bản ngày 17/4/2023 của Trung tâm phát triển quỹ thành phố Vũng Tàu đất lấy ý kiến trực tiếp về Phương án niêm yết gồm: Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Lạc Việt; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười;

- Văn bản số 1128/PTQĐ-NV3 ngày 21/4/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu có trả lời 04 Doanh nghiệp gồm: Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Lạc Việt; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười về phương án niêm yết dự kiến;

- Biên bản ngày 08/5/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu lấy ý kiến trực tiếp về Phương án niêm yết gồm: Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group);

- Ngày 09/5/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 1314/PTQĐ-NV3 trả lời 03 Doanh nghiệp về phương án niêm yết dự kiến (có mặt nhưng không ký biên bản);

- Thông báo số 696/TB-UBND ngày 03/4/2023 của UBND Thành phố về kết luận tiếp 09 doanh nghiệp đến để thống nhất về chủ trương, cách thức thực hiện và đề nghị các Doanh nghiệp đồng thuận bàn giao mặt bằng để Thành phố sớm đưa mặt bằng Bãi sau đường Thùy Vân phục vụ khách du lịch trong dịp lễ 30/4 và 1/5 (bãi đậu xe và tắm công cộng);

- Biên bản họp xét ngày 10/10/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Vũng Tàu đã họp xét, thông qua phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 06 đơn vị: Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương; Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty TNHH Du lịch DIC (trực thuộc Dic Group); Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong "Khu Du lịch Gió biển"; Công ty Cổ phần Du lịch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu "Khu Du lịch Biển Đông"; Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười "Khu du lịch San Hô Xanh".

- Thông báo số 3695/TB-PTQĐ ngày 17/10/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Vũng Tàu gửi đến 06/07 đơn vị về việc điều chỉnh phương án bồi thường tài sản (dự kiến) của các đơn vị theo các Quyết định điều chỉnh các Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu ngày 15/9/2023 và ngày 18/9/2023 của UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc điều chỉnh các Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu đối với 06 đơn vị.

- Pháp lý về Giấy phép xây dựng và các hồ sơ pháp lý về tài sản trên đất của 07 doanh nghiệp cung cấp tại thời điểm thẩm định để làm căn cứ xác định bồi thường nhà, vật kiến trúc gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, công trình xây dựng tại Khu du lịch Nghinh Phong do Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong cung cấp.

+ Quyết định số 4356/QĐ.UB ngày 05/6/2001 của UBND Tỉnh phê duyệt quyết toán vốn đầu tư công trình Bãi tắm Thùy Vân do Thanh tra Tỉnh cung cấp.

+ Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 12/8/2009 do Sở xây dựng cấp cho Công ty Lạc Việt do Thanh tra Tỉnh cung cấp

+ Quyết định số 429/QĐ-TCDL ngày 01/9/2006 của Tổng Cục Du lịch về cổ phần hóa khách sạn Tháng Mười A (đơn vị trực thuộc Công ty Du lịch dịch vụ dầu khí Việt Nam) do Công ty Cổ phần Khách sạn du lịch Tháng Mười cung cấp

+ Quyết định số 409/1999/QĐ.UB ngày 05/6/2001 của UBND Tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 bãi biển Thùy Vân – đoạn P-S;

+ Quyết định số 5030/QĐ.UB ngày 28/6/2002 của UBND Tỉnh phê duyệt điều chỉnh mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 Bãi biển Thùy Vân, đoạn Phan Chu Trinh

– Hoàng Hoa Thám – Khách sạn Tháng Mười và đoàn KS Thùy Dương – Paradise;

+ Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 20/7/2007 do Sở Xây dựng cấp cho Công Ty Hưng Hải (Khu du lịch Bimaexco);

+ Giấy phép xây dựng số 13/GPXD ngày 12/03/2009; Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 04/01/2011 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

+ Quyết định số 135/QĐ-BXD ngày 19/01/2006 của Bộ Xây dựng về thực hiện cổ phần hóa các doanh nghiệp trong mô hình thí điểm công ty con của Công ty đầu tư phát triển – xây dựng; Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản của Công ty DIC du lịch; Quyết định số 836/QĐ-BXD ngày 17/6/2008 của Bộ Xây dựng về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao từ doanh nghiệp nhà nước Công ty DIC du lịch thuộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xây dựng sang Công ty Cổ phần du lịch và thương mại DIC; Quyết định số 977/QĐ-BXD ngày 05/7/2007 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty DIC du lịch thuộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xây dựng thành công ty cổ phần; Quyết định số 455/QĐ-BXD ngày 22/3/2007 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Dic Du lịch thuộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xây dựng; Quyết định số 525/QĐ-BXD ngày 08/2/2007 của Bộ Xây dựng sửa đổi nội dung Quyết định 1801/QĐ-BXD ngày 29/12/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty DIC Du lịch thuộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xây dựng; Quyết định 3774/QĐ-UB ngày 17/8/2000 của UBND Tỉnh phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công dự toán Công trình: Dự án Bãi biển Thùy Vân (đoạn từ Tôm cảng xanh đến khách sạn Thùy Dương dài 340m); Quyết định số 4338/QĐ.UB ngày 02/10/2000 của UBND Tỉnh phê duyệt phương án điều chỉnh mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 Bãi tắm Thùy Vân – đoạn từ Tôm cảng xanh đến khách sạn Thùy Dương dài 340m); Quyết định số 6282/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng và lắp đặt thiết bị bể bơi, thác tràn của Công ty TNHH Du lịch DIC.

Như vậy, hồ sơ và phương án bồi thường do UBND thành phố Vũng Tàu lập tại Tờ trình số 8420/TTr-UBND ngày 26/10/2023 là phù hợp. Căn cứ khoản 5 Điều 29 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2023 của UBND tỉnh quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định: “UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND tỉnh”, UBND thành phố Vũng Tàu đã thẩm định phương án bồi thường tại Báo cáo số 8421/BC-UBND ngày 26/10/2023.

2.2. Tính có căn cứ

a) Về bồi thường quyền sử dụng đất

Không bồi thường theo Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử

dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu.

b) Về bồi thường hoa màu, cây trái

Đã bồi thường theo Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu, **với số tiền: 681.349.550 đồng;**

c) Về bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất

UBND Thành phố Vũng Tàu lập, thẩm định phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc cho 07 doanh nghiệp theo đúng nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với 01 doanh nghiệp và Quyết định điều chỉnh các Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với 06 doanh nghiệp, theo hướng:

“- Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, được bồi thường với điều kiện công trình này xây dựng phù hợp với dự án, thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và xây dựng trước ngày 01/7/2004; đồng thời, doanh nghiệp phải có văn bản chủ trương của UBND tỉnh cho phép sử dụng đất (hạ tầng) tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu.

Đối với các công trình xây dựng sau ngày 01/7/2004, không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, mà không có Giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp thì không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013”.

Như vậy, phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu đảm bảo đúng quy định pháp luật và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Về việc ban hành Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu

3.1. Tính hợp pháp

a) Hồ sơ pháp lý về diện tích đất đã thu hồi

Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số 908/TTg ngày 30 tháng 11 năm 1996 để xây

dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu theo kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Quyết định số 1101/QĐ-UBND Ngày 01/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số 908/TTg ngày 30 tháng 11 năm 1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu;

b) Hồ sơ lập phương án bồi thường bổ sung cho 04 đơn vị

Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trực đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu;

Các quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của 04 Doanh nghiệp gồm: (1) Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Lạc Việt; (2) số 107/QĐ-UBND ngày 19/01/2023, số 2297/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh phong; (3) số 108/QĐ-UBND ngày 19/01/2023, số 2308/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh; (4) số 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023, số 2311/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu.

Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án bồi thường, nhà vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện Dự án Chính trang trực đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Tờ trình số 8071/TTr-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc lập lại phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trực đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Báo cáo thẩm định số 8072/BC-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thẩm định Phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện Dự án Chính trang trực đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Việc xác định chất lượng còn lại của từng hạng mục vật kiến trúc (hồ bơi):

- Văn bản số 705/QLĐT-QHKT ngày 30/3/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 839/QLĐT-QHKT ngày 07/4/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu.

Hồ sơ phê duyệt dự toán gồm:

Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong;

Quyết định số 5699/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Quyết định số 5782/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi Công ty Cổ phần Lạc Việt.

Như vậy, hồ sơ và phương án bồi thường do UBND thành phố Vũng Tàu lập tại Tờ trình số 8071/TTr-UBND ngày 24/7/2024 là phù hợp. Căn cứ khoản 5 Điều 29 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2023 của UBND tỉnh quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định: “UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND tỉnh”, UBND thành phố Vũng Tàu đã thẩm định phương án bồi thường tại Báo cáo số 8072/BC-UBND ngày 27/4/2023.

3.2. Tính có căn cứ

a). Quy định của pháp luật

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của 04 Doanh nghiệp gồm: (1) Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Lạc Việt; (2) số 107/QĐ-UBND ngày 19/01/2023, số 2297/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh phong; (3) số 108/QĐ-UBND ngày 19/01/2023, số 2308/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh; (4) số 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023, số 2311/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, theo đó:

“- Đối với tài sản đã được tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì đủ điều kiện được bồi thường.

- Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, được bồi thường với điều kiện công trình này xây dựng phù hợp với dự án, thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và xây dựng trước ngày 01/7/2004; đồng thời, doanh nghiệp phải có văn bản chủ trương của UBND Tỉnh cho phép sử dụng đất (hạ tầng) tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

- Đối với các công trình xây dựng sau ngày 01/7/2004, không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, mà không

có Giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp thì không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013”.

Tại khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ”

Tại Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định: “Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 89 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại”.

Tại khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định:

“1. Việc xác định khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp giá trị hiện có của nhà, công trình dưới năm mươi phần trăm (50%) giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương thì mức bồi thường bằng sáu mươi phần trăm (60%) giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại;

b) Trường hợp giá trị hiện có của nhà, công trình từ 50% (năm mươi phần trăm) đến dưới bảy mươi lăm phần trăm (75%) giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương thì mức bồi thường bằng tám mươi phần trăm (80%) giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại;

c) Trường hợp giá trị hiện có của nhà, công trình từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) trở lên so với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương thì mức bồi thường bằng một trăm phần trăm (100%) giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại”.

Tại khoản 1, khoản 5 Điều 29 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định: “1. *Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định này bảo đảm đúng quy định pháp luật.*

.....

5. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh”.

Tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định: “2. Trong quá trình thực hiện tính toán bồi thường thiệt hại về nhà ở, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất phát sinh những loại tài sản cá biệt (cùng chủng loại nhưng khác về quy cách, chất lượng hoặc chưa có quy định trong bảng giá) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước, tổ chức, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập, thẩm định giá trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Đối với trường hợp các công trình nhà ở đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định hoặc phê duyệt dự toán thì được lấy kết quả phê duyệt để tính bồi thường”.

UBND thành phố Vũng Tàu đã có Báo cáo thẩm định số 8072/BC-UBND ngày 24/7/2024, theo đó đã rà soát, chịu trách nhiệm về số liệu, số lượng, chủng loại, tài sản; tính pháp lý về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất; mức bồi thường, áp dụng chính sách bồi thường tại thời điểm hiện nay và có Tờ trình số 8071/TTr-UBND ngày 24/7/2024 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

b) Việc áp dụng chính sách bồi thường

b1) Việc xác định tài sản đủ điều kiện bồi thường; số lượng, khối lượng của tài sản

Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chịu trách nhiệm rà soát, kiểm đếm cụ thể từng công trình, xác định giá trị, thời điểm hình thành, quá trình sử dụng, đối chiếu với quy hoạch và giấy tờ liên quan để xác định tài sản đủ điều kiện bồi thường và không đủ điều kiện bồi thường theo khoản 3 Điều 1 các Quyết định giải quyết khiếu nại số 106/QĐ-UBND ngày 19/01/2023; 107/QĐ-UBND ngày 19/01/2023; 108/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 và 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

b2) Việc xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản

Trên cơ sở văn bản số 705/QLĐT-QHKT ngày 30/3/2023, số 839/QLĐT-QHKT ngày 07/4/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của vật

kiến trúc (hồ bơi) của 04 đơn vị đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b3) Việc áp dụng chính sách bồi thường

Đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013, Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b4) Việc xác định giá trị tài sản

Đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022, khoản 2 Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các Quyết định:

Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch Nghinh Phong;

Quyết định số 5699/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Quyết định số 5782/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi Công ty Cổ phần Lạc Việt.

Như vậy, phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu đảm bảo đúng quy định pháp luật và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh.

3. Kiến nghị

Từ những vấn đề nêu trên, UBND tỉnh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu bác nội dung đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đề nghị hủy: Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022, Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 và Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

*** Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến trình bày:**

Đối với nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 176/QĐ-TTr và Quyết định số 181/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh:

1. Căn cứ ban hành Quyết định số 175/QĐ-TTr và số 180/QĐ-TTr

Ngày 17/9/2018, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 261/KL-TTr về việc quản lý, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng và chấp hành quy hoạch

xây dựng tại bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu. Trong đó, có nội dung kiến nghị Chánh Thanh tra tỉnh ban hành quyết định thu hồi tiền nộp ngân sách Nhà nước theo quy định đối với 09 doanh nghiệp sử dụng đất tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, cụ thể:

- Khoản tiền thuê đất đối với 09 doanh nghiệp có nghĩa vụ kê khai, nộp ngân sách nhà nước theo quy định tính đến ngày 31/12/2017 là 326.224.854.705 đồng, trong đó Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu truy thu tiền thuê đất từ ngày 01/01/2006 đến 31/12/2017 là 34.490.774.319 đồng.

- Khoản tiền ngân sách tỉnh đã đầu tư 06 công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực bãi tắm Thùy Vân do 06 doanh nghiệp đang sử dụng nhưng không nộp tiền thuê hạ tầng từ khi sử dụng cho đến nay, là 25.623.972.891 đồng, trong đó Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang quản lý, sử dụng các công trình là 3.979.010.000 đồng.

Ngày 05/10/2018, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Quyết định số 175/QĐ-TTr thu hồi số tiền thuê đất là 34.490.774.319 đồng và Quyết định số 180/QĐ-TTr thu hồi số tiền công trình hạ tầng kỹ thuật là 3.979.010.000 đồng đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu nộp ngân sách Nhà nước.

2. Về tình hình quản lý, sử dụng đất cùng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực bãi tắm Thùy Vân

2.1. Đối với Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

- Về tình hình quản lý, sử dụng đất:

Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây viết tắt là Công ty Xây lắp) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất với diện tích 176.641m² để thực hiện dự án đầu tư xây dựng bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu tại Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996; ký Hợp đồng thuê đất số 11/HĐ/TĐ ngày 06/12/1997 với Sở Địa chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749 ngày 31/12/1997 (thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 30/11/1996).

Ngày 24/6/1997, UBND tỉnh ban hành Công văn số 1614/CV-UBT cho thuê mặt bằng để đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu do Công ty Xây lắp làm chủ đầu tư, trong đó quy định về trách nhiệm Công ty Xây lắp: ...- Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND tỉnh về việc sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

Ngày 04/9/1997, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2340/QĐ-UB về việc cho phép các tổ chức kinh tế thuê lại mặt bằng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án bãi tắm Thùy Vân (gồm 04 đơn vị thứ phát); sau đó UBND tỉnh ban hành Văn bản số 2161/UB.VP ngày 13/5/2003 và Văn bản số 3669/UB.VP ngày 08/7/2004 cho phép thêm các đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân, trong đó có Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh (nay là Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) - đoạn từ khách sạn Thùy Dương đến khu du lịch Bimexco.

Ngày 20/10/2005, Công ty Xây lắp cổ phần hóa, chuyển thành Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây viết tắt là Công ty CP Xây lắp); diện tích 176.641m² đất này không được đưa vào Phương án cổ phần hóa, sau đó Công ty CP Xây lắp không thực hiện các thủ tục để tiếp tục thuê đất. Trong quá trình thực hiện cổ phần hóa, cũng như sau này khi Công ty CP Xây lắp không tiếp tục thuê đất, thì Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996, Hợp đồng thuê đất số 11/HĐ/TĐ ngày 06/12/1997, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749 ngày 31/12/1997 nêu trên chưa được xử lý.

Đến năm 2016, thực hiện Thông báo số 106/TB-UBND ngày 08/4/2016 của UBND tỉnh (nội dung giao Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749 đã cấp cho Công ty Xây lắp do Công ty này đã chuyển đổi pháp nhân thành Công ty cổ phần, không trực tiếp quản lý khu đất nêu trên), Chi cục Quản lý đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường) mới thu lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749 ngày 31/12/1997.

- Về việc thu hồi đất và bồi thường tài sản trên đất cho 07 doanh nghiệp

Ngày 13/8/2021, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất tại Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu.

Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh (Bổ sung căn cứ điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013).

Ngày 01/5/2022, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1376/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi sau, TP. Vũng Tàu. Trong đó, được bồi thường, hỗ trợ tài sản là cây cối, hoa màu trên đất đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền là 143.228.250 đồng.

Ngày 22/11/2023, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3337/QĐ-UBND Phê duyệt phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi sau, TP. Vũng Tàu. Trong đó bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu số tiền là 60.392.399.741 đồng.

Như vậy, Công ty Xây lắp được Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; các đơn vị thứ phát, đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân là đối tượng khác có liên quan (trong đó có Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu sử dụng diện tích 23.558,4m² tại khu du lịch biển đoạn P-S).

2.2. Đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu

- Về tình hình quản lý, sử dụng đất:

Năm 2003, UBND tỉnh có chủ trương đồng ý giao bãi biển cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế (là doanh nghiệp Nhà nước thuộc UBND tỉnh) để đầu tư kinh doanh du lịch (tại Công văn số 2161/UB.VP ngày 13/5/2003). Năm 2004, UBND tỉnh cấp vốn bằng giá trị tài sản, công trình xây dựng tại khu du lịch biển đoạn P-S từ nguồn ngân sách tổng giá trị là 31.174.179.816 đồng (*nguồn vốn này sau khi cổ phần hóa Công ty đã nộp tiền vào ngân sách (Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp Trung ương)*) và bàn giao cho Công ty Du lịch Du lịch Quốc tế sử dụng (tại Công văn số 3669/UB.VP ngày 08/7/2004 và Quyết định số 311/QĐ.UB ngày 26/01/2005 của UBND tỉnh). Ngày 13/12/2005, Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế nhận bàn giao mốc giới từ Công ty Xây lắp tại khu du lịch Biển đoạn P-S thuộc dự án bãi tắm Thùy Vân. Trong đó, bộ phận Vũng Tàu Intourco Resort là đơn vị trực thuộc của Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế trực tiếp sử dụng đất.

Ngày 31/12/2007, bộ phận Vũng Tàu Intourco Resort cổ phần hóa thành Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu. Sau đó, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất số 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 và ký Hợp đồng thuê đất số 54/HĐTĐ ngày 30/9/2009 đối với diện tích 23.279,5m² tại khu du lịch biển đoạn P-S thuộc dự án bãi tắm Thùy Vân; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 13/GPXD ngày 12/3/2009 và số 02/GPXD ngày 04/01/2011. Trên cơ sở đó, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã đầu tư xây dựng công trình phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh trên diện tích đất được cho thuê.

Ngày 24/9/2012, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 và Hợp đồng thuê đất số 54/HĐTĐ ngày 30/9/2009 (với lý do không cho thuê đất, chỉ được cho thuê hạ tầng). Sau khi UBND tỉnh thu hồi, hủy bỏ quyết định giao đất và hợp đồng cho thuê đất nêu trên, cho đến nay Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu chưa được ký kết hợp đồng thuê mặt bằng (hạ tầng).

- Về phần hạ tầng kỹ thuật tại bãi biển Thùy Vân:

Ngày 08/02/2006, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 399/QĐ.UB về việc phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực đoạn từ khách sạn Thùy Dương đến Bimexco, tổng giá trị là: 3.979.010.000 đồng do ngân sách tỉnh đầu tư, nhưng không được UBND tỉnh giao vốn, cấp vốn cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh, đồng thời Công ty không theo dõi, hạch toán phần vốn nhà nước trong sổ sách kế toán. Tại khu vực này, Công ty Du lịch Quốc tế tỉnh (nay là Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) trực tiếp đang sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật từ năm 2003 cho đến nay. Tuy nhiên, từ khi sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên cho đến nay Công ty chưa nộp tiền thuê hạ tầng cho ngân sách nhà nước.

Như vậy, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu không còn giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, mà chỉ có Biên bản bàn giao đất thực địa và văn bản chủ trương của UBND tỉnh về việc giao bãi biển đoạn P-S cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế. Tuy nhiên, do có Quyết định cho thuê đất số 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, Hợp đồng thuê đất số 54/HĐTĐ ngày 30/9/2009 của Ủy ban nhân dân

tỉnh và Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã trực tiếp sử dụng đất và đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ du lịch trên khu đất này cho đến nay, còn sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách tỉnh bỏ ra đầu tư xây dựng trị giá quyết toán là 3.979.010.000 đồng).

2.3. Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tiền thuê đất các doanh nghiệp tại khu đất bãi tắm Thùy Vân, Bãi Sau, TP. Vũng Tàu

a) Đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu

Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh, sau đó là Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã sử dụng diện tích 23.279,5m² tại khu du lịch biển đoạn P-S thuộc dự án bãi tắm Thùy Vân để phục vụ kinh doanh, dịch vụ (có Biên bản nhận bàn giao khu đất); thuộc trường hợp không có hợp đồng thuê đất, thuê mặt bằng tại dự án đầu tư xây dựng Bãi tắm Thùy Vân với Chủ đầu tư là Công ty Xây lắp tỉnh.

Trong quá trình sử dụng đất tại bãi tắm Thùy Vân (Bãi Sau, TP. Vũng Tàu), Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu tự kê khai diện tích tính tiền thuê đất, Chi cục Thuế TP. Vũng Tàu đã ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất đối với diện tích đơn vị tự kê khai: Thông báo số 2014/TB-CCT ngày 29/4/2014 (đến năm 2009 diện tích là 14.963,5m² và từ năm 2010-2014 diện tích là 4.489m²). Đến tháng 11/2014, có Thông báo số 5336/TB-CCT ngày 03/11/2014 và Thông báo số 5846/TB-CCT ngày 29/11/2014 (diện tích là 4.489m²).

Đến tháng 9/2016, sau khi có thông tin địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh cung cấp, đơn giá tính tiền thuê đất do Sở Tài chính xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm; Cục Thuế tỉnh ban hành Thông báo tiền thuê đất phải nộp đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu từ ngày 01/01/2006 đến 31/12/2017 với diện tích là 23.558,4m².

Theo ý kiến của Cơ quan Thuế về tiền thuê đất các doanh nghiệp tại Bãi Sau, TP. Vũng Tàu, như sau:

- Căn cứ thông tin địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh cung cấp tại văn bản số 465/VPĐK-ĐKCG và số 316/VPĐK-ĐKCG, đơn giá thuê đất do Sở Tài chính xác định tại văn bản 3010/STC-QLGCS, Quyết định thuê đất số 908/TTg (có đơn giá thuê đất, không ghi nguyên tắc điều chỉnh), Hợp đồng thuê đất số 11/HĐ/TĐ giữa Công ty Xây lắp và Sở Địa chính; các đơn vị thứ phát, đơn vị sử dụng đất tại Bãi Sau, TP. Vũng Tàu không có Quyết định thuê đất và hợp đồng thuê đất nên không được ổn định đơn giá theo kỳ ổn định 5 năm”.

- Thông báo tạm nộp trước ngày 01/7/2014 chưa đúng với chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành qua các thời kỳ theo quy định (diện tích do các đơn vị tự kê khai không đầy đủ, chỉ kê khai diện tích xây dựng, đơn giá tính tiền thuê đất tạm tính trong đó năm 2014 tạm tính là 120.000 đồng/m² đối với diện tích xây dựng, không bao gồm diện đất sử dụng bồn hoa, cây xanh, bãi đậu xe ...). Do đó, các Thông báo tạm nộp tiền thuê đất của Cơ quan Thuế trong trường hợp này là không đúng theo chính sách và giá đất theo quy định, không đúng với diện tích do đơn vị thực tế sử dụng, nên không đủ cơ sở để áp dụng khoản 3 Điều 32 Nghị định số

46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ theo Thông báo tạm nộp của Cơ quan Thuế.

b) Về cơ sở pháp lý tính tiền thuê đất tại khu vực bãi tắm Thùy Vân

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 9 và khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ, thì Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu thuộc trường hợp chưa có hợp đồng thuê đất phải có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, theo đơn giá thuê đất hàng năm (không được ổn định 5 năm), diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất thực tế nhận bàn giao và đang sử dụng là 23.558,4m², thời điểm tính tiền thuê đất kể từ ngày 01/01/2006 (theo Thông báo số 449/TB-UBND ngày 31/8/2016 của UBND tỉnh). Trong đó:

- **Về thông tin địa chính:** Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh cung cấp thông tin địa chính của các đơn vị sử dụng đất tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu, gồm: Văn bản số 465/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 01/9/2016, số 412/VPĐK-ĐKCG ngày 03/5/2017 và số 316/VPĐK-ĐKCG ngày 28/3/2018.

- **Về đơn giá tính tiền thuê đất:** Sở Tài chính có văn bản số 3010/STC-QLGCS ngày 08/9/2016, xác định đơn giá thuê đất tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu theo quy định về chính sách và giá đất từng thời kỳ của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành (đơn giá thuê đất được xác định từ ngày 30/11/1996 đến năm 2016).

- Về diện tích và thời điểm tính tiền thuê đất

Tại Thông báo số 449/TB-UBND ngày 31/8/2016, UBND tỉnh có kết luận như sau: “Từ ngày 30/11/1996 đến ngày 31/12/2005, Công ty Xây lắp chịu trách nhiệm nộp tiền thuê đất đối với diện tích 176.641m²; từ ngày 01/01/2006 đến 30/6/2016, các đơn vị thứ phát có sử dụng đất nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng”. Trong đó, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu sử dụng diện tích đất là 23.558,4m² kể từ năm 2003 cho đến nay.

Tại Kết luận thanh tra số 261/KL-TTtr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh thể hiện nội dung như sau: “Loại trừ phần diện tích đất bãi cát của từng đơn vị vì trên thực tế bãi cát dưới kè đá được sử dụng công cộng, phục vụ cho mọi người dân địa phương và khách du lịch vui chơi, tắm biển”.

Theo đó, căn cứ thông tin địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh cung cấp, Đơn giá tính tiền thuê đất do Sở Tài chính xác định; Cục Thuế tỉnh xác định lại tiền thuê đất phải nộp từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2017 (văn bản số 2455/CT-QLĐ ngày 03/4/2018 và số 6475/CT-QLĐ ngày 17/7/2018) đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu với diện tích sau khi trừ bãi cát 18.283,8m², là: 45.945.107.400 đồng, số tiền đã nộp: 11.454.333.081 đồng, số còn phải nộp: **34.490.774.319 đồng**.

Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Quyết định số 175/QĐ-TTtr ngày 05/10/2018 về việc thu hồi tiền thuê đất của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là **34.490.774.319 đồng**. Đến nay, Thanh tra tỉnh đã thu hồi của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu nộp vào ngân sách số tiền 34.490.774.319 đồng.

2.4. Việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đoạn Bimexco

Như đã nêu trên, phần hạ tầng kỹ thuật bãi biển Thùy Vân (đoạn P/S) do ngân sách tỉnh bỏ ra đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt quyết toán công trình xây dựng tại Quyết định số 399/QĐ.UB ngày 08/2/2006 với tổng kinh phí là 3.979.010.000 đồng, theo đó Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh (sau đó là Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) tiếp nhận và sử dụng tài sản là các công trình hạ tầng kỹ thuật này.

Căn cứ quy định của Luật Ngân sách, chỉ đạo của UBND tỉnh về việc thu hồi tiền do ngân sách bỏ ra đầu tư, do đó Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu phải có trách nhiệm nộp lại số 3.979.010.000 đồng vào ngân Nhà nước; Chánh Thanh tra tỉnh đã ban hành Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 thu hồi số tiền: 3.979.010.000 đồng theo quy định. Đến nay, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã nộp đủ số tiền 3.979.010.000 đồng.

3. Về quá trình xem xét giải quyết nội dung kiến nghị

Sau khi Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018, Quyết định thu hồi tiền tại số 175/QĐ-TTr và số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có Đơn kiến nghị đề nghị Thanh tra tỉnh, UBND tỉnh xem xét việc truy thu tiền thuê đất và hạ tầng kỹ thuật tại 02 Quyết định nêu trên (*trong quá trình làm việc với Thanh tra tỉnh, Tổ công tác liên ngành đại diện Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu cho biết Công ty chỉ có Đơn kiến nghị*); đã được Chánh Thanh tra tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản trả lời kiến nghị như sau:

3.1. Về việc xem xét giải quyết kiến nghị của Chánh Thanh tra tỉnh

Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có Đơn đề ngày 05/11/2018 kiến nghị Thanh tra tỉnh xem xét lại việc thu hồi tiền thuê đất tại Quyết định số 175/QĐ-TTr và tiền hạ tầng, kỹ thuật tại Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh.

Ngày 30/3/2020, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Văn bản số 434/TTr-NV2 về việc trả lời Đơn kiến nghị của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, với nội dung: *Đơn kiến nghị của Công ty đối với nội dung xem xét lại việc thu hồi tiền (theo Quyết định số 175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 và Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh), gồm thu hồi tiền thuê đất và giá trị ngân sách tỉnh đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại bãi tắm Thùy Vân, là không có cơ sở.*

3.2. Về việc xem xét giải quyết kiến nghị của Chủ tịch UBND tỉnh

a) Về nội dung kiến nghị

Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có Văn bản số 142/VIR ngày 30/9/2020 và tại Biên bản làm việc vào ngày 25/3/2021 với Tổ xác minh (do Chủ tịch UBND tỉnh thành lập), xác nhận nội dung kiến nghị như sau:

- Xem xét tiền thuê đất thu hồi tại Quyết định số 175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh số tiền 34.490.774.319 đồng, trong đó đề nghị: (1) Áp dụng tại khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không tính lại tiền thuê đất sau khi cơ quan thuế có

Thông báo tạm nộp tiền thuê đất. (2) Tính tiền thuê đất theo giá ổn định 5 năm và giảm hệ số giá đất với mức phù hợp, do tiền thuê đất quy định tại khu vực Bãi Sau, TP. Vũng Tàu là quá cao so với tình hình hoạt động kinh doanh du lịch.

- Công ty không tiếp tục kiến nghị lần hai đối với Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 về thu hồi số tiền 3.979.010.000 đồng, xin rút nội dung kiến nghị này và sẽ có hướng khắc phục trong thời gian tới.

Ngày 19/3/2021, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 692/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ xác minh nội dung khiếu nại, kiến nghị của các doanh nghiệp tại Bãi Sau, TP. Vũng Tàu đối với Quyết định thu hồi tiền của Chánh Thanh tra tỉnh nộp ngân sách Nhà nước theo Kết luận thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh (trong đó có nội dung kiến nghị của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu).

Ngày 16/11/2021, UBND tỉnh ban hành Công văn số 17400/UBND-VP về trả lời Đơn kiến nghị của Công ty CP Quốc tế Vũng Tàu với nội dung như sau: *“Từ quá trình sử dụng đất, tình hình nộp tiền thuê đất của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, căn cứ quy định pháp luật có liên quan thì không có cơ sở pháp lý để giải quyết các nội dung kiến nghị của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, gồm: (1) Áp dụng tại khoản 3 Điều 32 Nghị định 46/2014/NĐ-CP không tính lại tiền thuê đất sau khi cơ quan thuế có Thông báo tạm nộp tiền thuê đất; (2) Tính tiền thuê đất theo giá ổn định 5 năm và giảm hệ số giá đất với mức phù hợp, do tiền thuê đất quy định tại khu vực Bãi Sau, TP. Vũng Tàu là quá cao so với tình hình hoạt động kinh doanh du lịch tại khu vực Bãi Sau”.*

b) Kết quả xem xét các nội dung kiến nghị như sau:

[1] Đối với nội dung yêu cầu tính tiền thuê đất theo giá ổn định 5 năm và giảm hệ số giá đất với mức hợp lý do tiền thuê đất quá cao

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 2 Điều 18 Thông tư 77/TT-BTC, thì trường hợp sử dụng đất mà không có quyết định, hợp đồng thuê đất thì đơn giá thuê đất được xác định hàng năm (không được ổn định 5 năm) theo giá đất tại Bảng giá đất x hệ số điều chỉnh x tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng.

Trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành quy định từng tuyến đường trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhân (x) với hệ số điều chỉnh nhân (x) với tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất, Sở Tài chính xác định đơn giá thuê đất khu vực Bãi sau, TP. Vũng Tàu (áp dụng từ ngày 01/01/2006 đến 31/12/2017) tại văn bản số 3010/STC-QLGCS ngày 08/9/2016, trong đó không quy định mức giá khác nhau đối với diện tích đất xây dựng và diện tích đất không xây dựng có cùng vị trí và khu vực. Cụ thể:

- Tỷ lệ (%) phần trăm tính đơn giá thuê đất quy định (từ năm 2006 đến 2016) tại Quyết định số 1881/2006/QĐ-UBND ngày 30/6/2006, Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND ngày 12/02/2009, Quyết định số 27/2010/QĐ-UBND ngày 26/7/2010, Quyết định số 07/2012/QĐ-UBND ngày 23/02/2012, Quyết định số

22/2013/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 và Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 21/9/2015.

- Bảng giá các loại đất (từ năm 2006 đến 2016) quy định tại các Quyết định số 4836/2005/QĐ-UBND ngày 16/12/2005, Quyết định số 4630/2006/QĐ-UBND ngày 20/12/2006, Quyết định số 96/2007/QĐ-UBND ngày 20/12/2007, Quyết định số 76/2008/QĐ-UBND ngày 19/12/2008, Quyết định số 81/2009/QĐ-UBND ngày 18/12/2009, Quyết định số 56/2010/QĐ-UBND ngày 17/12/2010, Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND ngày 19/12/2011, Quyết định số 46/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012; Quyết định số 50/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2013, Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014).

- Hệ số điều chỉnh giá đất (áp dụng từ 01/3/2011 – năm 2016) quy định tại các Quyết định số 41/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 31/2015/QĐ-UBND ngày 03/8/2015 và Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 13/6/2016.

Căn cứ thông tin địa chính của VPĐKĐĐ tỉnh cung cấp (văn bản số 465/VPĐKĐĐ-ĐKCG và số 316/VPĐK-ĐKCG), diện tích tính tiền thuê đất của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu sau khi trừ bãi cát 18.283,8m².

Như vậy, Sở Tài chính xác định đơn giá thuê đất tại văn bản số 3010/STC-QLGCS, là phù hợp với các quy định (trong đó không quy định mức giá khác nhau đối với diện tích đất xây dựng và diện tích đất không xây dựng).

[2] Đối với nội dung yêu cầu áp dụng khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP không truy thu tiền thuê đất theo Thông báo tạm nộp

Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu tự kê khai diện tích tính tiền thuê đất, Chi cục Thuế TP. Vũng Tàu đã ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất đối với diện tích đơn vị tự kê khai (từ tháng 4/2014): Thông báo số 2014/TB-CCT ngày 29/4/2014 (đến năm 2009 là 14.963,5m² và từ năm 2010-2014 là 4.489m²). Đến tháng 11/2014, có Thông báo số 5336/TB-CCT ngày 03/11/2014 và số 5846/TB-CCT ngày 29/11/2014 (diện tích là 4.489m²). Đến tháng 9/2016, sau khi có thông tin địa chính; Đơn giá tính tiền thuê đất do Sở Tài chính xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm; Cục Thuế ban hành Thông báo tiền thuê đất phải nộp đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu từ 01/01/2006 đến 31/12/2017 đối với diện tích thực tế sử dụng là 23.558,4m².

Tiền thuê đất đối với các doanh nghiệp theo Thông báo tạm nộp trước ngày 01/7/2014 chưa đúng với chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành qua các thời kỳ theo quy định (*diện tích do các đơn vị tự kê khai không đầy đủ, chỉ kê khai diện tích xây dựng, đơn giá tính tiền thuê đất tạm tính trong đó năm 2014 tạm tính là 120.000 đồng/m² đối với diện tích xây dựng, không bao gồm diện đất sử dụng bồn hoa, cây xanh, bãi đậu xe ...*). Do đó, các Thông báo tạm nộp tiền thuê đất của Cơ quan Thuế trong trường hợp này là không đúng theo chính sách và giá đất theo quy định, không đúng với diện tích do đơn vị thực tế sử dụng nên không đủ cơ sở để áp dụng khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

[3] Đối với yêu cầu xem xét chính sách giảm 50% tiền thuê đất năm 2012, 2013, 2014 theo Nghị quyết số 13/NQ-CP và số 02/NQ-CP của Chính phủ

Tại điểm 2 Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, quy định về chính sách giảm 50% tiền thuê đất phải nộp năm 2012 cho doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ đang được Nhà nước cho thuê đất mà năm 2012 phải xác định đơn giá thuê đất theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ.

Tại điểm đ khoản 2 Mục 1 Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, quy định về chính sách giảm 50% tiền thuê đất phải nộp của năm 2013 và 2014 đối với các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất mà số tiền thuê đất phải nộp theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP, tăng quá 2 lần so với mức nộp năm 2010. Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì được giảm tiếp tiền thuê đất đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.

Theo hướng dẫn tại điểm 4.2 và 4.3 Mục 4 Công văn số 17969/BTC-QLCS ngày 30/12/2011; khoản 2 Điều 2 Thông tư số 83/2012/TT-BTC ngày 23/5/2012; điểm d khoản 1, điểm b khoản 3 Điều 6 Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 08/02/2013 và mục 1, điểm b mục 2, mục 4 Công văn số 3338/BTC-QLCS ngày 14/3/2017 của Bộ Tài chính, thì các trường hợp sử dụng đất thuê của nhà nước từ trước ngày 31/12/2010 nhưng chưa có đầy đủ các giấy tờ thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, số tiền thuê đất phải nộp của đơn vị đang được cơ quan thuế tạm tính thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh số phải nộp (số tạm tính) của năm 2013, năm 2014 và phát hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo mức bằng 02 lần số tiền thuê đất phải nộp năm 2010. Khi đơn vị hoàn tất thủ tục về thuê đất theo quy định thì cơ quan thuế ban hành quyết định giảm tiền thuê đất.

Như vậy, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu thuộc trường hợp sử dụng đất tại Bãi Sau, TP. Vũng Tàu từ trước ngày 31/12/2014, tiền thuê đất tính theo đơn giá hàng năm (kể từ 01/01/2006), đến năm 2011 phải xác định lại đơn giá thuê đất theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP nhưng chưa được giải quyết giảm tiền thuê đất. Tuy nhiên, từ ngày 31/12/2014 đến trước ngày 23/01/2017, Công ty không thực hiện các thủ tục nộp hồ sơ xin được xem xét giảm tiền thuê đất, nên đến nay đã quá thời hạn Cơ quan Thuế xem xét và ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất theo quy định tại Công văn số 3338/BTC-QLCS (trước ngày 23/01/2017). Do đó, không có cơ sở xem xét giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2012, 2013 và 2014 của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu.

III. Nhận xét, kết luận và kiến nghị

1. Về nhận xét, kết luận

- Về việc ban hành Quyết định số 175/QĐ-TTr và Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, thị trường hợp Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (trước đây là Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh) sử dụng đất tại khu vực Bãi Sau kể từ năm 2003, diện tích 23.558,4m² kể từ năm 2003 để kinh doanh, dịch vụ, nhưng không có hợp đồng thuê đất, thuê hạ tầng, đang sử dụng các công trình hạ tầng, kỹ thuật do ngân sách tỉnh bỏ ra đầu tư xây dựng; phải có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đầy đủ đối với diện tích sau khi trừ bãi cát 18.283,8m², đơn giá để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm và giá đất từng thời kỳ theo quy định (kể từ ngày 01/01/2006). Trước tháng 9/2016, Cơ quan Thuế đã tạm tính thu tiền thuê đất theo tờ khai nộp tiền thuê đất của Công ty tự kê khai (không bao gồm diện tích bồn hoa, cây xanh, bãi đậu xe ...), đơn giá tạm thu theo chính sách pháp luật.

Do đó, Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Quyết định 175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 về thu hồi tiền thuê đất 34.490.774.319 đồng, là đúng quy định của pháp luật về Đất đai và ban hành Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 thu hồi số tiền 3.979.010.000 đồng nộp Ngân sách Nhà nước đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, là đúng quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

Sau khi Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 10/9/2018, Quyết định số 175/QĐ-TTr và số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018, thì Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có Đơn kiến nghị xem xét 02 quyết định thu hồi tiền nêu trên (Công ty không khiếu nại); đã được Chánh Thanh tra tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản trả lời kiến nghị của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu theo quy định.

- Về việc thụ lý nội dung khởi kiện và yêu cầu hủy Quyết định 175/QĐ-TTr và Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 57 Luật Thanh tra năm 2010, khoản 2, khoản 3 Điều 73 Nghị định 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành của Luật Thanh tra; khoản 1 Điều 7 và Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011, thì trường hợp sau khi Chánh Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 10/9/2018 và Quyết định thu hồi tiền đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu tại Quyết định số 175/QĐ-TTr và số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018, thì Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có quyền khiếu nại Quyết định số 175/QĐ-TTr và số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh trong thời hạn 90 ngày sau khi nhận được 02 Quyết định nêu trên. Tuy nhiên, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu không có Đơn khiếu nại, mà chỉ có văn bản kiến nghị Chánh Thanh tra tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh xem xét lại số tiền thu hồi tại 02 Quyết định nêu trên; đã được Chánh Thanh tra tỉnh ban hành văn bản trả lời nội dung kiến nghị (tại Văn bản số 434/TTr-NV2 ngày 30/3/2020) và Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Văn bản trả lời (tại Công văn số 17400/UBND-VP ngày 16/11/2021).

Đến ngày 14/02/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Thông báo số 53/2025/TLST-HC về việc thụ lý vụ án hành chính sơ thẩm của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu khiếu kiện quyết định hành chính gồm Quyết định số 175/QĐ-TTr và số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018.

Như vậy, việc Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu thực hiện quyền khởi kiện Quyết định 175/QĐ-TTr và Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh, nhưng không thực hiện quyền khiếu nại theo quy định, đến nay không còn hiệu lực pháp luật để khiếu nại và tố tụng theo quy định Luật Thanh tra năm 2010, Luật Khiếu nại năm 2011 và tại khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

2. Kiến nghị

Từ những vấn đề nêu trên, Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kính đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh xem xét, quyết định: Không chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu khiếu kiện với yêu cầu hủy quyết định hành chính, cụ thể: Quyết định 175/QĐ-TTr và Quyết định số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trên đây là ý kiến của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về nội dung vụ việc để Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định.

Trên đây là ý kiến của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về nội dung vụ việc để Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định.

*** Người bị kiện UBND thành phố Vũng Tàu và Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu trình bày ý kiến:**

1. Tóm tắt quá trình sử dụng đất của Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu:

- Năm 2003-2004, UBND Tỉnh đồng ý giao khu bãi biển nằm trong đoạn P-S đường Thùy Vân, Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; năm 2006, UBND Tỉnh phê duyệt phương án và chuyển bộ phận Vung Tau Intourco Resort (công ty con) thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 14/12/2009, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 4121/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chuyển bộ phận Vung Tau Intourco Resort thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế thành Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (thời điểm cổ phần hóa từ ngày 31/12/2007).

- Tháng 3 năm 2009, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 13/GPXD cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu công trình khách sạn: diện tích xây dựng 1.200m²; tổng diện tích sàn 5.860m²; chiều cao công trình 04 tầng + tầng hầm; Giấy phép số 02/GPXD ngày 04/02/2011 công trình hạng mục bể bơi ngoài trời: diện tích xây dựng 710m².

- Tháng 9 năm 2009, UBND Tỉnh ban hành Quyết định về việc thu hồi 23.279,5m² đất tại đường Thùy Vân, Phường 8, thành phố Vũng Tàu và cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để sử dụng vào mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu du lịch biển P-S, thuộc dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân và Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã ký Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vào mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu Du lịch biển P-S thuộc dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân.

- Tháng 9 năm 2012, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/09/2009 của UBND Tỉnh và Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã nộp lại các Quyết định, Hợp đồng thuê đất.

Theo hồ sơ tài liệu kèm theo, sau khi Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu nộp lại các Quyết định, Hợp đồng thuê đất, Công ty đã không thực hiện việc ký hợp đồng thuê đất với UBND Tỉnh, với Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) nhưng vẫn tiếp tục sử dụng đất đến thời điểm nhà nước thu hồi đất của VRC năm 2021.

2. Quá trình ban hành quyết định thu hồi đất Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định phê duyệt phương án bồi thường tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu:

2.1. Quá trình thuê đất của Công ty Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu:

Ngày 30/11/1996, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 908/TTg về việc cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuê đất để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu; Ngày 31/12/1997, Công ty Xây lắp được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749, với diện tích 176.641m² đất chuyên dùng.

Ngày 15/09/2009, Chủ tịch UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 3141/QĐ-UBND về việc thu hồi 23.279,5m² đất tại đường Thùy Vân, Phường 8, thành phố Vũng Tàu và cho Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế Tỉnh) thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để sử dụng vào mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu du lịch biển P-S, thuộc dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân.

Ngày 04/09/2012, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/09/2009 của Chủ tịch UBND Tỉnh. Ngày 09/10/2012, Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã nộp lại đầy đủ tất cả các Quyết định, Hợp đồng thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, phần diện tích đã cho Công ty Đầu tư Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu thuê là 176.641m² và phần diện tích còn lại 107.558m² (284.199m² - 176.641m² = 107.558m²), do chưa thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nên Công ty Xây lắp chưa được ký hợp đồng thuê đất.

2.2. Về tình hình sử dụng đất tại bãi tắm Thùy Vân:

Ngày 24/6/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Công văn số 1614/CV-UBT về việc cho thuê mặt bằng để đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân, trong đó quy định:

- Cho phép Công ty Xây lắp được ký kết hợp đồng cho thuê lại mặt bằng để đầu tư hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh với các tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân hợp pháp và có năng lực tài chính để cùng thực hiện đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đã được UBND Tỉnh phê duyệt.

- Các tổ chức được hợp đồng thuê mặt bằng phải chứng minh năng lực tài chính, có chức năng kinh doanh du lịch, cam kết ứng trước một phần vốn coi như ứng trước tiền thuê mặt bằng, cam kết kinh doanh trên mặt bằng sẽ thuê và không được cho thuê lại phần của mình đã thuê với Công ty Xây lắp;

- Giao cho Giám đốc Công ty Xây lắp lập Tờ trình, hợp đồng và cam kết với các tổ chức sẽ thuê tương lai đã nói trên. Mỗi tổ chức được thuê mặt bằng phải ký hợp đồng thuê mặt bằng với Chủ đầu tư là Công ty Xây lắp;

- Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND Tỉnh về việc sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

Ngày 04/9/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2340/QĐ-UB về việc cho phép các tổ chức kinh tế thuê lại mặt bằng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân tỉnh còn có văn bản cho phép thêm các đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân, như sau:

(2). Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) - Đoạn từ khách sạn Thùy Dương đến khu du lịch Bimexco;

(3). Công ty Hưng Hải (nay là Công ty CP Du lịch Quốc tế Hải Dương) - Đoạn từ khu du lịch Vũng Tàu Intourco đến Paradise;

Như vậy, Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND Tỉnh về việc sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

Đồng thời, Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu là đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân.

2.3. Về việc thu hồi đất của Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) theo quy định của pháp luật

Ngày 17/9/2018, Thanh tra Tỉnh ban hành Kết luận số 261/KL-TTr về quản lý, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng và chấp hành quy hoạch xây dựng tại bãi tắm Thùy Vân - Bãi Sau thành phố Vũng Tàu. Tại kết luận Thanh tra Tỉnh về xử lý đất đai: “Sau khi Quy hoạch điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bãi tắm Thùy Vân được duyệt, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND Tỉnh các thủ tục để thu hồi lại toàn bộ diện tích đất dự án bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu đã được Thủ tướng Chính phủ cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuê tại Quyết định số 908/QĐ-TTg ngày 30/11/1996.”.

Ngày 08/3/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 528/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 13/8/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xấp lấp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê tại Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh. Theo đó, tại Điều 1 bổ sung lý do thu hồi đất: theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013 (theo điểm 4.3 phần 4 Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

Như vậy, việc thu hồi phần diện tích đất đã cho Công ty Đầu tư Xấp lấp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) thuê là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.4. Việc ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường:

a) Phê duyệt phương án bồi thường lần đầu:

Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường (cây trồng) cho 09 đơn vị sử dụng đất tại Bãi Sau: Tổng số tiền bồi thường là **694.976.541 đồng** (Sáu trăm chín mươi bốn triệu, chín trăm bảy mươi sáu ngàn, năm trăm bốn mươi một đồng), trong đó Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu là: **143.228.250 đồng**.

b) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản (thực hiện theo quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND Tỉnh):

- Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt kinh phí bồi thường cho 07 đơn vị phải giải tỏa thuộc dự án Chính trang trục đường Thùy Vân thành phố Vũng Tàu: số tiền bồi thường là **147.562.015.705 đồng** (Một trăm bốn mươi bảy tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, không trăm mười lăm ngàn, bảy trăm lẻ năm đồng), trong đó có Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu: **60.392.399.741 đồng**;

- Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt kinh phí bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) cho 04 đơn vị đang sử dụng đất: số tiền bồi thường là **7.075.858.559 đồng** (Bảy tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm năm mươi tám ngàn, năm trăm năm mươi chín đồng), trong đó có Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu: **2.362.117.400 đồng**;

Điều kiện để được bồi thường về nhà, vật kiến trúc:

- Tài sản đã được tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa;
- Tài sản, vật kiến trúc có giấy phép xây dựng, được xây dựng theo giấy phép xây dựng;

- Tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, được bồi thường với điều kiện công trình này xây dựng phù hợp với dự án, thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và xây dựng trước ngày 01/7/2004; đồng thời doanh nghiệp phải có văn bản chủ trương của UBND tỉnh cho phép sử dụng đất (hạ tầng) tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Đối với các công trình xây dựng sau ngày 01/7/2004, không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, mà không có Giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp thì không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013").

* Về nội dung khiếu nại đối với Quyết định số 3337/QĐ-UBND, Quyết định số 2025/QĐ-UBND nêu trên, UBND thành phố Vũng Tàu chưa nhận được thông tin về việc khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu.

3. Về việc ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 để thực hiện Quyết định thu hồi đất số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1011/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) chưa bàn giao đất thực địa theo quy định (theo Biên bản bàn giao đất ngày 03/6/2022) để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1011/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên buộc UBND thành phố Vũng Tàu phải ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo thẩm quyền.

Trên diện tích 284.199,0m² đất Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC chưa bàn giao đất thực địa, có 02 đơn vị có tài sản trên đất đã được UBND tỉnh BR-VT bồi thường hoa màu, nhà, vật kiến trúc nhưng chưa di dời tài sản trên đất, cần phải cưỡng chế tháo dỡ, di dời tài sản để bàn giao mặt bằng sạch cho Nhà nước.

Trình tự cưỡng chế thu hồi đất được quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013; điểm c Khoản 3 Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm 42 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) hướng dẫn tại Văn bản số 4804/STNMT-TTr ngày 10/6/2024 và Văn bản số 5326/STNMT-TTr ngày 25/6/2024.

- Từ hướng dẫn nêu trên của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 5981/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 15.341,70m² /284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) chưa bàn giao mặt bằng theo quy định và buộc Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Hải Dương tháo dỡ, di dời tài sản nhà, vật kiến trúc trên diện tích 15.341,70m² đất đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bồi thường đầy đủ theo quy định.

Đồng thời UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Thông báo số 2536/TB-UBND ngày 12/9/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất để thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m²/284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) chưa bàn giao mặt bằng thực địa theo quy định (*trên phần diện tích đất cưỡng chế thu hồi đất cần tháo dỡ, di dời tài sản do Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu đang sử dụng đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt bồi thường hoa màu, nhà, vật kiến trúc trên đất tại Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 và Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023*) để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đến ngày 05/9/2024, Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Hải Dương không đồng thuận tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản nhà, vật kiến trúc trên đất và bàn giao mặt bằng sạch theo Thông báo số 1650/TB-UBND ngày 02/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận buổi làm việc, vận động, thuyết phục Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Hải Dương và Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu bàn giao mặt bằng.

Buộc UBND thành phố Vũng Tàu phải ban hành Quyết định số 7405/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 về việc phê duyệt Phương án cưỡng chế để tổ chức thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất do Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu đang sử dụng tại Phường 8 để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời gian thực hiện: **bắt đầu từ 08 giờ ngày 25/9/2024.**

- Tuy nhiên, ngày 24/9/2024, UBND Tỉnh có các Văn bản số 13537/UBND-VP và số 13538/UBND-VP giao Thanh tra Tỉnh chủ trì giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu theo đề nghị của Thanh tra Chính phủ tại các Công văn số 1953/TTCP-C.III và số 1954/TTCP-C.III ngày 20/9/2024.

Do đó, UBND thành phố Vũng Tàu đã có các Văn bản số 11157/UBND-TNMT ngày 11/10/2024, Văn bản số 11199/UBND-TNMT ngày 14/10/2024 báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu theo đề nghị của Thanh tra Chính phủ tại các Công văn số 1953/TTCP-C.III và số 1954/TTCP-C.III ngày 20/9/2024.

- Ngày 15/10/2024, Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Lê Ngọc Khánh đã chủ trì cuộc họp nghe báo cáo giải quyết kiến nghị của Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu (*Thông báo kết luận số 844/TB-UBND ngày 15/10/2024*).

- Ngày 21/10/2024, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu chủ trì, phối hợp với Thanh tra Tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng tổ chức buổi đối

thoại với 02 Công ty để ghi nhận ý kiến của doanh nghiệp và vận động bàn giao mặt bằng.

- Ngày 28/10/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 9462/STNMT-TTr về việc thực hiện Kết luận của Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Lê Ngọc Khánh.

- Ngày 28/10/2024, UBND Tỉnh tiếp tục có buổi làm việc, đối thoại với Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu và Công ty cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu để xác định rõ nội dung đơn khiếu nại hay kiến nghị và xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại buổi làm việc này đại diện 02 Doanh nghiệp vẫn chưa xác định được nội dung đơn khiếu nại hay kiến nghị.

- Ngày 30/10/2024, UBND Tỉnh có Văn bản số 15781/UBND-VP có ý kiến đối với kết quả rà soát của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Văn bản số 9462/STNMT-TTr ngày 28/10/2024) về đối tượng thu hồi đất và trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất, cưỡng chế buộc tháo dỡ, di dời tài sản đối với Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu.

- Căn cứ khoản 5 Điều 224 Luật Đất đai năm 2024; trên cơ sở chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Mục 1- Văn bản số 15781/UBND-VP ngày 31/10/2024, Thông báo số 902/TB-UBND ngày 04/11/2024 và Thông báo số 911/TB-UBND ngày 06/11/2024; theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 9872/STNMT-QLĐĐ ngày 08/11/2024 và Văn bản số 9873/STNMT-QLĐĐ ngày 08/11/2024;

Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành **Thông báo số 2792/TB-UBND ngày 11/11/2024** về việc tiếp tục thực hiện Quyết định số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m²/284.199,0m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC) và buộc Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu tháo dỡ, di dời tài sản nhà, vật kiến trúc trên đất để thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo đó đã thông báo **thời gian tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, áp dụng biện pháp tháo dỡ, di dời tài sản trên đất**: trong 10 ngày, bắt đầu vào lúc 08 giờ 00 phút, **ngày 18/11/2024**.

Tại thời điểm hiện nay, UBND thành phố Vũng Tàu đã hoàn thành công tác tháo dỡ tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu.

Đồng thời đã có Văn bản số 1187/UBND-TNMT ngày 19/02/2025 về xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích 243.216m² đất thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1011/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quyết định giao đất thực hiện Dự án theo quy định pháp luật.

Như vậy:

Việc Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024, Thông báo số 2536/TB-UBND ngày 12/9/2024 về việc thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 và Thông báo số 2792/TB-UBND ngày 11/11/2024 tiếp tục thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 là đúng về thẩm quyền theo Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 và UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 7405/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 phê duyệt Phương án cưỡng chế để thực hiện thực hiện Quyết định thu hồi đất số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đúng trình tự, quy định pháp luật như đã nêu ở trên.

Đồng thời, trước khi ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất, Thông báo thực hiện quyết định cưỡng chế nêu trên, UBND thành phố Vũng Tàu đã xin ý kiến của UBND Tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn về pháp lý, thẩm quyền; đồng thời đã tổ chức vận động Doanh nghiệp đồng thuận, tự nguyện tháo dỡ tài sản trên đất để bàn giao đất sạch cho UBND thành phố Vũng Tàu để thực hiện đúng tiến độ Dự án theo cam kết với Tỉnh ủy, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Liên quan đến nội dung khởi kiện của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Hải Dương, UBND thành phố Vũng Tàu đã cung cấp tài liệu và quan điểm giải quyết đối với đơn khởi kiện Quyết định hành chính của 02 Công ty cho Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại Văn bản số 3099/UBND-TNMT, Văn bản số 3100/UBND-TNMT ngày 15/4/2025.

Nay, UBND thành phố Vũng Tàu bổ sung ý kiến về nội dung đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Du lịch Quốc Tế Hải Dương, trùng nội dung đơn kiến nghị mà 02 Công ty đang đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét tại Thông báo số 352/TB-UBND ngày 22/05/2025, cụ thể như sau:

1. Về nội dung kiến nghị bồi thường giá trị cây cối, hoa màu có trên đất khi thu hồi, với số tiền 553.803.000 đồng theo đơn giá tại Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Quy định về giá bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2024:

- Tại thời điểm tháng 04/2022, UBND thành phố Vũng Tàu thẩm định, trình UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau thực hiện Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 3095/TTr-UBND ngày 07/4/2022, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường) thẩm tra tại Văn bản số 2215/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/4/2022 và ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 1703/STC-QLGCS&TCDN ngày 29/4/2022, đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê

duyet tại Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 thì đơn giá để bồi thường cây cối, hoa màu có trên đất khi thu hồi đất cho 02 đơn vị, UBND thành phố Vũng Tàu áp dụng Quyết định số 66/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi, diêm nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*Quyết định số 66/2014/QĐ-UBND được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bãi bỏ tại Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 26/5/2023, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/6/2023*).

Do đó, việc 02 Công ty kiến nghị yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu rà soát xem xét áp dụng đơn giá bồi thường giá trị cây cối, hoa màu có trên đất theo Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là không có căn cứ để xem xét.

- Sau khi 02 Công ty nhận **Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022** của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, 02 Công ty không có ý kiến và không khiếu nại về việc áp dụng chính sách hay không đồng ý số tiền bồi thường về giá trị cây cối, hoa màu có trên đất đã được UBND Tỉnh phê duyệt. Căn cứ theo quy định Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011 thì nội dung kiến nghị (thực tế là chứa đựng nội dung khiếu nại) của 02 Công ty không có căn cứ để xem xét.

2. Về nội dung kiến nghị yêu cầu bồi thường công trình xây dựng và các tài sản và vật kiến trúc trên đất theo Chứng thư thẩm định giá do 02 Công ty thuê:

- Tại thời điểm tháng 10/2023, UBND thành phố Vũng Tàu trình UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại Tờ trình số 8420/TTr-UBND ngày 26/10/2023, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường) thẩm tra tại Văn bản số 7488/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/11/2023, **đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023** thì đơn giá để bồi thường đơn giá tính bồi thường các công trình kiến trúc xây dựng trên đất của 02 Công ty áp dụng đơn giá theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND Tỉnh về việc ban hành quy định về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Việc áp dụng đơn giá theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND Tỉnh đã được Phòng Quản lý đô thị (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) phân loại hạng nhà, đánh giá chất lượng còn lại và xác định tại Văn bản số 839/QLĐT-QHKT ngày 07/4/2023.

Từ khi thực hiện niêm yết công khai phương án (dự kiến) bồi thường tài sản trên đất tại Văn bản số 1286/PTQĐ-NV3 ngày 05/5/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất (nay là Ban QLDA ĐTXD và Phát triển quỹ đất) và qua nhiều cuộc họp đối thoại với lãnh đạo UBND và đại diện lãnh đạo các ban ngành của thành phố Vũng Tàu, UBND thành phố Vũng Tàu không nhận được ý kiến về phương án dự kiến trước khi UBND thành phố Vũng Tàu trình UBND Tỉnh xem xét phê duyệt.

- Sau khi 02 Công ty nhận **Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023** của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho đến ngày bàn giao mặt bằng (29/11/2025)

do bị cưỡng chế thu hồi đất thì 02 Công ty không có ý kiến và không khiếu nại về việc áp dụng chính sách hay không đồng ý số tiền bồi thường về công trình kiến trúc xây dựng trên đất đã được UBND Tỉnh phê duyệt. Căn cứ theo quy định Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011 thì nội dung kiến nghị (thực tế là chứa đựng nội dung khiếu nại) của 02 Công ty là không có căn cứ để xem xét.

3. Về nội dung kiến nghị hỗ trợ người lao động do ngừng việc:

Căn cứ Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 19 (Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) như sau:

“1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, gồm các trường hợp sau:

g) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật đất đai và điểm b khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) quy định tại các điểm d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.”

Căn cứ quy định nêu trên, điều kiện để được xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất thì phải là Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất phải là đơn vị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy CNQSD đất.

Do đó, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu không phải là đơn vị sử dụng đất hợp pháp theo quy định pháp luật nên không đủ điều kiện để được xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất.

4. Về nội dung kiến nghị bồi thường thiệt hại về trang thiết bị, công cụ dụng cụ:

- Căn cứ Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“4. Bổ sung Điều 18c (Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) như sau:

“Điều 18c. Xử lý về tài sản do Nhà nước giao quản lý khi thu hồi đất và trường hợp tổ chức thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất:

1. Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, cấp phát, thanh quyết toán số tiền hỗ trợ quy định tại Điều này.”

Căn cứ quy định nêu trên thì 02 Công ty không có căn cứ pháp luật để xem xét bồi thường thiệt hại về trang thiết bị, công cụ dụng cụ, bởi lẽ các trang thiết bị, công cụ, dụng cụ là tài sản không có nguồn gốc do do Nhà nước giao quản lý sử dụng và 02 Công ty không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để được xem xét hỗ trợ.

Từ những căn cứ trên, UBND thành phố Vũng Tàu kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, căn cứ quy định pháp luật bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu..

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (trước đây là Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.***

**** Tại phiên tòa:***

- Tại phiên tòa ngày 12/6/2026 và Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 19/6/2026, người khởi kiện Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu xin rút các yêu cầu khởi kiện về việc: Hủy các Quyết định số 175/QĐ-TTr, số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện các quyết định còn lại.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện, Luật sư Huỳnh Sáng đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đồng thời xem xét hủy các quyết định hành chính có liên quan là Quyết định 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Quyết định 164/QĐ-UBND ngày

03/2/2023 v/v giải quyết khiếu nại, Quyết định 2311/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 về sửa đổi Quyết định số 164 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện thống nhất với các văn bản ý kiến của người bị kiện, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đại diện VKSND Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về trình tự thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, thẩm phán, hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu có đơn xin rút các yêu cầu khởi kiện về Hủy các Quyết định số 175/QĐ-TTr, số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Xét việc rút các yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện, không bị cưỡng ép, không trái pháp luật. Do vậy, đề nghị đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện này.

Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 về việc thu hồi đất, Quyết định số: 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số: 2315/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng; Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022; Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 164/QĐ-UBND, Quyết định số 2311/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 164/QĐ-UBND, Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau; được ban hành có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy các quyết định này.

Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt đơn giá bồi thường công trình, vật kiến trúc trên đất được áp dụng theo quy định của Luật Đất đai 2013, Điều 3, Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Theo đó, loại công trình, vật kiến trúc trên đất được xác định theo đơn giá nhà ở. Tuy nhiên, các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc VungTau Intourco Resort được công nhận là cơ sở lưu trú du lịch tiêu chuẩn 4 sao được Tổng cục Du lịch công nhận tại Quyết định số 477/QĐ-TCDL ngày 26/9/2019. Việc áp giá của công trình nhà ở để bồi thường đối với những công trình có tính chất đặc thù của cơ sở lưu trú đạt tiêu chuẩn 4 sao thuộc Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là không phù hợp quy

định định tại Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND về xử lý các trường hợp cá biệt.

Do vậy, yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy một phần các quyết định 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023; yêu cầu được áp dụng đơn giá phù hợp quy định của pháp luật để bồi thường đối với công trình, vật kiến trúc trên đất cho Doanh nghiệp là có cơ sở. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, Hủy một phần Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau . . .; cụ thể: Hủy phần liên quan đến Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

Việc ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất, các Thông báo thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu là đúng đối tượng; tuân thủ quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 5982/QĐ-UBND và các Thông báo thực hiện Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 2536/TB-UBND và số 2792/TB-UBND của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu;

Quyết định số 7405/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt Phương án cưỡng chế thu hồi đất là quyết định chỉ đạo, điều hành việc triển khai thực hiện nhiệm vụ mang tính nội bộ của UBND thành phố Vũng Tàu. Quyết định này không phải là đối tượng khởi kiện theo quy định tại Điều 3; không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 30 Luật Tổ tụng Hành chính; thuộc trường hợp đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm h, khoản 1, Điều 143 Luật Tổ tụng Hành chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157, 158 Luật Tổ tụng Hành chính, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Các Quyết định số: **2315/QĐ-UBND** ngày 13/8/2021, **1101/QĐ-UBND** ngày 01/4/2022, **3337/QĐ-UBND** ngày 22/11/2023, **2025/QĐ-UBND** ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Quyết định số: **5982/QĐ-UBND** ngày 25/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu v/v cưỡng chế thu hồi đất; Quyết định số: **175/QĐ-TTr** ngày 05/10/2018; **180/QĐ-TTr** ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, quyết định giải quyết khiếu nại, thuộc đối

tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 32, Luật Tổ tụng hành chính.

Quyết định số **1376/QĐ-UBND** ngày 06/5/2022 về phê duyệt phương án bồi thường về hoa màu (không bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất); Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số **164/QĐ-UBND**, Quyết định số **2311/QĐ-UBND** của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 164/QĐ-UBND là các quyết định hành chính có liên quan đến các quyết định bị khởi kiện. Căn cứ Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của các quyết định liên quan này.

Quyết định số **7405/QĐ-UBND** ngày 09/9/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt Phương án cưỡng chế thu hồi đất là quyết định chỉ đạo, điều hành việc triển khai thực hiện nhiệm vụ mang tính nội bộ của UBND thành phố Vũng Tàu. Thông báo số: 2536/TB-UBND ngày 12/09/2024; 2792/TB-UBND ngày 11/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chỉ mang tính chất thông báo thời gian tiến hành cưỡng chế, không làm phát sinh, thay đổi quyền, nghĩa vụ hoặc ảnh hưởng đến quyền lợi của người khởi kiện. Các Quyết định, Thông báo này không phải là đối tượng khởi kiện theo quy định tại Điều 3; không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 30 Luật Tổ tụng Hành chính.

Căn cứ quy định tại điểm h khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng Hành chính, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy quyết định, thông báo này.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 10/12/2024, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu khởi kiện các quyết định nêu trên, trong đó có Quyết định số: 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính. Các quyết định bị kiện khác là quyết định thu hồi đất, phê duyệt bồi thường, giải quyết khiếu nại về việc bồi thường là các quyết định liên quan đến quyết định cưỡng chế nên Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của các quyết định này không phụ thuộc vào thời hiệu.

[4] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu xin rút các yêu cầu khởi kiện về việc Hủy các Quyết định số 175/QĐ-TTr, số 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Xét việc rút các yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện, không bị cưỡng ép, không trái pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 173 Luật Tổ tụng Hành chính. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện này.

[5] Về yêu cầu của người khởi kiện, các quyết định hành chính bị kiện:

[5.1] Việc quản lý và sử dụng đất của Công ty Đầu tư Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu:

Ngày 09/02/1995, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 70/QĐ-UBT về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu bãi tắm Thùy Vân, TP.Vũng Tàu. Diện tích khu quy hoạch 30ha.

Ngày 09/4/1996, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 742/QĐ.UBT về việc giao cho Công ty Đầu tư Xây lắp Bà Rịa - Vũng Tàu (Viết tắt là Công ty Xây lắp) làm chủ đầu tư xây dựng dự án bãi tắm Thùy Vân, TP.Vũng Tàu.

Ngày 24/10/1996, Thủ tướng Chính phủ ban hành văn bản số 81/HĐBT ủy quyền cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt quyết định đầu tư dự án bãi tắm Thùy Vân, TP.Vũng Tàu.

Ngày 01/11/1996, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2567/QĐ-UBT về việc phê duyệt dự án khả thi bãi tắm Thùy Vân, TP.Vũng Tàu (*theo ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 81/HĐBT ngày 24/10/1996*).

Ngày 30/11/1996, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 908/TTg về việc cho Công ty Xây lắp thuê 284.199m² đất để đầu tư xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại TP. Vũng Tàu.

Ngày 24/6/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Công văn số 1614/CV-UBT về việc cho thuê mặt bằng để đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân; theo đó:

- Cho phép Công ty Xây lắp được ký kết hợp đồng cho thuê lại mặt bằng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh với các tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân hợp pháp và có năng lực tài chính để cùng thực hiện đầu tư và khai thác, kinh doanh dự án bãi tắm Thùy Vân theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đã được UBND Tỉnh phê duyệt.

- Các tổ chức được hợp đồng thuê mặt bằng phải chứng minh năng lực tài chính, có chức năng kinh doanh du lịch, cam kết ứng trước một phần vốn coi như ứng trước tiền thuê mặt bằng, cam kết kinh doanh trên mặt bằng sẽ thuê và không được cho thuê lại phần của mình đã thuê với Công ty Xây lắp;

- Giao cho Giám đốc Công ty Xây lắp lập Tờ trình, hợp đồng và cam kết với các tổ chức sẽ thuê tương lai đã nói trên. Mỗi tổ chức được thuê mặt bằng phải ký hợp đồng thuê mặt bằng với Chủ đầu tư là Công ty Xây lắp;

- Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND Tỉnh về việc sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

Ngày 04/9/1997, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2340/QĐ-UB cho phép các đơn vị thứ phát thuê lại mặt bằng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu với Công ty Xây lắp (gồm 04 đơn vị thứ phát, trong đó có Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là CTCP Du

lich Quốc tế Vũng Tàu) - Đoạn từ khách sạn Thùy Dương đến khu du lịch Bimexco

Tại Điều 2 Quyết định số 2340/QĐ-UB, quy định: “*Các đơn vị thứ phát chịu trách nhiệm ký hợp đồng thuê mặt bằng với Chủ Đầu tư và không được cho thuê lại phần mặt bằng đã thuê; cam kết thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được UBND Tỉnh phê duyệt và tổ chức khai thác kinh doanh theo luật định thông qua đầu mối quản lý của Công ty Xây lắp . . .*”.

Ngày 06/12/1997, Công ty Xây lắp ký hợp đồng thuê đất số 11/HĐ/TĐ với Sở Địa chính, diện tích đất thuê là 176.641m² (đoạn từ tường rào khu du lịch Paradise đến khách sạn Tháng Mười), thời hạn thuê là 50 năm (kể từ ngày 30/11/1996).

Ngày 31/12/1997, Công ty Xây lắp được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H124749, với diện tích 176.641m² đất chuyên dùng.

Như vậy, Công ty Xây lắp là Chủ đầu tư, chịu trách nhiệm chính trước Nhà nước và UBND Tỉnh về việc sử dụng đất, quản lý đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được phê duyệt, quản lý đầu mối về các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành, bao gồm cả Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là đơn vị thứ phát khác thuê hạ tầng, sử dụng mặt bằng tại bãi tắm Thùy Vân.

Ngày 20/10/2005, Công ty Xây lắp cổ phần hoá và chuyển thành Công ty CP Xây lắp Bà Rịa -Vũng Tàu (vốn nhà nước chiếm 30%). Tại thời điểm Công ty Xây lắp cổ phần hóa và chuyển thành Công ty CP Xây lắp Bà Rịa -Vũng Tàu, Công ty không trực tiếp sử dụng mà cho các đơn vị thứ cấp thuê lại cơ sở hạ tầng và không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hoá.

Năm 2003-2004, UBND Tỉnh đồng ý giao khu bãi biển nằm trong đoạn P-S đường Thùy Vân, Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu cho Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Năm 2006, UBND Tỉnh phê duyệt phương án và chuyển bộ phận VungTau Intourco Resort (Công ty con) thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 14/12/2009, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 4121/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chuyển bộ phận VungTau Intourco Resort thuộc Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế thành Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (thời điểm cổ phần hóa từ ngày 31/12/2007).

Tháng 3/2009, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 13/GPXD cho CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu công trình khách sạn: *Diện tích xây dựng 1.200m²; tổng diện tích sàn 5.860m²; chiều cao công trình 04 tầng + tầng hầm; Giấy phép số 02/GPXD ngày 04/02/2011; công trình hạng mục bể bơi ngoài trời: diện tích xây dựng 710m².*

Ngày 15/09/2009, Chủ tịch UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 3141/QĐ-UBND về việc thu hồi 23.279,5m² đất tại đường Thùy Vân, Phường 8, thành phố

Vũng Tàu và cho CTy CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu (Công ty Dịch vụ Du lịch Quốc tế Tỉnh) thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để sử dụng vào mục đích đầu tư hạng mục công trình: Khu du lịch biển P-S, thuộc dự án xây dựng bãi tắm Thùy Vân (giá trị quyền sử dụng đất không được CTy hạch toán vào giá trị doanh nghiệp).

Ngày 04/09/2012, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/09/2009 của Chủ tịch UBND Tỉnh. Ngày 09/10/2012, CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đã nộp lại đầy đủ tất cả các Quyết định, Hợp đồng thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu nộp lại các Quyết định, Hợp đồng thuê đất, Công ty đã không thực hiện việc ký hợp đồng thuê đất với UBND Tỉnh, với Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Cty CP Bất động sản và Đầu tư VRC) nhưng vẫn tiếp tục sử dụng đất đến thời điểm nhà nước thu hồi đất của VRC năm 2021.

[5.2] Đối với các Quyết định số 2315/QĐ-UBND và 1101/QĐ-UBND về việc thu hồi đất:

Ngày 17/9/2018 Thanh tra Tỉnh ban hành Kết luận số 261/KL-TTr về quản lý, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng và chấp hành quy hoạch xây dựng tại bãi tắm Thùy Vân, Bãi Sau thành phố Vũng Tàu. Tại kết luận Thanh tra Tỉnh về xử lý đất đai: *“Sau khi Quy hoạch điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực bãi tắm Thùy Vân được duyệt, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND Tỉnh các thủ tục để thu hồi lại toàn bộ diện tích đất dự án bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu đã được Thủ tướng Chính phủ cho Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuê tại Quyết định số 908/QĐ-TTg ngày 30/11/1996.”*

Ngày 08/3/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 528/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 13/8/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Cty CP Bất động sản và Đầu tư VRC) được Thủ tướng Chính phủ cho thuê tại Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996 để xây dựng bãi tắm Thùy Vân tại thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý thu hồi đất tại Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh. Theo đó, tại Điều 1 bổ sung lý do thu hồi đất: theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013 (theo điểm 4.3 phần 4 Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/9/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Theo quy định tại các khoản 7, 8, 9 Điều 3 Luật Đất đai 2013, thì Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng việc giao quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng

đất và công nhận quyền sử dụng đất dưới các hình thức theo quy định tại Điều 17 Luật Đất đai 2013:

“Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau đây:

- 1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất;*
- 2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;*
- 3. Công nhận quyền sử dụng đất”.*

Theo quy định tại khoản 11, Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các quy định pháp luật đã viện dẫn ở trên, thì chỉ có Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định cho thuê đất số 908/TTg ngày 30/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ đối với diện tích 284.199m² đất tại dự án Bãi tắm Thùy Vân, mới đáp ứng điều kiện là đối tượng thu hồi đất. Tại thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 thu hồi 284.199m² đất nêu trên, các đơn vị thứ phát, đơn vị khác (bao gồm Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu) không có Quyết định của Nhà nước về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, không phải là “Người sử dụng đất” được Nhà nước trao quyền sử dụng đất. Do đó, không là đối tượng thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người khởi kiện cho rằng Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là đơn vị đang quản lý, sử dụng đất nên phải là đối tượng bị thu hồi đất, Hội đồng xét xử xét thấy: quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất bị thu hồi thuộc Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định số 908/TTg ngày 30/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ; còn Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 về việc cho Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu thuê đất đã bị UBND tỉnh thu hồi tại Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 04/02/2012. Do đó, tại thời điểm ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND, Công ty cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu không còn quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất này. Vì vậy, UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất đối với Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là đúng đối tượng và phù hợp quy định pháp luật.

Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 được UBND tỉnh ban hành nhằm điều chỉnh, bổ sung căn cứ pháp lý cho Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 theo điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 là đúng quy định. Quyết định này không làm thay đổi chủ thể bị thu hồi đất, diện tích đất thu hồi cũng như nội dung chính của Quyết định số 2315/QĐ-UBND.

Như vậy, việc UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành các Quyết định số 2315/QĐ-UBND và 1101/QĐ-UBND thu hồi phần diện tích đất đã cho Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC thuê mà không ban hành các quyết định thu hồi đất đối với Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5.3] Đối với Quyết định phê duyệt phương án bồi thường số 1376/QĐ-UBND, phần về hoa màu, cây trái:

Ngày 06/5/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1376/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân. Theo đó, tổng kinh phí bồi thường hoa màu cây trái là 694.976.541 đồng.

Theo bảng tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ban hành kèm theo Quyết định số 1376/QĐ-UBND, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường, hỗ trợ số tiền là 143.228.250 đồng.

Người khởi kiện cho rằng: Việc UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu áp dụng đơn giá bồi thường hoa màu, cây trái theo Quyết định số 66/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi, diêm nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho doanh nghiệp (tháng 6/2022) là không phù hợp thực tế, gây thiệt hại cho doanh nghiệp. Căn cứ Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty yêu cầu được bồi thường giá trị cây cối, hoa màu có trên đất khi thu hồi đất số tiền 706.235.000 đồng.

Xét thấy:

Tại thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu thì đơn giá bồi thường, hỗ trợ hoa màu, cây trái được áp dụng theo Quyết định quy định giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi, diêm nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang có hiệu lực pháp luật, đó là Quyết định số 66/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Quyết định này chỉ hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 - có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/6/2023). Thời điểm này, Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa được ban hành.

Do đó, việc UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu áp dụng đơn giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng khi ban hành Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 là phù hợp với quy định tại Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các quy định có liên quan. Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu yêu cầu xem xét

áp dụng đơn giá bồi thường giá trị cây cối, hoa màu theo Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là không có cơ sở để chấp nhận.

[5.4] Đối với yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Ngày 06/5/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1376/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân. Theo đó, chỉ bồi thường hoa màu cây trái, mà không bồi thường công trình, vật kiến trúc có trên đất.

Ngày 03/02/2023, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định số 164/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu, về việc phê duyệt phương án bồi thường cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau . . . (lần đầu); Theo đó:

1. Công nhận nội dung khiếu nại của Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đối với Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ giá trị đã đầu tư của Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là khiếu nại đúng một phần (đối với tài sản đã tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa; tài sản, vật kiến trúc có giấy phép xây dựng, được xây dựng theo giấy phép xây dựng; tài sản, vật kiến trúc xây dựng theo đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

2. Sửa đổi, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với tài sản trên diện tích đất khi bị thu hồi do CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang sử dụng, theo hướng:

- Đối với tài sản đã được tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì đủ điều kiện được bồi thường.

- Đối với tài sản, vật kiến trúc có giấy phép xây dựng, được xây dựng theo giấy phép xây dựng thì đủ điều kiện được bồi thường.

- Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì đủ điều kiện được bồi thường.

...

Ngày 18/9/2023, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định số 2311/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu; Theo đó:

Sửa đổi nội dung: “Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì đủ điều kiện được bồi thường” thành nội dung: “Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, được bồi thường với điều kiện công trình này xây dựng phù hợp với dự án, thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và xây dựng trước ngày 01/7/2004; đồng thời doanh nghiệp phải có văn bản chủ trương của UBND tỉnh cho phép sử dụng đất (hạ tầng tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu)

Đối với các công trình xây dựng sau ngày 01/7/2004, không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của luật xây dựng, mà không có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp thì không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1, Điều 88 và khoản 2, Điều 89, Luật Đất đai 2013”.

Ngày 22/11/2023, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3337/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo quyết định giải quyết khiếu nại của UBND tỉnh, Tổng kinh phí bồi thường là 144.668.642.848 đồng. Trong đó, Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất tổng số tiền là 60.392.399.741 đồng (căn cứ theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh).

Ngày 31/7/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2025/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh, Tổng kinh phí bồi thường bổ sung vật kiến trúc trên đất là 6.937.116.234 đồng. Trong đó, CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất (hồ bơi) với tổng số tiền là 2.362.117.400 đồng.

Xét thấy:

- Đối với tài sản đã được tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 221 và Điều 235 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì tài sản cổ phần hóa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần và bàn giao cho công ty cổ phần thuộc quyền sở hữu của công ty cổ phần, là tài sản hợp pháp của doanh nghiệp nên không thuộc trường hợp không được bồi thường theo quy định tại Điều 92 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, các tài sản, vật kiến trúc có nguồn gốc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá trị doanh nghiệp và bàn giao, bán lại cho Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với các tài sản, vật kiến trúc có giấy phép xây dựng, được xây dựng theo giấy phép xây dựng:

Công trình xây dựng do các doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư xây dựng, có giấy phép xây dựng, được xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng và doanh nghiệp có văn bản chủ trương của UBND tỉnh cho phép sử dụng đất (hạ tầng) để kinh doanh dịch vụ, thì thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Do đó, tài sản này không thuộc các trường hợp theo quy định tại Điều 92 Luật Đất đai năm 2013, nên đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

Dự án bãi tắm Thùy Vân được UBND tỉnh ban hành Quyết định số 70/QĐ-UBT ngày 09/02/1995 phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Quyết định số 742/QĐ-UBT ngày 09/4/1996 giao cho Công ty Đầu tư Xây lắp làm chủ đầu tư và Quyết định số 2567/QĐ-UBT ngày 01/11/1996 phê duyệt dự án theo ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 81/HĐBT ngày 24/10/1996.

Căn cứ quy định tại điểm a và k khoản 1 và khoản 2 Điều 39 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng. Theo đó, các công trình thuộc dự án Nhóm A (dự án ngành du lịch có vốn đầu tư trên 75 tỷ đồng) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thiết kế kỹ thuật và xây dựng trước ngày 01/7/2004, thì miễn giấy phép xây dựng; đồng thời, doanh nghiệp có văn bản chủ trương của UBND tỉnh cho phép sử dụng đất (hạ tầng) tại khu vực bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu, thì thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu. Do đó, là tài sản công trình xây dựng được hình thành, tạo lập hợp pháp của doanh nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và không thuộc trường hợp theo quy định tại Điều 92 Luật Đất đai năm 2013, nên đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013.

Các công trình xây dựng sau ngày 01/7/2004, không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, mà không có Giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp, thì không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 88 và khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích và căn cứ được viện dẫn nêu trên, việc UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định các loại tài sản, công trình, vật kiến trúc được bồi thường cho doanh nghiệp khi ban hành các Quyết định giải quyết khiếu nại số 164/QĐ-UBND, Quyết định số 2311/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Quyết định số 3337/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, có căn cứ pháp luật.

- Về đơn giá bồi thường:

Theo Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì đơn giá bồi thường công trình, vật kiến trúc trên

đất được áp dụng theo quy định của Luật Đất đai 2013, Điều 3, Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Theo đó, loại công trình, vật kiến trúc trên đất được xác định theo đơn giá nhà ở.

Tuy nhiên, các công trình vật kiến trúc trên đất của Công ty thuộc VungTau Intourco Resort được công nhận là cơ sở lưu trú du lịch tiêu chuẩn 4 sao được Tổng cục Du lịch công nhận tại Quyết định số 477/QĐ-TCDL ngày 26/9/2019.

Theo quy định tại Điều 7, Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND về xử lý các trường hợp cá biệt:

“1. Về loại nhà: căn cứ kết cấu chính, các yếu tố hoàn thiện và kết cấu phụ để phân loại nhà cho phù hợp ở mức giá liền kề cận trên hoặc cận dưới tùy từng trường hợp cụ thể.

2. Trong quá trình thực hiện tính toán bồi thường thiệt hại về nhà ở, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất phát sinh những loại tài sản cá biệt (cùng chủng loại nhưng khác về quy cách, chất lượng hoặc chưa có quy định trong bảng giá) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước, tổ chức, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập, thẩm định giá trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Đối với trường hợp các công trình nhà ở đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định hoặc phê duyệt dự toán thì được lấy kết quả phê duyệt để tính bồi thường”.

Để đáp ứng tiêu chuẩn khách sạn 4 sao, doanh nghiệp phải đáp ứng nhiều tiêu chí về quy mô đầu tư, kiến trúc công trình, trang thiết bị tiện nghi, hệ thống kỹ thuật, hệ thống cấp điện, thoát nước, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy.... theo Tiêu chuẩn Việt Nam về xếp hạng khách sạn.

Đối với tài sản bồi thường là các công trình xây dựng, vật kiến trúc của khách sạn 4 sao của công ty, Cơ quan bồi thường áp giá nhà ở, vật kiến trúc để tính bồi thường mà không tiến hành lập, thẩm định giá, phê duyệt giá bồi thường đối với tài sản cá biệt là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công ty.

Quá trình khởi kiện, Công ty tiếp tục kiến nghị, làm việc với UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc bồi thường. Tại Thông báo số 352/TB-UBND ngày 22/5/2025 thông báo kết luận của Phó chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với công ty đã kết luận: Giao UBND Thành phố Vũng Tàu phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan rà soát về các khoản bồi thường hỗ trợ, rà soát lại cơ sở pháp lý để áp dụng tính toán bồi thường đối với công trình khách sạn cho công ty.

Như vậy, việc áp giá nhà ở để bồi thường đối với những công trình có tính chất đặc thù của cơ sở lưu trú đạt tiêu chuẩn 4 sao thuộc Công ty Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là không phù hợp quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên. Do vậy,

yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy một phần Quyết định 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023; yêu cầu được áp dụng đơn giá phù hợp quy định của pháp luật để bồi thường đối với công trình, vật kiến trúc trên đất cho Doanh nghiệp là có cơ sở để chấp nhận.

[5.5] Đối với yêu cầu hỗ trợ ổn định sản xuất và hỗ trợ người lao động do ngừng việc:

Căn cứ quy định tại Điều 19, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP về hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất và Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 19 (Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) như sau:

“1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, gồm các trường hợp sau:

g) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

Theo quy định tại điểm b, khoản 2 và khoản 4 Điều 16, Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

“b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

“4. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng”

Tuy nhiên, tại khoản 2, Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) quy định:

“2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật đất đai và điểm b khoản này;

Căn cứ quy định nêu trên, điều kiện để được xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất đối với Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất phải là đơn vị đã được cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ.

Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu không phải là đơn vị sử dụng đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ, nên không đủ điều kiện để được xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất.

Do vậy, yêu cầu của Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu về hỗ trợ ổn định sản xuất và hỗ trợ người lao động do ngừng việc là không có cơ sở để chấp nhận.

[5.6] Đối với Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh ban hành phê duyệt phương án bồi thường bổ sung đối với công trình hồ bơi trên đất cho các đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau. Theo đó, Công ty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) số tiền 2.362.117.400 đồng.

Theo Tờ trình số 8071/TTr-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc lập lại phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau theo Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm định số 8072/BC-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thẩm định Phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau.

Việc xác định chất lượng còn lại của từng hạng mục vật kiến trúc (hồ bơi):

- Văn bản số 705/QLĐT-QHKT ngày 30/3/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 839/QLĐT-QHKT ngày 07/4/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu.

Hồ sơ phê duyệt dự toán gồm:

Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

Như vậy, hồ sơ và phương án bồi thường do UBND thành phố Vũng Tàu lập tại Tờ trình số 8071/TTr-UBND ngày 24/7/2024 là phù hợp.

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2023 của UBND tỉnh quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định: “UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND tỉnh”, UBND thành phố Vũng Tàu đã thẩm định phương án bồi thường tại Báo cáo số 8072/BC-UBND ngày 27/4/2023, theo đó:

- Việc xác định tài sản đủ điều kiện bồi thường; số lượng, khối lượng của tài sản: Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chịu trách nhiệm rà soát, kiểm đếm cụ thể từng công trình, xác định giá trị, thời điểm hình thành, quá trình sử dụng, đối chiếu với quy hoạch và giấy tờ liên quan để xác định tài sản đủ điều kiện bồi thường và không đủ điều kiện bồi thường theo khoản 3 Điều 1 Quyết định giải quyết khiếu nại số 164/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Việc xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản: Trên cơ sở văn bản số 705/QLĐT-QHKT ngày 30/3/2023, số 839/QLĐT-QHKT ngày 07/4/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của vật kiến trúc (hồ bơi) của 04 đơn vị đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Việc áp dụng chính sách bồi thường: Đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013, Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Việc xác định giá trị tài sản: Đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022, khoản 2 Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng hồ bơi của Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu;

Như vậy, phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau để thực hiện Dự án Chính trang trục đường Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu đã được tổ chức lập, thẩm định giá trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo đúng quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định của Luật đất đai.

Người khởi kiện cho rằng mức bồi thường đối với công trình hồ bơi chưa phù hợp và yêu cầu được bồi thường theo giá trị tại Chứng thư thẩm định giá số 083/2025/11/CT-AVAHCM ngày 10/3/2025 là không có cơ sở.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[5.7] Về Quyết định cưỡng chế thu hồi đất và quá trình cưỡng chế:

Sau khi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 và Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 về việc thu hồi 284.199m² đất do Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC) được Nhà nước cho thuê tại khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu, cơ quan có thẩm quyền đã tổ chức thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa theo quy định. Tuy nhiên, theo Biên bản bàn giao đất ngày 03/6/2022, Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC chưa thực hiện bàn giao đầy đủ mặt bằng để Nhà nước quản lý, sử dụng theo quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực pháp luật.

Trên phần diện tích đất chưa bàn giao thực địa có các đơn vị đang quản lý, sử dụng tài sản trên đất, trong đó có Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu. Các đơn vị này đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt phương án bồi thường đối với hoa màu, nhà, vật kiến trúc trên đất nhưng chưa thực hiện việc tháo dỡ, di dời tài sản và bàn giao mặt bằng theo quy định.

Xét trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất, Hội đồng xét xử thấy rằng việc tổ chức cưỡng chế được thực hiện trên cơ sở quy định tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 3 Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 42 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại Văn bản số 4804/STNMT-TTr ngày 10/6/2024 và Văn bản số 5326/STNMT-TTr ngày 25/6/2024.

Trên cơ sở đó, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với phần diện tích thuộc phạm vi đất đã bị thu hồi nhưng chưa được bàn giao mặt bằng theo quy định. Đồng thời, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Thông báo số 2536/TB-UBND ngày 12/9/2024 về việc tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 23.558,40m² thuộc diện tích 284.199m² đất đã bị thu hồi, trong đó có phần tài sản trên đất do Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu đang quản lý, sử dụng và đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt bồi thường là có căn cứ, đúng quy định.

Trước khi tổ chức cưỡng chế, UBND thành phố Vũng Tàu đã nhiều lần tổ chức vận động, thuyết phục các doanh nghiệp tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản và bàn giao mặt bằng. UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Thông báo số 1650/TB-UBND ngày 02/8/2024 về kết luận buổi làm việc, vận động, thuyết phục Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Hải Dương bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, Công ty không tự nguyện chấp hành.

UBND tỉnh, Thanh tra tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Vũng Tàu đã nhiều lần tổ chức họp, đối thoại, rà soát hồ sơ, vận động doanh

nghiệp bàn giao mặt bằng thể hiện tại Thông báo số 844/TB-UBND ngày 15/10/2024; Văn bản số 9462/STNMT-TTr ngày 28/10/2024; Văn bản số 15781/UBND-VP ngày 30/10/2024 cùng các buổi đối thoại ngày 21/10/2024 và ngày 28/10/2024.

Mặc dù đã được đối thoại, giải thích và vận động nhiều lần nhưng Công ty vẫn không tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản và bàn giao mặt bằng theo quy định. Vì vậy, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu tiếp tục ban hành Thông báo số 2792/TB-UBND ngày 11/11/2024 về việc tiếp tục thực hiện Quyết định số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 để tổ chức cưỡng chế thu hồi đất và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất đối với phần diện tích chưa bàn giao là có căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 224 Luật Đất đai năm 2024.

Ngày 18/11/2024, UBND thành phố Vũng Tàu đã tiến hành cưỡng chế, hoàn thành việc tháo dỡ tài sản trên đất và có Văn bản số 1187/UBND-TNMT ngày 19/02/2025 xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích 243.216m² đất để UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện thủ tục giao đất thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

Như vậy, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 về cưỡng chế thu hồi đất là có căn cứ theo Điều 71 Luật Đất đai. Do đó, Công ty yêu cầu hủy Quyết định cưỡng chế là không có cơ sở để chấp nhận.

[5.8] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản do cưỡng chế thu hồi đất đối trái pháp luật số tiền 18.090.969.806 đồng:

Như đã phân tích ở trên, việc ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất và triển khai, thực hiện công tác cưỡng chế thu hồi đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/11/2024, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thành phố Vũng Tàu đã tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty cổ phần Bất Động Sản và Đầu tư VRC (Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu là đơn vị trực tiếp sử dụng đất). Quá trình cưỡng chế thu hồi đất, Ban cưỡng chế thu hồi đất đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật; lập biên bản về quá trình cưỡng chế; Biên bản kiểm kê tài sản thuộc diện phải cưỡng chế, tiến hành di chuyển và bàn giao số tài sản trên cho UBND Phường 8 quản lý, bảo quản theo quy định của pháp luật.

UBND Phường 8, thành phố Vũng Tàu đã ký kết 03 Hợp đồng thuê kho trên địa bàn phường 8, T.P Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, T.P Hồ Chí Minh) để bảo quản tài sản phải cưỡng chế.

Ngày 05/6/2025, UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Thông báo số 109/TB-BTHCCTHĐ về việc nhận lại tài sản sau khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất cho CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu. Tuy nhiên, thời điểm hiện tại CTCP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu vẫn chưa liên hệ để nhận lại tài sản.

Xét việc cưỡng chế di dời và quản lý, bảo quản tài sản bị cưỡng chế của Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu được UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật; việc Cty CP Du lịch Quốc tế Vũng Tàu cho rằng Công ty bị thiệt hại tài sản số tiền 18.090.969.806 đồng do UBND thành phố Vũng Tàu cưỡng chế thu hồi đất trái pháp luật là không có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu bồi thường của người khởi kiện.

[6] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định:

Các Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021, Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022, Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 06/5/2022; Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số 164/QĐ-UBND, Quyết định số 2311/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Quyết định số 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu được ban hành là có căn và hợp pháp. Người khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định nêu trên là không có cơ sở để chấp nhận.

Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 ban hành chưa đúng quy định, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, hủy một phần Quyết định 3337/QĐ-UBND (phần liên quan đến Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu).

Quan điểm của đại viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của khởi kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điểm a, đ khoản 1 Điều 123; điểm h, khoản 1 Điều 143; các điểm a, b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ các khoản 7, 8, 9, 11 Điều 3, Điều 17, khoản 1 Điều 88, khoản 2 Điều 89, Điều 92 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; khoản 2 Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

- Căn cứ khoản 5 Điều 29 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; khoản 2 Điều 7 Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của người khởi kiện Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu về việc yêu cầu hủy các quyết định:

Quyết định số: 7405/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu;

Thông báo cưỡng chế thu hồi đất số: 2536/TB-UBND ngày 12/09/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu;

Thông báo số: 2792/TB-UBND ngày 11/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu;

Quyết định số: 175/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước;

Quyết định số: 180/QĐ-TTr ngày 05/10/2018 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi tiền nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu về việc yêu cầu hủy các quyết định:

Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số: 1101/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc điều chỉnh bổ sung Quyết định số: 2315/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số: 2025/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung vật kiến trúc (hồ bơi) trên đất cho 04 (bốn) đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau;

Quyết định số: 5982/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất;

Không chấp nhận yêu cầu buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện UBND thành phố Vũng Tàu là UBND phường Tam Thắng phải bồi thường thiệt hại do cưỡng chế trái pháp luật cho Công ty số tiền 18.090.969.806 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu:

Hủy một phần Quyết định số: 3337/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, nhà vật kiến trúc trên đất cho 07 đơn vị đang sử dụng đất tại Bãi Sau, đối với phần nội dung phê duyệt bồi thường cho Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu: 60.392.399.741 đồng.



Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ phê duyệt bồi thường công trình, vật kiến trúc cho Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu theo quy định pháp luật.

4. Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa Phúc thẩm - Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Phạm Trung Dũng

