

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 140/2025/HC-PT

Ngày: 25/02/2025

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Phạm Tôn

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Long

Ông Phạm Ngọc Thái

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 432/2024/TLPT-HC ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Đ1.

Địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà C, A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện:

+ Bà Hoàng Thị Thanh H; cư trú tại: P, tòa nhà D, số A V, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1976. Địa chỉ liên hệ: C1702 Imperia Garden, số B N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Quốc K - Luật sư đang hoạt động tại Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: P, tòa nhà D, số A V, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người bị kiện: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: ông Nguyễn Thanh N - Phó trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B là người đại diện theo uỷ quyền của Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (nay gọi là Ngân hàng thương mại cổ phần L1). Trụ sở chính: LPB Tower, số B T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc Trung tâm B.
2. Trần Quốc H2 - Phó Giám đốc trung tâm B.
3. Bà Trần Thị Thanh T1 - Chuyên viên phòng quan hệ khách hàng.
4. Ông Hà Đức C - Chuyên viên phòng thu hồi nợ phía Bắc.
5. Ông Luyện Duy H3 - Chuyên viên phòng thu hồi nợ phía Bắc.
6. Ông Nguyễn T - Chuyên viên tổ hỗ trợ hoạt động L2 tại Chi nhánh B1.
7. Ông Hà Anh T2 - Chuyên viên Phòng thu hồi nợ phía Bắc.

Đều vắng mặt.

- Người kháng cáo: người khởi kiện Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện Công ty Cổ phần Đ1 và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện bà Hoàng Thị Thanh H thống nhất trình bày:

Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) được Ủy ban nhân dân tỉnh B (viết tắt là UBND tỉnh) ban hành quyết định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu D.

Tại Điều 1 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng công trình với các nội dung chủ yếu sau:

“1. Tên công trình: Khu D.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích gồm một phần sườn núi P thuộc Khu K và một phần diện tích mặt nước biển thuộc xã N, thành phố Q có giới cận:

- Phía Bắc giáp núi Phương M;
- Phía Nam giáp núi P;
- Phía Đông giáp biển Đ;
- Phía Tây giáp khu D.

b) Diện tích: Tổng diện tích quy hoạch là 21,47ha, trong đó bao gồm 5,03ha mặt nước (diện tích mặt nước tính từ kè đá vào đến bờ biển) và 16,44ha đất trên sườn núi.

3. Mục tiêu:

- Xây dựng khu du lịch cao cấp với nhiều loại hình du lịch, nghỉ dưỡng phong phú, đa dạng, tổ chức phù hợp với địa hình tự nhiên kết hợp khai thác, giữ gìn và phát huy yếu tố văn hoá truyền thống của làng chài tại địa phương.

- Cùng với chính quyền và người dân địa phương tổ chức quản lý, khai thác có hiệu quả mặt nước, rặng san hô và bảo tồn hệ sinh thái biển.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng là 21,47ha, trong đó:...

b) Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Cơ cấu quy hoạch **Khu D** được tổ chức như sau:

- Các hạng mục được xây dựng dưới chân sườn núi có độ dốc thấp và một phần dựa trên các mỏm núi đá, thiết kế theo hướng giữ gìn tối đa cảnh nhiên hiện có:

+ Khối khách sạn trung tâm 09 tầng, được bố trí ở khu vực tiếp giáp giữa chân sườn núi và bờ biển, nơi có độ dốc tương đối thấp. Khu khách sạn trung tâm cùng với khu vui chơi giải trí bố trí dọc theo bãi biển nhằm tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí cộng đồng, các dịch vụ công cộng cao cấp.

+ Các công trình nhà nghỉ nhỏ được bố trí trên sườn núi có độ dốc lớn, tận dụng những vị trí đặc biệt về địa hình như khúc cua của sườn núi, mỏm đá... kết hợp với các yếu tố kiến trúc tạo sự hoà nhập tối đa với thiên nhiên, mang đến những góc nhìn lạ, tạo cảm giác khám phá cho khách du lịch.

+ Để tận dụng điều kiện địa hình tự nhiên, trong khu vực triển khai dự án được xây dựng 03 trụ tuabin phong điện để góp phần bổ sung phụ tải điện cho dự án và tạo cảnh quan cho khu du lịch.

- Khu vực mặt nước biển (phần diện tích tính từ kè đá vào đến bờ biển) là khu vực được nghiên cứu bảo tồn hệ sinh thái (rặng san hô, nuôi thủy sản...)...”.

Sau khi có quyết định phê duyệt của UBND tỉnh, ngày 14/6/2011, **Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B** (viết tắt là **Ban Q**) đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 35221000124 cho **Công ty Đ1**. Tại Điều 5 của giấy chứng nhận quy định “Thời hạn thực hiện dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận đầu tư”.

Ngày 06/9/2011, **Ban Q** kinh tế cấp Giấy phép xây dựng số 52/GPXD cho công ty.

Ngày 01/7/2016, Ban Q ban hành Quyết định số 1254/QĐ-BQL (viết tắt là Quyết định số 1254) về việc cho công ty thuê đất để thực hiện dự án Khu D tại Khu K thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Tại Điều 1 của quyết định trên quy định:

“Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Đ1, địa chỉ trụ sở chính tầng B, Tòa nhà C, A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội thuê 192.621,8m² đất tại Khu K thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu D.

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Khu số 1: Diện tích 187.423,3m², thời hạn sử dụng đất là 50 năm, kể từ ngày 28/10/2013 (ngày tạm bàn giao đất trên thực địa) đến ngày 28/10/2063.

+ Khu số 2: Diện tích 5.198,5m², thời hạn sử dụng đất là 47,3 năm, kể từ ngày 01/7/2016 đến ngày 28/10/2063.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Phần diện tích mặt nước biển là 55.220,7m² không cho thuê và cho phép Công ty Cổ phần Đ1 quản lý, sử dụng.

- Vị trí, ranh giới, kích thước khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ tỷ lệ 1:2000 do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B lập ngày 01/7/2016 (có Trích lục bản đồ kèm theo).

- Giá tiền thuê đất phải nộp: Theo thông báo của cơ quan thuế.

- Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên trong lòng đất”.

Ban Q đã ký Hợp đồng thuê đất số 1805/HĐ-BQL ngày 16/9/2016 (viết tắt là Hợp đồng thuê đất số 1805) với Công ty Đ1 với các điều khoản sau:

“Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích 192.621,8m² (bằng chữ: Một trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm hai mươi một phẩy tám mét vuông)

Tại: Khu D, Khu K thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính, tỷ lệ 1:2000 do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B lập ngày 01/7/2016.

3. Thời gian thuê đất:

- Khu S: Diện tích 187.423,3m², thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 28/10/2013 (ngày tạm bàn giao đất trên thực địa) đến ngày 28/10/2063.

- Khu S: Diện tích 5.198,5m², thời hạn thuê đất là 47,3 năm, kể từ ngày 01/7/2016 đến ngày 28/10/2063.

4. Mục đích sử dụng đất thuê: Xây dựng Khu D.”.

Ngày 12/10/2016, Công ty Đ1 đã nộp toàn bộ tiền thuê quyền sử dụng đất cho cả thời gian thuê là 50 năm (có giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước kèm theo). Ngày 17/10/2016, Công ty Đ1 được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04834 (viết tắt là GCN CT04834), diện tích 192.621,8m². Ngày 19/10/2016, Ban Quản lý Khu kinh tế đã lập biên bản giao đất trên thực địa cho Công ty Đ1.

Sau khi nhận được diện tích đất trên, Công ty Đ1 đã xúc tiến ngay vào việc thực hiện dự án theo quyết định phê duyệt của UBND tỉnh và giấy phép xây dựng của Ban Quản lý Khu kinh tế. Đến nay, Công ty Đ1 đã hoàn thành số tiền góp vốn 357.391.603.000 đồng, đạt 100% vốn góp (có báo cáo tài chính thực hiện dự án đầu tư cụ thể kèm theo).

Ngày 02/3/2023, Ban Q đã kiểm tra việc triển khai đầu tư dự án Khu D do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư đã nhận xét “... nhìn chung, tiến độ triển khai dự án so với quy định, với điều kiện hiện tại, dự án đang có nhiều đặc điểm nổi trội, độc đáo, rất được quan tâm, kỳ vọng một điểm nhấn mới cho du lịch địa phương. Do đó, đề nghị chủ đầu tư khẩn trương tập trung mọi nguồn lực đẩy nhanh tiến độ triển khai đầu tư dự án trong thời gian đến...”.

Dự án đang được Công ty Đ1 tập trung mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng thì không hiểu vì lý do gì, ngày 09/01/2024, Ban Q kinh tế lại ban hành Quyết định số 11/QĐ-BQL (viết tắt là Quyết định số 11) về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với dự án Khu D “Điều 1: Thu hồi 197.364,2m² đất (đã trừ diện tích 164,3m² bị thu hồi do ảnh hưởng giải phóng mặt bằng xây dựng nâng cấp tuyến đường N, N, xã N theo Quyết định số 3088/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND thành phố Q”.

Quyết định số 11 là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng cho quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ1. Quyết định trên đã căn cứ vào Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Q (viết tắt là Quyết định số 70) để ra quyết định thu hồi đất là trái pháp luật do Quyết định số 70 không quy định cho Ban Q kinh tế có chức năng, quyền hạn ra quyết định thu hồi đất. Do đó, Công ty Đ1 khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 11.

Bên cạnh các đơn khởi kiện vụ án hành chính, bản sao quyết định hành chính bị kiện, người khởi kiện còn cung cấp cho Tòa án một số tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện, ông Nguyễn Thanh N – Phó trưởng ban Ban Q trình bày:

Công ty Đ1 được Ban Q cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7680856623 ngày 14/6/2011, thay đổi lần thứ nhất ngày 25/12/2015 để đầu tư Dự án Khu D, với tiến độ thực hiện dự án cụ thể như sau:

“- Năm 2015: Hoàn thành các hạng mục đường dẫn vào dự án, tuyến cầu cạn, nhà nghỉ B2.

- Năm 2016 - 2019: Triển khai và hoàn thành các hạng mục:

+ Khu 1: Hạ tầng kỹ thuật toàn khu, khách sạn trung tâm, **nhà nghỉ N1**, nhà nghỉ trên núi, khu dịch vụ tổng hợp, khu chăm sóc sức khỏe, khu vui chơi giải trí bãi biển, khu để xe nhân viên và khu hạ tầng kỹ thuật.

+ Khu 2: Khu dịch vụ thương mại và bãi đỗ xe đưa đón khách.

- Năm 2020: Hoàn thiện toàn bộ tất cả các hạng mục còn lại của dự án, đưa dự án đi vào hoạt động”.

Ban Q kinh tế tiến hành thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và tạm bàn giao đất cho **Công ty Đ1** để triển khai xây dựng dự án vào ngày 28/10/2013 và ngày 04/11/2013. Trên cơ sở nộp hồ sơ xin thuê đất của **Công ty Đ1**, **Ban Q** kinh tế ban hành Quyết định số 1254 và Quyết định số 673/QĐ-BQL ngày 03/11/2017 (viết tắt là Quyết định số 673) cho **Công ty Đ1** thuê đất để thực hiện dự án. Cụ thể:

- **Khu S**: 192.330m²

- Khu số 2: 5.198,5m²

- Phần diện tích mặt nước biển là 50.314m² không cho thuê và cho phép **Công ty Đ1** quản lý, sử dụng.

Công ty Đ1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Dự án Khu du lịch Dviews Resort và đã được UBND tỉnh cấp GCN CT04834.

Trên cơ sở Biên bản xác định hành vi chậm tiến độ sử dụng đất xác lập ngày 28/4/2021 và đề nghị của **Công ty Đ1** về việc gia hạn sử dụng đất Khu du lịch Dviews Resort tại Văn bản số 07/2021/CV-Dviews ngày 19/7/2021, Ban Quản lý Khu kinh tế ban hành Quyết định số 240/QĐ-BQL ngày 28/7/2021 gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng 24 tháng (kể từ ngày 28/7/2021 đến ngày 28/7/2023) theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 cho toàn bộ dự án với diện tích là 197.528,5m² để tiếp tục đầu tư xây dựng. Theo đó, Ban Quản lý Khu kinh tế ban hành Thông báo số 100/TB-BQL ngày 29/7/2021 đề nghị **Công ty Đ1** nộp tiền thuê đất trong thời gian gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng với số tiền là 240.164.000 đồng và **Công ty Đ1** đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất trong thời gian gia hạn.

Ngày 01/12/2023 (khi hết thời hạn gia hạn tiến độ), **Ban Q** đã chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan và **Công ty Đ1** tiến hành kiểm tra hiện trường việc đầu tư xây dựng dự án. Theo đó, tại thời điểm kiểm tra, **Công ty Đ1** không triển khai xây dựng dự án; dự án **Khu D** vẫn chưa hoàn thành theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp, các hạng mục công trình đã xây dựng vẫn không thay đổi nhiều so với thời điểm kiểm tra ngày 28/4/2021. Căn cứ quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 và kết quả sử dụng đất, **Ban Q** đã ban hành Quyết định số 11 về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với dự án **Khu D**.

Tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 liên quan đến thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, quy định “i) Đất được Nhà nước giao, cho

thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

Dự án Khu du lịch Dviews Resort chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp, được gia hạn sử dụng 24 tháng nhưng vẫn chưa đầu tư hoàn thành khi đã hết thời hạn được gia hạn. Do vậy, Ban Quản lý Khu kinh tế thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với dự án **Khu D** tại Quyết định số 11 là đúng quy định nêu trên. Lý do thu hồi đất Dự án **Khu D** đã được **Ban Q** kinh tế nêu rõ tại Điều 1 của Quyết định số 11.

Theo điểm a khoản 7 Điều 2 của Quyết định số 70 quy định về nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Quản lý Khu kinh tế về quản lý đất đai “a) Tổ chức thực hiện hoặc phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các chức năng của khu kinh tế và thực hiện các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tại điểm c khoản 1 Điều 53 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 (viết tắt là Nghị định số 43) quy định trách nhiệm quản lý đất đai của Ban Quản lý khu kinh tế như sau “c) Thu hồi đất đã cho thuê đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các Điểm a, b, c, d, e, g và i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; quản lý quỹ đất đã thu hồi tại điểm này”. Do đó, việc thu hồi đất đối với dự án **Khu D** do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 thuộc chức năng và thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế.

Từ những căn cứ trên, Quyết định số 11 về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với dự án **Khu D** có nội dung và thẩm quyền đúng quy định của pháp luật. **Ban Q** kinh tế không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của **Công ty Đ1** yêu cầu hủy quyết định trên.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông **Trần Quốc H2** – Phó giám đốc **Trung tâm B** trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (viết tắt là **L2**) đã ký kết 05 hợp đồng tín dụng và thực hiện giải ngân cho các công ty có thông tin như sau:

STT	Tên khách hàng	Hợp đồng tín dụng	Số tiền đã giải ngân (VND)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đ2	HDTD1002023231 ngày 28/6/2023	275.800.000.000
2	Công ty TNHH MTV H	HDTD99920230176	265.640.000.000
3	Công ty TNHH MTV B	HDTD99920230175 ngày 24/8/2023	271.410.000.000
4	Công ty TNHH MTV Đ	HDTD99920230178 ngày 24/8/2023	273.375.000.000
5	Công ty TNHH MTV H1	HDTD99920230177 ngày 24/8/2023	279.590.000.000
Tổng			1.365.815.000.000

Đối với việc thế chấp cho khoản vay của 05 công ty tại **L2**:

- Đã thực hiện ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 00146, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 17/01/2023 ký giữa **L2 – Chi nhánh H4, Công ty Đ1 và Công ty Cổ phần Đ2**.

- Đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/02/2023, phần chứng nhận của cơ quan đăng ký ngày 27/02/2023.

Việc khởi kiện của **Công ty Đ1** đang đảm bảo cho lợi ích chính đáng với vai trò là chủ đầu tư của Dự án Khu du lịch **D** và chủ tài sản đảm bảo cho 05 khoản vay tại **V** trình bày nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

- Căn cứ vào quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính.

- Căn cứ vào quy định của Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng **Bộ T3** quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế.

- Căn cứ quy định tại Điều 29 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ1 về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 09/01/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B.

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

Ngày 20/9/2024, người khởi kiện Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của công ty Đ1 là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị HĐXX bác kháng cáo của người khởi kiện công ty Đ1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Công ty Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 09/01/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ1 thì thấy: Công ty Đ1 được UBND tỉnh ban hành quyết định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu D. Ban Q đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 35221000124, Giấy phép xây dựng số 52/GPXD và Quyết định số 1254 về việc cho công ty thuê đất để thực hiện dự án Khu D tại Khu K thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Ngày 09/01/2024, Ban Q ban hành Quyết định số 11/QĐ-BQL về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với dự án Khu D. Cổ phần Đầu tư DVIEWWS cho rằng Ban Q kinh tế không có chức năng, quyền hạn ra quyết định thu hồi đất nên yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 09/01/2024. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B xác định việc ban hành Quyết định số 11/QĐ-BQL là đảm bảo đúng quy định của pháp luật theo điểm a khoản 7 Điều 2 của Quyết định số: 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh B và điểm c khoản 1 Điều 53 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Cổ phần Đầu tư DVIEWWS.

[2.1] Xét thấy; Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo Quyết định số: 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh B

(Viết tắt QĐ 70). Tuy nhiên, tại Quyết định 70 không có bất cứ nội dung nào ủy quyền cho Ban Q, được quyền ký Quyết định thu hồi đất. Mặt khác, theo các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai 2013 thì Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế hoặc Cảng vụ hàng không không có thẩm quyền thu hồi đất; nghĩa là không có quyền ra quyết định áp dụng pháp luật (quyết định cá biệt để thu hồi đất). Trong trường hợp dự án Khu D thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, thì thẩm quyền thu hồi đất thuộc UBND tỉnh B, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 quy định điều khoản chuyển tiếp tại khoản 6 Điều 260 quy định như sau: Đối với đất trong các khu kinh tế, đã được Nhà nước giao cho Ban Q, trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này;

b) Đối với diện tích đất mà Ban Quản lý khu kinh tế, Ban Q chưa giao, chưa cho thuê thì Nhà nước thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này;

[2.2] Như vậy, kể từ ngày 01/8/2024 trở đi, khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì Ban Q, Ban Quản lý khu kinh tế không có thẩm quyền thu hồi đối với đất trong các khu kinh tế... mà sẽ do các cơ quan có thẩm quyền qui định tại Điều 83 LDD năm 2024. Xét thấy, cần áp dụng các qui định pháp luật theo hướng có lợi cho doanh nghiệp nhằm phát triển kinh tế xã hội và chống lãng phí.

Do đó, việc Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh B ban hành Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 09/01/2024 về việc thu hồi đất là vi phạm về thẩm quyền trong việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật hành chính.

Do đó kháng cáo của Công ty Đ1 là có căn cứ được HĐXX chấp nhận.

[2.3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện được HĐXX chấp nhận nên Công ty Đ1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại Công ty Đ1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã đóng theo biên lai thu số 0001975 ngày 20/9/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Khoản 2 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/20016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của Cổ phần Đầu tư DVIEWS. Sửa bản án hành chính sơ thẩm số 47/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Cổ phần Đầu tư DVIEW: Hủy toàn bộ Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 09/01/2024 của [Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B.](#)

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Hoàn trả lại [Công ty Đ1](#) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã đóng theo biên lai thu số 0001975 ngày 20/9/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Tồn