

Bản án số: 412/2023/HC-PT
Ngày: 21-12-2023
V/v: Khiếu kiện hành vi 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào**
Ông **Phạm Tồn.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn**- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Quách Hòa Bình**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21-12-2023, 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 278/2023/TLPT-HC ngày 01-11-2023 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 139/2023/HC-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 636/2023/QĐ-PT ngày 29-11-2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Thôn C1, xã E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Công S** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty, có mặt tại phiên tòa.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 09 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 3564/GUQ-UBND ngày 28-4-2023):
Ông **Nguyễn Tuấn H** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

2.1. Ông Lê Minh Đ1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

2.2. Ông Cao Quang D - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 05/GUQ-UBND ngày 23-6-2023): Ông Lê Đình Ch - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E2, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện E2:

3.1. Ông Trần Duy Tr - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện E2, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc D1 - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E2, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện trình bày:

Ngày 12-01-2009, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh Đắk Lắk ký Quyết định số 71/QĐ-UBND về việc thu hồi 233.182 m² đất quốc phòng tại Đồi C1, xã E1, huyện E2 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh giao cho UBND huyện E2 quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định pháp luật.

Ngày 20-02-2009, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thành lập Hội đồng giao đất ngoài thực địa. Ngày 28-02-2011, Bộ tư lệnh Quân khu 5 đã gửi Tờ trình số 275/BTL-TC lên Bộ Quốc phòng về việc đề nghị hoán đổi đất giữa Quân khu và UBND tỉnh Đắk Lắk. Ngày 11-4-2011, Bộ Quốc phòng ký Công văn số 785/BQP.TM về việc đồng ý hoán đổi vị trí thao trường của Bộ Chỉ huy Quân sự huyện E2 có diện tích khoảng 294.232 m² tại đồi C1, xã E1 sang vị trí thôn Đ2, xã E3, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk có diện tích khoảng 1.270.000 m².

Ngày 08-3-2011, UBND huyện E2 đã lập tờ trình số 40/TT-UBND về việc xin chủ trương lập Dự án đầu tư Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, huyện E2.

Ngày 11-6-2010, Văn phòng UBND tỉnh Đắk Lắk có Công văn số 10156/VPUBND-PC về việc giao Trung tâm xúc tiến Thương mại đầu tư và Du lịch chủ trì phối hợp với các Sở, Ngành liên quan hướng dẫn UBND huyện E2 và Nhà đầu tư lập thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dịch vụ và du lịch Hồ E2 và Đồi C1, huyện E2.

Căn cứ vào nội dung Công văn số 431/UBND-CN ngày 25-01-2011 về việc chủ trương khảo sát và lập Dự án khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, Công ty TNHH MTV xây dựng - Thương mại - Đầu tư du lịch E2 (nay đổi thành Công ty Cổ phần Đ, sau đây viết tắt là Công ty) đã tiến hành khảo sát và lập Dự án đầu tư khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và đồi C1, xã E1, huyện E2.

Ngày 22-6-2011, Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk ký Quyết định số 1337/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1.

Ngày 21-3-2012, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã ký Trích lục bản đồ địa chính số 86 tỷ lệ 1/500 với diện tích 141.880 m².

Ngày 24-8-2012, Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk ký Quyết định số 1923/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng bằng tỷ lệ 1/500, Dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1. Trong đó xác định Chủ đầu tư là Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng - Thương mại - Đầu tư Du lịch E2; diện tích đất 14,02 ha, tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết 1/500.

Ngày 05-3-2013, UBND tỉnh ký Quyết định số 481/QĐ-UBND về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1 tại xã E1, huyện E2.

Ngày 05-4-2013, UBND huyện E2 có Công văn số 157/UBND-VP về chủ trương giao diện tích rừng trồng có thu tiền sử dụng rừng cho Công ty TNHH MTV xây dựng - Thương mại - Đầu tư du lịch E2 thực hiện Dự án khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và Đồi C1.

Ngày 05-11-2013, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Công văn số 7893/UBND-NN&MT về chủ trương cho Công ty TNHH MTV xây dựng - Thương mại - Đầu tư du lịch E2 thuê đất triển khai dự án tại huyện E2 với diện tích là 14,02 ha.

Ngày 09-01-2014, UBND huyện E2 ký Quyết định số 08/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án: Khu dịch vụ và Du lịch hồ E2 và Đồi C1; địa điểm tại thôn C1, xã E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 27-3-2014, UBND huyện E2 ký Quyết định số 146/QĐ-UBND về việc điều chỉnh bổ sung khoản 3, khoản 5 tại Điều I Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 09-01-2014 của UBND huyện E2 đối với dự án trên.

Trên cơ sở đó, ngày 14-4-2014, Công ty đã nộp tiền chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng trên diện tích rừng trồng 14,02 ha với số tiền là 543.704.000 đồng.

Ngày 05-4-2017, Công ty đã thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ theo Điều 1 của văn bản thỏa thuận, Công ty đã nộp tiền ký quỹ đầu tư theo số tài khoản: 0231 000 614 353, tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk số tiền là 54.046.000 đồng.

Ngày 27-9-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk, UBND huyện E2 và UBND xã E1, huyện E2 đã thống nhất chưa thực hiện thu hồi, bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty Đông Sơn triển khai các hạng mục công trình của dự án. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh về việc UBND huyện E2 đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty Đông Sơn theo quy định.

Đến ngày 30-01-2018, Công ty Đông Sơn mới được bàn giao đất ngoài thực địa với diện tích 88.390 m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ địa chính số 01 tại xã E1, huyện E2 để thực hiện Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 (giai đoạn 1). Tuy nhiên, Công ty chỉ được thực hiện triển khai thi công sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và điều chỉnh quy hoạch 1/500, nếu tự ý xây dựng các công trình trên đất khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

Ngày 12-9-2018, Công ty Đông Sơn và UBND tỉnh Đắk Lắk đã ký Hợp đồng thuê đất số 227/HĐTD đối với diện tích 88.390 m² tại xã E1, huyện E2, thời hạn thuê đất: Từ ngày 06-7-2017 đến ngày 06-7-2067, mục đích sử dụng đất thuê: Để thực hiện Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 (giai đoạn 1). Tuy nhiên, đến nay Công ty Đông Sơn vẫn chưa triển khai thực hiện dự án được do chưa được bàn giao đủ diện tích đất 14,02 ha theo Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 của UBND tỉnh Đắk Lắk và chưa được cấp Giấy phép xây dựng.

Vì vậy, Công ty Đông Sơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc UBND tỉnh Đắk Lắk thực hiện Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng bằng tỷ lệ 1/500, Dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1: giao diện tích đất 14,02 ha tại xã E1, huyện E2 cho Công ty Đông Sơn thực hiện dự án theo thiết kế đã được phê duyệt.

Người bị kiện trình bày:

1. Về việc cho thuê đất:

Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 do Công ty TNHH MTV Xây dựng - Thương mại - Đầu tư du lịch E2 (sau này là Công ty TNHH Đ, nay đổi thành Công ty cổ phần Đ) làm chủ đầu tư được UBND tỉnh đồng ý chủ trương khảo sát, lập dự án tại Công văn số 431/UBND-CN ngày 25-01-2011; đồng ý chủ trương cho thuê đất tại Công văn số 7893/UBND-NNMT ngày 05-11-2013, Công văn số 2871/UBND-NNMT ngày 27-4-2015.

Chủ đầu tư đã lập dự án đầu tư và được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án tại Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 05-3-2013; được Sở Xây dựng ý kiến thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 tại Công văn số 1364/SXD-KTGD ngày 20-11-2012.

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện E2 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3999/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 và hồ sơ xin thuê đất do Công ty TNHH Đ lập, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 tại Công văn số 670/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18-4-2017; Tờ trình số 196/TTr-STNMT ngày 18-4-2017 về việc đề nghị cho Công ty TNHH MTV Xây dựng - Thương mại Đầu tư du lịch E2 (Công ty TNHH Đ) thuê 88.390 m² đất tại xã E1, huyện E2 để thực hiện Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1.

Ngày 06-7-2017, UBND tỉnh cho Công ty TNHH Đ thuê 88.390 m² đất tại xã E1, huyện E2 để thực hiện dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 tại Quyết định số 1683/QĐ-UBND; bàn giao đất trên thực địa ngày 30-01-2018; ký Hợp đồng thuê đất số 227/HĐTĐ ngày 12-9-2018.

2. Về việc triển khai dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt và thiết kế dự án:

Ngày 27-4-2015, UBND tỉnh có Công văn số 2871/UBND-NNMT về việc xử lý vướng mắc tại dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1, theo đó: Đồng ý chủ trương cho Công ty thuê khoảng 9,16 ha có rừng trồng mà chủ đầu tư đã thực hiện giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án; đồng thời, yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện: “*Điều chỉnh quy mô dự án theo đúng chủ trương cho thuê khoảng 9,16 ha theo quy định Luật Đầu tư; Xây dựng; Đất đai và Luật Bảo vệ Môi trường; đảm bảo năng lực tài chính để thực hiện việc sử dụng đất theo tiến độ; ký quỹ đầu tư theo quy định; phối hợp với UBND huyện E2 xác định và thống nhất diện tích đất có rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và cấm mốc dự án ...*”.

Theo Công văn số 2871/UBND-NNMT ngày 27-4-2015 của UBND tỉnh nêu trên, thì dự án đã thay đổi quy mô, phạm vi diện tích dự án. Trong đó, diện tích dự án từ 14,02 ha (quy hoạch chi tiết) được điều chỉnh là 9,16 ha. Vì vậy, cần phải điều chỉnh tổng thể (lập mới) quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt theo điểm a khoản 1 Điều 37 của Luật Xây dựng năm 2014.

Ngày 08-9-2017, UBND tỉnh có Công văn số 7145/UBND-CN giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở, Ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đối với Dự án Khu du lịch hồ E2 và đồi C1. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, ngày 03-10-2017, Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp cùng các Sở, Ngành, UBND huyện và Chủ đầu tư. Theo đó, đề nghị Chủ đầu tư lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch gửi về Sở Xây dựng trước tháng 11-2017 để tham mưu xử lý. Tuy nhiên sau đó, Công ty TNHH Đ có Báo cáo số 06-BC/CT ngày 10-10-2017, báo cáo việc đơn vị không chấp nhận điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (năm 2012).

Tiếp đến, UBND tỉnh có Công văn số 63/UBND-NNMT ngày 04-01-2018 chỉ đạo thu hồi, bàn giao đất trên thực địa đối với dự án theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2617/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26-12-2017. Tại văn bản trên, UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng tham mưu điều chỉnh quy hoạch; Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thu hồi, bàn giao đất thực địa; UBND huyện E2 theo dõi việc sử dụng đất của dự án.

Trong khoảng thời gian từ tháng 5-2019 đến năm 2021, Sở Xây dựng đã có một số văn bản hướng dẫn Công ty TNHH Đ về việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án (trong đó có Công văn số 1943/SXD-QHKT ngày 18-8-2021) và tổ chức các cuộc họp với Chủ đầu tư về lập lại Quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi được UBND tỉnh chỉ đạo tại Công văn số 2871/UBND-NNMT ngày 27-4-2015 (khoảng 9,16 ha). Tuy nhiên, Chủ đầu tư không thống nhất việc điều chỉnh quy hoạch. Vì vậy, không có cơ sở giải quyết các thủ tục về đầu tư xây dựng.

Ngày 28-12-2021, Sở Xây dựng đã tổ chức đối thoại trực tiếp với Chủ đầu tư dự án nêu trên và chủ đầu tư dự án vẫn tiếp tục không thống nhất việc điều chỉnh phạm vi dự án và đề nghị giao đất theo chủ trương đầu tư cho Chủ đầu tư để triển khai dự án.

Hiện nay dự án chưa được cấp phép xây dựng do nguyên nhân cơ bản là Nhà đầu tư chưa thực sự quyết tâm thực hiện dự án, chưa tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo yêu cầu của UBND tỉnh và hướng dẫn từ các Sở, Ngành chuyên môn (việc điều chỉnh quy hoạch là do quy mô diện tích đất thực hiện dự án giảm so với chủ trương ban đầu, từ 14,02 ha xuống còn 9,16 ha và nhằm vào mục đích bảo vệ an toàn chân đồi C1 theo hiện trạng, tránh gây ảnh hưởng môi trường, kiến trúc khu vực...).

Ngoài ra, theo Quy hoạch chung điều chỉnh của thị trấn E2 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 15-4-2021 thì việc thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết của dự án (được lập với diện tích 14,02 ha) là không còn phù hợp với quy hoạch chung được duyệt; vị trí xây dựng Khu Thương mại dịch vụ, ký hiệu: DV7 và DV8 (nằm dọc Quốc lộ 26; sát chân đồi C1) thuộc khu quy hoạch đất cây xanh.

Qua các nội dung nêu trên và căn cứ điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; điều chỉnh quy mô dự án theo Luật Đầu tư năm 2020 thì Dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, huyện E2 bắt buộc phải điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và điều chỉnh quy mô, thiết kế của dự án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ, buộc UBND tỉnh thực hiện Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 và thực hiện theo thiết kế đã được phê duyệt là không có cơ sở, do căn cứ điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch, điều chỉnh quy mô dự án theo Luật Đầu tư năm 2020, thì dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, huyện E2 bắt buộc phải điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và điều chỉnh quy mô, thiết kế của dự án.

Quá trình thực hiện các thủ tục liên quan (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) để làm cơ sở cấp phép xây dựng, Công ty Cổ phần Đ đã không thực hiện theo hướng dẫn của các Sở, Ngành và quy định của pháp luật, kéo dài thời gian cho đến nay vẫn chưa hoàn thành. Vì vậy, UBND tỉnh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác đơn yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (UBND huyện E2) trình bày:

Đồi C1 hồ E2 có vị trí và ý nghĩa hết sức quan trọng là biểu tượng văn hóa tinh thần đặc biệt của các dân tộc trên địa bàn huyện cần được gìn giữ, quản lý và bảo tồn cảnh quan môi trường sinh thái bền vững; đồng thời, cần tôn tạo để làm điểm nhấn chính về kiến trúc cảnh quan cho đô thị thị trấn E2. Theo đó, UBND huyện E2 thống nhất các hồ sơ, tài liệu và quan điểm của UBND tỉnh Đắk Lắk đã cung cấp cho Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 139/2023/HC-ST ngày 12-9-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 37 của Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Đầu tư năm 2020, xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ về việc buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thực hiện Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng bằng tỷ lệ 1/500, Dự án Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, giao diện tích đất 14,02 ha tại xã E1, huyện E2 cho Công ty Đông Sơn thực hiện dự án theo thiết kế đã được phê duyệt.

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

- Ngày 19-9-2023, người khởi kiện là Công ty Đông Sơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Ngày 19-9-2023, người khởi kiện là Công ty Đông Sơn kháng cáo bản án; đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đông Sơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính:

- Bác kháng cáo của người khởi và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của người khởi kiện:

Do đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

Ngày 24-8-2012, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1923/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng bằng tỷ lệ 1/500, Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và Đồi C1, giao diện tích đất 14,02 ha tại xã E1, huyện E2 cho Công ty cổ phần Khoáng sản Đông Sơn (nay là Công ty cổ phần Đ, sau đây gọi tắt là Công ty Đông Sơn) thực hiện dự án theo thiết kế đã được phê duyệt. Sau khi có Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 nêu trên, trong quá trình thực hiện dự án cho đến đầu năm 2022, Công ty Đông Sơn đã nhiều lần có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và các đơn vị liên quan tiến hành bàn giao đất cho Công ty nhưng đến nay chỉ giao được diện tích đất 88.390 m², số diện tích đất 88.390 m² này Công ty chỉ được quyền quản lý, không được triển khai thực hiện thi công dự án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Công ty. Cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên

ngày 31-5-2022, Công ty Đông Sơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thực hiện Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012. Do đó, đối tượng khởi kiện là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính và trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về thẩm quyền, trình tự cho thuê đất:

Diện tích 14,02 ha đất dự án nằm trong tổng diện tích 233.182 m² đất Quốc phòng do Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Lắk sử dụng làm thao trường bắn tại đồi C1, xã E1, huyện E2 được hoán đổi cho UBND tỉnh Đắk Lắk quản lý để phát triển kinh tế - Xã hội; tại Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 12-01-2009, UBND tỉnh Đắk Lắk quyết định thu hồi diện tích đất trên và giao cho UBND huyện E2 quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật. Hiện trạng diện tích 14,02 ha là đất rừng sản xuất do UBND huyện quản lý.

Trên cơ sở đề nghị của UBND huyện E2 về việc triển khai lập Dự án đầu tư Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và Đồi C1, UBND tỉnh Đắk Lắk đã thống nhất chủ trương đồng ý cho Công ty TNHH MTV Xây dựng - Thương mại - Đầu tư - Du lịch E2 (nay là Công ty Cổ phần Đ) được khảo sát và lập Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, huyện E2 theo Công văn số 431/UBND-CN ngày 25-01-2011. Đến ngày 22-6-2012, UBND tỉnh quyết định phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và Đồi C1, huyện E2 tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND. Tiếp đó, UBND tỉnh ban hành Quyết định 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ - Du lịch Hồ E2 và đồi C1 với các nội dung:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Xây dựng - Thương mại - Đầu tư - Du lịch E2 (nay là Công ty Cổ phần Đ).

- Diện tích đất: 14,02 ha tại xã E1, huyện E2; tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết 1/500.

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Phía đông giáp suối E2, phía tây giáp nghĩa trang liệt sỹ huyện E2, phía nam giáp đất dân cư và đất an ninh quốc phòng, phía bắc giáp Quốc lộ 26.

- Mục tiêu, định hướng: Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị trấn E2 đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 17-3-2008 và Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

Đồng thời, báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án cũng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 05-3-2013.

Đến ngày 05-11-2013, UBND tỉnh có Công văn số 7893/UBND-NN&MT về việc đồng ý chủ trương cho Công ty TNHH MTV Xây dựng - Thương mại - Đầu tư - Du lịch E2 thuê 14,02 ha đất và thực hiện công tác bồi thường đối với diện tích rừng trồng

trên đất tại xã E1, huyện E2 để thực hiện dự án.

Trên cơ sở đó, Công ty Đông Sơn đã tiến hành nộp đầy đủ số tiền để chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng trên diện tích rừng trồng 14,02 ha với số tiền là 543.704.000 đồng và thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk ngày 05-4-2017 số tiền là 54.046.000 đồng.

Như vậy, việc UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt cho Công ty Đông Sơn thuê diện tích 14,02 ha đất để phát triển dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1, huyện E2; đồng thời, phía Công ty Đông Sơn đã thực hiện đầy đủ thủ tục, nghĩa vụ tài chính đúng quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 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.

[2.2.2]. Về quá trình thực hiện dự án:

Ngày 27-4-2015, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Công văn số 2871/UBND-NNMT đồng ý chủ trương cho Công ty Đông Sơn thuê khoảng 9,16 ha có rừng trồng mà chủ đầu tư đã thực hiện giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án; đồng thời, yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh quy mô dự án theo đúng chủ trương cho thuê khoảng 9,16 ha. Ngày 08-10-2017, Công ty Đông Sơn ban hành Quyết định số 06/QĐ-CT điều chỉnh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, theo đó tổng mức đầu tư của dự án giai đoạn 1 là 88.390 m² (bút lục số 48); ngày 12-9-2018, UBND tỉnh Đắk Lắk và Công ty Đông Sơn ký Hợp đồng thuê đất số 227/HĐTĐ, diện tích đất thuê là 88.390 m². Kể từ khi ký hợp đồng thuê đất, UBND tỉnh đã nhiều lần chỉ đạo các Sở, Ban, Ngành hướng dẫn Công ty Đông Sơn thực hiện điều chỉnh quy hoạch và tổ chức các cuộc họp với Chủ đầu tư về lập lại Quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng Chủ đầu tư không thống nhất việc điều chỉnh quy hoạch như trong Báo cáo số 06-BC/CT ngày 10-10-2017, vì Công ty Đông Sơn cho rằng là Chủ đầu tư đã thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉ lệ 1/500 theo Quyết định số 1923/QĐ-UBND mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt dự án đầu tư ban đầu là 14,02 ha đất.

Để đảm bảo tiến độ của dự án, ngày 30-01-2018, UBND tỉnh đã tiến hành bàn giao đất thực địa diện tích 88.390 m² đất cho Công ty Đông Sơn để thực hiện dự án giai đoạn 1 theo Hợp đồng thuê đất số 227/HĐTĐ ngày 12-9-2018, đồng thời nhấn mạnh: Chỉ cho phép Công ty Đông Sơn thực hiện triển khai thi công sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng và điều chỉnh quy hoạch 1/500 (bút lục 189-190). Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty Đông Sơn vẫn không thực hiện điều chỉnh quy hoạch nên các Sở, Ban, Ngành của UBND tỉnh cho rằng không có cơ sở giải quyết các thủ tục về đầu tư xây dựng. Hơn nữa, việc điều chỉnh quy hoạch là do thay đổi về quy mô diện tích đất thực hiện dự án giảm so với chủ trương ban đầu, từ 14,02 ha xuống còn 9,16 ha và nhằm vào mục đích bảo vệ an toàn chân đồi C1 theo hiện trạng, tránh gây ảnh hưởng môi trường, kiến trúc khu vực, ... Điều này cũng phù hợp với Quy hoạch chung điều chỉnh của thị trấn E2 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 15-4-2021 thì việc thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết của dự án (được lập với diện tích 14,02 ha) là không còn phù hợp; vị trí xây

dựng Khu Thương mại dịch vụ, ký hiệu: DV7 và DV8 (nằm dọc Quốc lộ 26; sát chân đồi C1) thuộc khu quy hoạch đất cây xanh.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc UBND tỉnh Đắk Lắk điều chỉnh quy mô, phạm vi diện tích của dự án là do không còn phù hợp với quy hoạch chung được duyệt và nhằm đảm bảo an toàn khu vực chân đồi C1, tránh gây ảnh hưởng môi trường, kiến trúc khu vực và phù hợp với quy hoạch đô thị đã được thay đổi nên phải điều chỉnh tổng thể (lập mới) quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt theo điểm a khoản 1 Điều 37 Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Đầu tư năm 2020. Phía UBND tỉnh Đắk Lắk cũng đã bàn giao 88.390 m² đất cho Công ty Đông Sơn để thực hiện dự án; đối với phần diện tích đất còn lại do có sự điều chỉnh quy mô về diện tích và quy hoạch sử dụng đất nên dự án không thể tiếp tục thực hiện được, lẽ ra khi nhận thấy dự án có sự thay đổi về quy mô như trên mà không thể tiếp tục thực hiện theo Quyết định đã được phê duyệt thì các Sở, Ban, Ngành phải tham mưu cho UBND tỉnh Đắk Lắk có phương án thỏa thuận với chủ đầu tư và có thể thay đổi hoặc thu hồi Quyết định số 1923/QĐ-UBND cho phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, việc người bị kiện điều chỉnh quy mô dự án là phù hợp với thực tế và đúng quy hoạch chung nên việc Công ty Đông Sơn khởi kiện yêu cầu UBND tỉnh Đắk Lắk thực hiện Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012, giao đủ diện tích 14,02 ha để thực hiện Dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và đồi C1 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Đông Sơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.3]. Đối với các vấn đề như số tiền Công ty Đông Sơn đã chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và tiền ký quỹ đảm bảo để thực hiện dự án, trong trường hợp nêu Công ty Đông Sơn cho rằng trong quá trình thực hiện dự án có gây thiệt hại cho Công ty thì Công ty có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Như vậy, kháng cáo của người khởi kiện Công ty Cổ phần Đ đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nhưng không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính.
 - Bác kháng cáo của người khởi kiện là Công ty Cổ phần Đ.
 - Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 139/2023/HC-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
2. Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai 2013; điểm a khoản 1 Điều 37 Luật Xây dựng năm 2014, Luật

Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Đầu tư năm 2020, xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ về việc buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thực hiện Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 24-8-2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng bằng tỷ lệ 1/500, dự án Khu dịch vụ - Du lịch hồ E2 và Đồi C1, giao diện tích đất 14,02 ha tại xã E1, huyện E2 cho Công ty Đông Sơn thực hiện dự án theo thiết kế đã được phê duyệt.

3. Các quyết định khác được thực hiện theo Bản án hành chính sơ thẩm số 139/2023/HC-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

4. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 32; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2022/0004072 ngày 19-9-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Công ty Cổ phần Đ đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường