

Bản án số: 534/2023/HC-PT

Ngày: 17 - 7 - 2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Phạm Công Mười

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Sang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2023/TLPT-HC ngày 28-3-2023 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1896/2022/HC-ST ngày 19-10-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1558/2023/QĐ-PT ngày 03-7-2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Cổ phần V. Địa chỉ: Số D - F A, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Phương T (đều có mặt).

2. Người bị kiện:

2.1. Cục thuế Thành phố H. Địa chỉ: F V, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Duy M - Cục trưởng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông **Nguyễn Cao M1** - Chuyên viên chính (có đơn xin vắng mặt).
- Ông **Đào Đức L** - Kiểm tra viên thuế (có mặt).
- Ông **Lê Hữu C** - Kiểm tra viên thuế (có đơn xin vắng mặt).

2.2. Chi cục thuế Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: **A - A P, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn S** - Cục trưởng **Chi cục thuế Q** (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Phú T1** - Phó Chi cục trưởng **Chi cục thuế Q** (có mặt).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân Thành phố H. Địa chỉ: **H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn C1** - Phó trưởng Phòng Quản lý giá **Sở T3** (vắng mặt). Địa chỉ liên hệ: **A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.2. Sở T4 trường Thành phố H. Địa chỉ: **F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: **Nguyễn Toàn T2** - Giám đốc (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Vĩnh P1** (có mặt).

3.3. Cục trưởng Cục thuế Thành phố H. Địa chỉ: **F V, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Duy M** - Cục trưởng (có đơn xin vắng mặt).

3.4. Sở Tài chính Thành phố T3. Địa chỉ: **A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: Bà **Phạm Thị Hồng H** - Giám đốc (có đơn xin vắng mặt).

3.5. Giám đốc Sở Tài chính Thành phố T3. Địa chỉ: **A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: Bà **Phạm Thị Hồng H** - Giám đốc (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Giám đốc Sở T3: Ông **Nguyễn Văn C1** - Phó trưởng Phòng Quản lý giá **Sở T3** (vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Người khởi kiện **Công ty Cổ phần V.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung được tóm tắt như sau:

Người khởi kiện Công ty Cổ phần V cho rằng vào ngày 02-03-2001, Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh (Bên cho thuê đất) ký Hợp đồng thuê đất số 2107/HĐ-GTĐ (Hợp đồng 2107) với Công ty V1 (Bên thuê đất): Cho thuê đất vị trí tại số E T B, Phường A, Quận E.

Cùng ngày 02-03-2001, Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố T3 (Bên cho thuê đất) ký Hợp đồng thuê đất số 2106/HĐ-GTĐ (Hợp đồng 2106) với Công ty V1 (Bên thuê đất): Cho thuê vị trí tại số E Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E.

Năm 2004, Doanh nghiệp Nhà nước Công ty V1 chuyển thành Công ty V (theo Quyết định số 6118/QĐ-UB ngày 08-12-2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố H)

Ngày 01-6-2006, Ủy ban nhân dân Thành phố H (Bên cho thuê đất) ký Hợp đồng số 4795/HĐ-TNMT-ĐKKTD (Hợp đồng 4795) với Công Ty Cổ phần V: Cho thuê đất vị trí tại số E T B, Phường A, Quận E.

Ngày 02-6-2006, Ủy ban nhân dân Thành phố H (Bên cho thuê đất) ký Hợp đồng số 4814/HĐ-TNMT-ĐKKTD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 4814) với Công Ty Cổ phần V (Bên thuê đất): Cho thuê vị trí tại số E Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E.

Ngày 16-6-2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H (Bên cho thuê đất) ký Phụ lục số 4094/PLHĐ-TNMT-QLSĐĐ (Phụ lục số 4094): Phụ lục của Hợp đồng thuê đất số 4795/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 01-6-2006 với Công ty Cổ phần V (Bên thuê đất).

Cùng ngày 16-6-2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H (Bên cho thuê đất) ký Phụ lục số 4095/PLHĐ-TNMT-QLSĐĐ (Phụ lục số 4095): Phụ lục của Hợp đồng thuê đất số 4814/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 02-6-2006 với Công ty Cổ phần V (Bên thuê đất).

Ngày 13-11-2019, Cục thuế Thành phố H ban hành Thông báo số 22752/TB-CT: Về Đơn giá thuê đất tại địa chỉ số E T B, Phường A, Quận E.

Ngày 13-11-2019, Cục thuế Thành phố H ban hành Thông báo số 22753/TB-CT: Về đơn giá thuê đất tại địa chỉ số E T B, Phường A, Quận E.

Ngày 05-12-2019, Chi cục thuế Q ban hành Thông báo số 3347/TB-CCT.LPTB: Về thu tiền thuê đất từ ngày 07-6-2004 đến ngày 31-12-2019 (Thay thế Thông báo số 3185/TB-CCT.LPTB ngày 22-11-2019 về thu tiền thuê đất theo Liên bản Kiểm toán Ngân sách địa phương năm 2018 của Kiểm toán Nhà nước).

Ngày 05-12-2019, Chi cục thuế Q ban hành Thông báo số 3348/TB-CCT.LPTB Về thu tiền thuê đất từ ngày 07-6-2004 đến ngày 31-12-2019 (Thay thế

Thông báo số 3186/TB-CCT.LPTB ngày 22-11-2019 về thu tiền thuê đất theo Liên bản Kiểm toán Ngân sách địa phương năm 2018 của Kiểm toán Nhà nước).

Ngày 26-12-2019, Công ty V có đơn khởi kiện yêu cầu khởi kiện hủy: Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13-11-2019; Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố H và hủy Thông báo số 3347/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019, Thông báo số 3348/TB-CCT.LPTB ngày 05/12/2019 của Chi cục thuế Q.

Ngày 09-6-2022, Công ty V có đơn sửa đổi bổ sung khởi kiện xác định yêu cầu hủy: Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13-11-2019; Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019 của Cục thuế Thành phố H và hủy Thông báo số 3347/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019, Thông báo số 3348/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019 của Chi cục thuế Q.

Ngày 04-8-2022, Công ty V có đơn bổ sung đơn khởi kiện xác định yêu cầu hủy: Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13-11-2019; Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019 của Cục thuế Thành phố H và hủy Thông báo số 3347/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019, Thông báo số 3348/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019, Thông báo số 51/TB-CCT.LPTB ngày 09-01-2020, Thông báo số 52/TB-CCT.LPTB ngày 09-01-2020 của Chi cục thuế Q.

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty V xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 04-8-2022; với lý do:

1. Thông báo đơn giá thuê đất của Cục trưởng Cục thuế căn cứ Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014. Nhưng nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01-7-2014, và không dùng nghị định này áp dụng ngược về trước.

2. Tại Khoản 2 Điều 15: Đang trong thời kỳ ổn định đơn giá thuê thì tiếp tục thực hiện. Ngoài ra, còn áp dụng nguyên tắc có lợi cho người thuê đất, chứ không thể hồi tố mà bất lợi cho người thuê đất.

3. Tại Khoản 7 Điều 15 của nghị định: Hợp đồng thuê đất của Công ty có quy định nguyên tắc đơn giá điều chỉnh theo chu kỳ, và mức % điều chỉnh theo chu kỳ, thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc đó, đúng theo hợp đồng.

Cục thuế Thành phố H và Cục trưởng Cục thuế Thành phố H có ý kiến:

Về thẩm quyền ban hành:

Về việc điều chuyển nhiệm vụ xác định đơn giá thuê đất kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (01/7/2014) thuộc thẩm quyền của cơ quan Thuế được quy định tại Công văn số 3406/UBND-ĐTMT ngày 15-7-2014 và 6216/UBND-ĐTMT ngày 26-11-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngoài ra, căn cứ Khoản 2 Điều 22 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

Căn cứ Điểm c Khoản 4 Điều 10 và Khoản 7 Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22-6-2016 của Bộ trưởng **Bộ T5** – Bộ trưởng **Bộ T6** quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất:

Theo nội dung và các quy định nêu trên, thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất từ ngày 01-7-2014 trở về sau thuộc về **Cục T**. Đối với các trường hợp thay đổi tên pháp nhân người thuê đất, dẫn đến thay đổi hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính và căn cứ tính thuế, **Cục T** phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường và cơ quan tài chính để rà soát, xác nhận thông tin, điều chỉnh lại đơn giá thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật.

Về Thông báo số 22752/TB-CT và Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019:

Ngày 07-06-2004, **Công ty V** thực hiện cổ phần hóa để chuyển thể từ **doanh nghiệp N**. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất số 4795/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 01-6-2006 và số 4814/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 02-6-2006 với **Sở T7** để thay thế cho các hợp đồng số 2106 và 2107/HĐ-GTĐ ngày 02-03-2001. Tuy nhiên, các hợp đồng mới này ghi nhận thời hạn thuê đất và mục đích sử dụng đất không thay đổi, đơn giá thuê đất đã thay đổi là 31.739 đồng/m²/năm được tính từ ngày sử dụng đất và không còn nguyên tắc điều chỉnh 15%.

Mặt khác, ngày 16-6-2014, **Sở T7** đã ký phụ lục Hợp đồng thuê đất số 4094 và 4095/PLHĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 16-6-2014 với công ty, theo đó đều ghi nhận đơn giá thuê đất từ ngày 27-11-2012 đến 26-11-2017 là 87.298,225 đồng/m²/năm (chu kỳ ổn định 05 năm lần thứ tư, được điều chỉnh theo nguyên tắc 15% căn cứ theo Công văn số 2768 và 2769/STC-BVG ngày 04-4-2013 của **Sở T3**). Tuy nhiên, Công văn số 2768 và 2769/STC-BVG ngày 04-4-2013 của **Sở T3** đều xác định đơn giá cho đối tượng thuê đất là **Công ty V1**, mà thực tế đơn vị đang sử dụng đất là **Công ty Cổ phần V**.

Dựa trên cơ sở những thông tin do **Sở T7**, **Sở T3** cung cấp và quy định của Pháp luật, **Cục T** đã ban hành Thông báo số 22752/TB-CT và Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019.

Về căn cứ tính thuế, cách tính thuế và quy định pháp luật từng thời kỳ có liên quan.

1. Chu kỳ ổn định đơn giá từ 01/01/2006 đến 31/12/2010:

Đơn giá thuê đất = Đơn giá đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo địa bàn x (nhân) Tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất. Trong đó:

- Đơn giá đất được quy định tại Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND ngày 27-12-2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất được quy định tại Quyết định 107/2006/QĐ-UBND ngày 17-7-2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Cụ thể như sau:

- Đơn giá đất ở tại mặt tiền **đường T (đoạn từ đường C đến đường H), Phường A, Quận E** theo Quyết định 227/2005/QĐ-UBND ngày 27-12-2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 14.600.000đ/m².

- Đất SXKD phi nông nghiệp tính bằng 50% giá đất liền kề theo Quyết định 227/QĐ-UBND ngày 27-12-2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Tỷ lệ % đơn giá thuê đất tại **Quận E** thuộc khu vực 1 sử dụng làm văn phòng làm việc của công ty theo Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17-07-2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 2% giá đất.

- Đơn giá thuê đất xác định là: 14.600.000 đồng/m² x 50% x 2% = 146.000 đồng/m²/năm (*một trăm bốn mươi sáu ngàn đồng trên một mét vuông một năm.*)

2. Chu kỳ ổn định đơn giá từ 01-01-2011 đến 31-12-2015 (được chia làm 02 chu kỳ nhỏ từ ngày 01-01-2011 đến 30-6-2014 và từ ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực) đến ngày 31-12-2015):

Đơn giá thuê đất = Đơn giá đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất x (nhân) Hệ số điều chỉnh giá đất x (nhân) Tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất. Trong đó:

- Đơn giá đất được quy định tại Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22-12-2005 và Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26-12-2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định tại Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16-04-2012 và Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân thành phố

- Tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất được quy định tại Quyết định 107/2006/QĐ-UBND ngày 17-7-2006 và Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Cụ thể:

Từ 01-01-2011 đến 30-06-2014:

- Đơn giá đất ở tại mặt tiền **đường T (đoạn từ đường C đến đường H), Phường A, Quận E** theo Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22-12-2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 26.400.000đ/m².

- Tỷ lệ % đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22-12-2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 60% giá đất.

- Hệ số điều chỉnh giá đất: 2 lần (quy định tại khoản 7 Điều 2 NĐ 121/2010/NĐ-CP ngày 30-12-2010; điểm b mục 1.1 khoản 1 Điều 7 Quyết định 14/2012/QĐ- UBND ngày 16-04-2012).

- Tỷ lệ % đơn giá thuê đất tại **Quận E** thuộc khu vực 1 sử dụng làm văn phòng làm việc của công ty theo Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17-07-2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 2 %.

- Đơn giá thuê đất xác định là: $26.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \times 2 \times 2\% = 633.600 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Từ 01-07-2014 đến 31-12-2015:

- Đơn giá đất ở tại mặt tiền **đường T (đoạn từ đường C đến đường H), Phường A, Quận E** theo Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26-12-2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố là $26.400.000 \text{đ/m}^2$.

- Tỷ lệ % đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22-12-2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 60% giá đất.

- Hệ số điều chỉnh giá đất: 2 lần (quy định tại Quyết định 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

- Tỷ lệ % đơn giá thuê đất tại **Quận E** thuộc khu vực 1 sử dụng làm văn phòng làm việc của công ty theo Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 2 %.

- Đơn giá thuê đất xác định là: $26.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \times 2 \times 2\% = 633.600 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

3. Chu kỳ ổn định đơn giá từ 01-01-2016 đến 31-12-2020:

Đơn giá thuê đất = Đơn giá đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất x (nhân) Hệ số điều chỉnh giá đất x (nhân) Tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất. Trong đó:

- Đơn giá đất được quy định tại Quyết định số 51/2014/QĐ-ngàyUBND 31-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định tại Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25-3-2016 và Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân thành phố

- Tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất được quy định tại Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Cụ thể:

* Đơn giá đất ở tại mặt tiền **đường T (đoạn từ đường C đến đường H), Phường A, Quận E** theo Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 31-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố là $46.700.000 \text{ đồng/m}^2$.

* Tỷ lệ % đơn giá đất thương mại, dịch vụ theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31-12-2014 của UBNDTP là 80% giá đất ở.

* Hệ số điều chỉnh giá đất: 2 lần (quy định tại Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25-03-2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

* Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Công trình xây dựng số 27/2007/GCN-QSHCTXD ngày 19-3-2007 thì hiện trạng bên trên gồm: Nhà 03 tầng + lửng, tường gạch, cột đà, sàn BTCT, mái tole do đó hệ số sử dụng đất luôn nhỏ hơn 6 nên không tính hệ số điều chỉnh giá đất bổ sung.

* Tỷ lệ % đơn giá thuê đất tại **Quận E** thuộc khu vực 1 sử dụng làm văn phòng làm việc quy định tại Quyết định số 50/2014/QĐ- UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố là: 2% giá đất.

* Đơn giá thuê đất xác định là: $46.700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\% \times 2 \times 2\% = 1.494.400 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Như vậy, **Cục T** ban hành Thông báo số 22752/TB-CT và 22753/TB-CT ngày 13-11-2019 là phù hợp và đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần V**.

Chi Cục thuế Q do ông **Lê Phú T1** đại diện ủy quyền trình bày:

Căn cứ Quyết định số 05/1995/QĐ-UB-QLĐT ngày 04-01-1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố; Quyết định số 1357/TC/QĐ-TCT ngày 30-12-1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND ngày 27-12-2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố; Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17-7-2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đơn giá thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22-12-2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giá các loại đất trên địa bàn thành phố; Hệ số điều chỉnh giá đất 02 lần quy định tại ND số 69/2009/ND-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26-12-2013 của **Ủy ban nhân dân Thành phố H** về giá các loại đất trên địa bàn thành phố; Hệ số điều chỉnh giá đất 02 lần quy định tại Điểm b Mục 1.1 Khoản 1 Điều 7 Quyết định 14/2012/QĐ-UBND ngày 16-4-2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24-12-2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13-11-2019 về thông báo đơn giá thuê đất tại **số E T, Phường A, Quận E** và Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019 về thông báo đơn giá thuê đất tại **số E T, Phường A, Quận E**

Chi cục thuế Q căn cứ các quy định và văn bản trên ban hành: Thông báo số 3347/TB-CCT.LPBT ngày 05-12-2019, Thông báo số 3348/TB-CCT.LPBT ngày 05-12-2019, Thông báo số 51/TB-CCT.LPTB ngày 09-01-2020, Thông báo số 52/TB-CCT.LPTB ngày 09-01-2020 của **Chi cục thuế Q**: Là có cơ sở pháp lý và

phù hợp quy định pháp luật. **Chi cục thuế Q** đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của **Công ty V** Chợ lớn.

Tại Văn bản số 5131/STC-QLG ngày 09-9-2021, Ủy ban nhân dân Thành phố H có ý kiến:

Trên cơ sở đề nghị của **Chi cục thuế Q** tại Công văn số 593/CCT-LP P14-ĐK ngày 20-3-2013 và Công văn số 595/CCT-LP P14-ĐK ngày 20-3-2013 (chỉ gửi kèm Hợp đồng thuê đất số 2106/HĐ-GTĐ ngày 02-3-2001 và số 2107/HĐ-GTĐ ngày 02-3-2001), **Sở T3** đã xác định lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định 05 năm tiếp theo (theo nguyên tắc điều chỉnh không quá 15% đối với các khu đất của **Công ty V** tại Công văn số 2768/STC-BVG và Công văn số 2769/STC-BVG ngày 04-4-2013). Tên công ty đề nghị được xác định lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo là **Công ty V**", nên **Sở T3** không có đủ thông tin khi công ty chuyển hình thức từ doanh nghiệp nhà nước sang **công ty cổ phần V** để làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất mới cho công ty theo quy định.

Sở T7 có Văn bản số 1398/STNMT-QLĐ ngày 28-02-2022:

Hợp đồng 4795/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ và Hợp đồng 4814/HĐ đã thay thế Hợp đồng thuê đất số 2106/HĐ-GTĐ và số 2107/HĐ-GTĐ và không còn áp dụng nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tăng không quá 15% sau mỗi chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm.

Việc **Sở T3** trước đây có Công văn số 2768/STC-BVG ngày 04-4-2013 và Công văn 2769/STC-BVG ngày 04-4-2013 xác định đơn giá thuê theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tăng không quá 15% sau mỗi chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm có thể do căn cứ vào Hợp đồng thuê đất số 2106/HĐ-GTĐ và số 2107/HĐ-GTĐ, đồng thời chưa cập nhật thông tin về chuyển đổi hình thức doanh nghiệp (do chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành **Công ty Cổ phần V**).

Theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, đối với **Công ty Cổ phần V** được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước thì thời hạn thuê đất không thay đổi (Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ), phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước mà không kế thừa đơn giá thuê đất và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo Hợp đồng thuê đất đã ký với doanh nghiệp Nhà nước (Điểm d Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Điểm a Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và Điều 30 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16-11-2017 của Chính phủ).

Liên quan đến việc xác định đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, **Sở T7** đã có rất nhiều Văn bản gửi cơ quan thuế (**Cục T** và Chi cục Thuế các quận, huyện), theo đó đối với **Công ty Cổ phần V** được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước phải xác định lại đơn giá thuê đất tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần và thông báo cho đơn vị để

thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; không được hưởng nguyên tắc đơn giá thuê đất tăng không quá 15% sau mỗi chu kỳ ổn định đơn giá thuê 05 năm ghi trong Hợp đồng thuê đất đã ký trước đây với doanh nghiệp Nhà nước (vốn có đơn giá thuê đất rất thấp), nhằm đảm bảo không thất thu ngân sách Nhà nước.

Sở Tài chính Thành phố T3 và Giám đốc Sở Tài chính Thành phố T3:
Thông nhất ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1684/2022/HC-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14-11-2005 của Chính phủ; về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30-12-2010; về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14-11-2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 2 Điều 22, Điểm a khoản 3 Điều 25, Khoản 4 Điều 32 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 27 Điều 2 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; khoản 1 Khoản 4 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ trưởng Bộ T5 về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công Ty Cổ phần V về việc yêu cầu hủy: Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13 tháng 11 năm 2019; Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố H và hủy Thông báo số 3347/TB-CCT.LPTB ngày 05 tháng 12 năm 2019, Thông báo số 3348/TB-CCT.LPTB ngày 05 tháng 12 năm 2019, Thông báo số 51/TB-CCT.LPTB ngày 09 tháng 01 năm 2020, Thông báo số 52/TB-CCT.LPTB ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Chi cục thuế Q.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, người khởi kiện Công ty Cổ phần V kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện Công ty Cổ phần V cho rằng theo hợp đồng ký kết thỏa thuận thì Chi cục thuế quận Q không phải là một bên ký hợp đồng nhưng lại ban hành văn bản để truy thu thuế đối với Công ty Cổ phần V là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 22, Điểm b Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ không chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần V là trái pháp luật; theo Thông báo thu tiền thuê đất hàng năm, được điều chỉnh theo từng chu kỳ và nộp tiền thuê theo ‘thông báo chính chức hàng năm, không phải theo ‘thông báo tạm nộp’ của Chi cục Thuế quận Q

cũng là không đúng. Do đó, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần V để hủy các thông báo của Cục thuế thành phố H và của Chi cục Thuế Quận 5 thành phố Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cục Thuế Thành phố H và đại diện hợp pháp của Chi cục Q phản đối ý kiến của người khởi kiện và cho rằng Cục T đã ban hành các thông báo đúng quy định pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Giám đốc Sở Tài chính Thành phố T3 ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Cục Thuế đã ban hành các thông báo đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định Luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 22, Điểm b Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ bác đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần V là có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần V. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 1684/2022/HC-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh..

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối tượng khởi kiện là Thông báo số 22752/TB-CT, Thông báo số 22753/TB-CT cùng ngày 13-11-2019 của Cục thuế Thành phố H; Thông báo số 3347/TB, Thông báo số 3348/TB cùng ngày 05-12-2019; Thông báo số 51/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019; Thông báo số 52/TB-CCT.LPTB ngày 05-12-2019 của Chi cục thuế Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Công ty Cổ phần V khởi kiện vụ án hành chính nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý để giải quyết là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu khởi kiện (khoản 1 Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính 2015).

[2] Thẩm quyền ban hành quyết định: Ngày 13-11-2019, Cục trưởng cục thuế Thành phố H ban hành Thông báo số 22752/TB-CT và Thông báo số 22753/TB-CT; ngày 05-12-2019, Chi cục trưởng Chi cục thuế Q ban hành Thông báo số 3347/TB và Thông báo số 3348/TB ngày 05-12-2019; ngày 09-01-2020, Chi cục trưởng Chi cục thuế Q ban hành Thông báo số 51/TB và Thông báo số 52/TB là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật đất đai, Đ a Khoản 3 Điều 25 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần V (Công ty V), Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công ty V trước là Công ty V1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02-03-2001, Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố T3 ký 02 Hợp đồng thuê đất số 2107/HĐ và số 2106/HĐ với Công ty V1 cho thuê đất vị trí tại số E Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E. Năm 2004, Doanh nghiệp Nhà nước Công ty V1 chuyển thành Công ty V. Công ty đã ký hợp đồng thuê đất số 4795/HĐ và Hợp đồng số 4814/HĐ với Ủy ban nhân dân Thành phố H để thay thế cho các hợp đồng số 2106 và 2107/HĐ-GTĐ vào ngày 01 và ngày 02-6-2006: Cho thuê đất vị trí tại số E, số E Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E. Xét, các hợp đồng mới này ghi nhận thời hạn thuê đất và mục đích sử dụng đất không thay đổi, đơn giá thuê đất đã thay đổi là 31.739 đồng/m²/năm được tính từ ngày sử dụng đất và không còn nguyên tắc điều chỉnh 15%. Như vậy, Công ty V ký lại hợp đồng mới không được kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 16-11-2004 của Chính phủ về xử lý tài sản thuê khi cổ phần hóa.

Đối với 02 phụ lục Hợp đồng thuê đất số 4094 và số 4095 mà Công ty đã ký kết cùng ngày 16-6-2014, thể hiện: Đơn giá thuê đất từ ngày 27-11-2012 đến 26/11/2017 là 87.298,225 đồng/m²/năm điều chỉnh giá thuê đất tăng không quá 15% cho chu kỳ ổn định 05 năm (theo Công văn số 2768 và 2769/STC-BVG ngày 04-4-2013 của Sở T3). Song, Công văn số 2768 và Văn bản số 2769 là văn bản xác định giá thuê đất cho Công ty V1, chưa cập nhật thông tin đối tượng đang sử dụng đất (Công ty V). Như vậy, Công ty Cổ phần V thuộc trường hợp doanh nghiệp C2 đang sử dụng đất trước ngày Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14-11-2005 của Chính phủ. Ngày 26-11-2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Công văn số 6216/UBND-ĐTMT thống nhất giao cho Cục thuế thực hiện và chịu trách nhiệm xác định điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời kỳ ổn định trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm về đơn giá thuê đất. Theo đó, Cục thuế Thành phố H ban hành đơn giá thuê đất tại Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13-11-2019 và Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13-11-2019 về điều chỉnh đơn giá thuê đất, quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo Khoản 2 Điều 22, Điểm b Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ. Trên cơ sở Thông báo của Cục thuế nêu trên, Chi cục thuế Q ban hành Thông báo số 3347/TB ngày 05-12-2019, Thông báo số 3348/TB ngày 05-12-2019, Thông báo số 51/TB-CCT.LPTB ngày 09-01-2020, Thông báo số 52/TB-CCT.LPTB ngày 09-01-2020 là đúng.

Ngoài ra, **Chi cục thuế Q** yêu cầu buộc trả tiền thuế, tiền lãi và thu hồi nhà đất nhưng không có đơn yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của **Công ty Cổ phần V**. Quan điểm của của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Đơn kháng cáo của **Công ty Cổ phần V** không được chấp nhận nên phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Bộ Luật tố tụng hành chính năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH :

1. Không chấp nhận kháng cáo của **Công ty Cổ phần V**. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 1684/2022/HC-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. **Xử:**

Áp dụng Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14-11-2005 của Chính phủ; về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30-12-2010; về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14-11-2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 2 Điều 22, Điểm a khoản 3 Điều 25, Khoản 4 Điều 32 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 27 Điều 2 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; khoản 1 Khoản 4 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ trưởng **Bộ T5** về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Bác yêu cầu khởi kiện của **Công Ty Cổ phần V** về việc yêu cầu hủy: Thông báo số 22752/TB-CT ngày 13 tháng 11 năm 2019; Thông báo số 22753/TB-CT ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Cục trưởng **Cục thuế Thành phố H** và hủy Thông báo số 3347/TB-CCT.LPTB ngày 05 tháng 12 năm 2019, Thông báo số 3348/TB-CCT.LPTB ngày 05 tháng 12 năm 2019, Thông báo số 51/TB-CCT.LPTB ngày 09 tháng 01 năm 2020, Thông báo số 52/TB-CCT.LPTB ngày 09 tháng 01 năm 2020 của **Chi cục thuế Q**.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 29 Luật tố tụng hành chính 2015; điểm c, khoản 2 Điều 30; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 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, lệ phí tòa án

Công ty Cổ phần V phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0003532 ngày 22-11-2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. **Công ty Cổ phần V** đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-7-2023)./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTM).

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

Lê Thúy Cầu