

Bản án số: 195/2021/HC-PT

Ngày: 15-4-2021

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: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 15/4/2021, 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
805/2020/HCPT ngày 29/12/2020, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số
1662/2020/HC-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 309/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng
02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty cổ phần V

Trụ sở: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của người khởi kiện: Ông Nguyễn Anh D,
sinh năm 1956. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phùng
Minh T, sinh năm 1965 là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phùng Minh T thuộc
Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Người bị kiện:

2.1 Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2 Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 63 Vũ Tông Phan, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nam B – Phó Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 7724/CT-KTNB ngày 10/8/2016) (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Bà Lê Linh H, sinh năm 1970 – Nhân viên Phòng Kiểm tra nội bộ - Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1975 – Nhân viên Phòng Quản lý các khoản thu từ đất (có mặt)

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

3.1 Chi cục thuế Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 274 Bình Thới, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Việt C, sinh năm 1962; chức vụ: Phó chi cục trưởng (Văn bản ủy quyền số 228/GUQ-CCT ngày 05/3/2021) (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2 Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 274 Bình Thới, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Bà Đặng Mỹ H1, sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1980 (Văn bản số 229/GUQ-CCT ngày 05/3/2021, cả 2 có mặt)

3.3 Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 63 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện Công ty cổ phần V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời trình bày của các bên đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Công ty xuất nhập khẩu điện tử được cổ phần hóa theo Quyết định số 56/2004/QĐ-BCN ngày 28/6/2004 của Bộ trưởng Bộ công nghiệp. Ngày 11/3/2005 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103003182 cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Điện tử Việt. Ngày 28/5/2012 Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Điện tử Việt đổi tên thành Công ty cổ phần V (mã số doanh nghiệp 0301464781). Công

ty là chủ sở hữu nhà, xưởng tại địa chỉ 188 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 7191/GP-CS do Sở Nhà đất cấp ngày 20/12/1991.

Ngày 10/6/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2483/QĐ-UB về việc cho Công ty Xuất nhập khẩu điện tử thuê đất, thời gian thuê từ ngày 25/10/1999 đến khi Nhà nước thực hiện di dời nhà xưởng ra ngoại thành. Ngày 18/7/2002 Công ty xuất nhập khẩu điện tử và Sở địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê đất số 8663/HĐTD-GTĐ, với nội dung: Diện tích thuê đất là 10.851m²; giá thuê đất là 9.750 đồng/m²/năm, tiền thuê đất được trả theo phương thức định kỳ hàng năm, nộp tại Chi cục thuế Quận 11; Thời hạn thuê đất từ ngày 25/10/1999, đến khi Nhà nước thực hiện di dời nhà xưởng ra ngoại thành.

Từ năm 2004 đến năm 2015, hằng năm Công ty đều nộp tiền thuê đất tại Chi cục thuế Quận 11 đầy đủ theo các Thông báo nộp tiền thuê đất do Chi cục thuế Quận 11 phát hành. Tuy nhiên, ngày 27/10/2015 Công ty nhận được Thông báo số 9919/TB-CT của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi là Thông báo số 9919*) về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước có nội dung truy thu tiền thuê đất những năm về trước cụ thể:

- Trước ngày 01/01/2006: Chi cục thuế Quận 11 ban hành thông báo tiền thuê đất theo quy định.

- Đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2010 là 36.000 đồng/m²/năm.

- Đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015:

- + Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2014 là 200.640 đồng/m²/năm.

- + Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2015 là 147.840 đồng/m²/năm.

Ngày 07/01/2016, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo 238/CT-KTTĐ (*sau đây gọi là Thông báo 238*) về việc đính chính Thông báo số 9919 điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2011 đến 30/6/2014 là 158.400 đồng/m²/năm.

Không đồng ý với các thông báo trên, Công ty đã khiếu nại đến Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/01/2016, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 06/QĐ-CT-KN (*sau đây gọi là Quyết định số 06*) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty với nội dung: Sửa đổi một phần Thông báo số 9919, xác định đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2011 đến 30/6/2014 là 158.400 đồng /m²/năm, các nội dung khác của Thông báo số 9919 được giữ nguyên.

Nhận thấy, việc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 9919, Thông báo số 238 xác định lại giá tiền thuê đất tăng 440% và truy thu tiền thuê đất của 09 năm về trước là trái qui định và việc giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng các qui định của

pháp luật, nay Công ty khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy các Thông báo số 9919, 238 và Quyết định số 06 với các lý do sau:

- Trường hợp của Công ty không thuộc đối tượng điều chỉnh theo điểm b khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ vì: trong các Thông báo tạm thu tiền thuê đất từ năm 2002 đến năm 2005 là đều có thông báo tạm thu tiền thuê đất. Đến năm 2006 là thông báo nộp tiền thuê đất năm 2006 là không còn tạm thu mà có đã có điều chỉnh. Từ năm 2006 đến năm 2014 toàn bộ là Thông báo nộp tiền thuê đất theo năm. Đến năm 2015 Cục thuế có Thông báo số 9919 điều chỉnh đơn giá và truy thu tiền thuê đất là không chính xác.

- Đối tượng áp dụng của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ không áp dụng với Công ty mà chỉ áp dụng với trường hợp tạm thu. Công ty đã đóng xong tiền thuê đất của các năm trước đây.

- Hợp đồng thuê đất 05 năm có điều chỉnh nhưng Công ty từ năm 2006 đã có điều chỉnh đến năm 2015 mới tạm nộp.

- Công ty đã đóng tiền thuê đất và được Cục thuế quyết toán thuế. Hội toán thu tiền thuê đất không có lợi cho doanh nghiệp. Ảnh hưởng đến việc quyết toán thuế của doanh nghiệp.

- Văn bản số 5350/CCT-TBTK ngày 29/08/2016 của Chi cục thuế Quận 11: *“Nhằm kịp thời động viên và đảm bảo số thu cho ngân sách nhà nước nên từ năm 2006 đến năm 2010, Chi cục Thuế Quận 11 đã điều chỉnh đơn giá thuê đất (Điều chỉnh không đúng thẩm quyền) và ban hành Thông báo thu tiền thuê đất hàng năm”* *“Từ năm 2011 trở đi thì Chi cục Thuế Quận 11 thông báo TẠM THU theo đơn giá cũ.....* Như vậy, Chi cục thuế Quận 11 đã thừa nhận có điều chỉnh đơn giá thuê đất cho khu đất 188 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11. Tuy nhiên Chi cục thuế Quận 11 đã nhầm lẫn khi xác nhận từ năm 2011 đến năm 2014 ra thông báo tạm thu tiền thuê đất hàng năm. Thực tế các thông báo thu tiền thuê đất không có chữ tạm thu (trên các Thông báo thu tiền thuê đất từ năm 2006 đến năm 2014 đều là Thông báo thu tiền thuê đất chính thức không có chữ tạm thu).

Đối với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường trong Công văn số 13076/STNMT-QLĐ ngày 05/12/2016 Công ty có ý kiến như sau:

- Ngày 11/4/2006 ngay sau khi hoàn thành thủ tục cổ phần hóa đổi tên từ Công ty Xuất nhập khẩu Điện tử thành pháp nhân mới là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu điện tử Việt, công ty cổ phần XNK điện tử Việt (V) đã phát hành công văn số 84/XNK-TCHC gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh làm thủ tục đổi tên pháp nhân mới và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất tại số 188 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11.

- Ngày 18/9/2006 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ban hành công văn số 8815/TNMT-ĐKKTD gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường

xin ý kiến về việc Công ty cổ phần XNK điện tử Việt (V) xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Ngày 31/10/2006 Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 4776/BTNMT-ĐĐ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp Công văn số 8815/TNMT-ĐKKTD ngày 18/9/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường: “Về nguồn vốn mua 02 khu nhà đất mà Công ty XNK Điện tử đã trả là vốn tự có của doanh nghiệp không thuộc ngân sách nhà nước là đủ cơ sở pháp lý để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu điện tử Việt”

- Ngày 08/11/2006 Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu điện tử Việt – V nộp Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Biên nhận hồ sơ số 377/BN-ĐKKTD do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/11/2006;

- Ngày 07/12/2006 Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành công văn số 11731/TNMT-VP yêu cầu Công ty bổ sung nội dung “mục đích sử dụng đất” vào Đơn xin cấp giấy chứng nhận và gửi lại cho Sở Tài nguyên và Môi trường, yêu cầu này Công ty thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất vào Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay trong ngày 08/12/2006 và nộp lại cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

- Ngày 21/5/ 2007 Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 3824/TNMT-ĐKKTD gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Công ty cổ phần xuất nhập khẩu điện tử Việt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao cho các Sở ngành liên quan xử lý các việc tiếp theo. Cụ thể: *“Giao Sở Tài chính chủ trì thẩm định giá trị quyền sử dụng đất. Nếu kết quả thẩm định giá trị quyền sử dụng đất của Sở Tài chính được đơn vị sử dụng đất có văn bản chấp thuận thì Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt”*.

Tuy nhiên, từ khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất tại số 188 Lạc Long Quân, nhiều lần đại diện Công ty liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì được trả lời: Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên và địa chỉ của Công ty, khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ gửi thư mời Công ty đến nhận và cho đến nay Công ty vẫn chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tên pháp nhân mới. Cho đến nay, Sở Tài chính vẫn chưa gửi kết quả về giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất số 188 Lạc Long Quân, do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thể ban hành quyết định và ký lại hợp đồng thuê đất.

Như vậy, ngay sau khi Công ty Xuất nhập khẩu Điện tử được cổ phần hóa thành Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Điện tử Việt – V; Công ty cổ phần V thì Công ty cổ phần đã xúc tiến làm thủ tục với cơ quan Sở Tài nguyên và Môi trường để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất cho khu đất số 188 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11 theo tên pháp nhân mới.

Về Công văn số 4905/STC-BVG ngày 07/7/2016 của Sở Tài chính, Công ty có ý kiến như sau:

- Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, theo đó tại khoản 1 và 2, Điều 6 quy định về trình tự thủ tục tổ chức thực hiện như sau:

Đối với trường hợp đang sử dụng đất thuê trước ngày quyết định này có hiệu lực mà thuộc trường hợp phải xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định: Giao Cục thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế quận, huyện căn cứ đơn giá thuê đất hiện hành tổng hợp báo cáo Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện để quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định.

Tuy nhiên, Sở Tài chính không nhận được ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường nên chưa đủ cơ sở để điều chỉnh đơn giá thuê đất của Công ty cổ phần V tại khu đất số 188 Lạc Long Quân, phường 03, quận 11. Đối với công văn số 1287/CCT-TBTK ngày 13/8/2012 của Chi cục thuế Quận 11, bộ phận văn thư đến của Văn phòng Sở đã rà soát và xác nhận không nhận được công văn số 1287/CCT-TBTK của Chi cục Thuế Quận 11;

Như vậy, Sở Tài chính chưa thực hiện tinh thần Công văn số 3824 ngày 21/05/2007 và gửi kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá trị quyền sử dụng đất, trách nhiệm này hoàn toàn thuộc về Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh – Sở Tài chính – Sở Tài nguyên và Môi trường và Chi cục thuế Quận 11.

Người bị kiện Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Ngày 10/6/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2483/QĐ-UB về việc cho Công ty Xuất nhập khẩu điện tử thuê đất tại Phường 3, Quận 11.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 8663/HĐTD-GTĐ ngày 18/7/2002 quy định về phương thức trả tiền thuê đất: *“Số tiền thuê đất được trả theo phương thức: Công ty Xuất nhập khẩu điện tử sẽ trả tiền thuê đất theo định kỳ hàng năm.”*

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ: *“Giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.”*

Tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ: *“Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, thì nay xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này và được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006.”*

Căn cứ khoản 1 Điều 14 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 3 Điều 15 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “*Dự án thuê đất, thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều này mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì được thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định này cho thời gian thuê đất còn lại. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách, pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.*”

Tại khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “*Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế trước thì thực hiện xử lý như sau:*

a) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì được thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tạm nộp.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 có hiệu lực thi hành và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định này thì phải thực hiện 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 quy định.

c) Cơ quan thuế xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này theo quy định tại Nghị định này và áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.”.

Do đó, hồ sơ thuê đất hàng năm (thuê trước ngày 01/01/2006) của Công ty cổ phần V nhưng chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật.

Quy định pháp luật về trách nhiệm của cơ quan thuế:

- Tại khoản 2 và khoản 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

“2. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất.

Khi đến thời điểm phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm của chu kỳ ổn định tiếp theo cho người thuê đất.

3. *Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gửi thông báo cho người thuê đất thực hiện.”.*

Quy định pháp luật về thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất:

- Thời gian từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014: Sở Tài chính xác định đơn giá thuê đất được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo.”.

Và quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, ngày 14/12/2010, Chi cục thuế Quận 11 ban hành Công văn số 2400/CCT-TBTK gửi Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng cơ quan chức năng chưa xác định đơn giá thuê đất nên Chi cục thuế tạm thu tiền thuê đất theo đơn giá của năm liền kề trước.

Ngày 13/8/2012, Chi cục thuế Quận 11 ban hành Công văn số 1287/CCT-TBTK gửi Sở Tài chính đề nghị điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng Cơ quan chức năng vẫn chưa xác định đơn giá thuê đất.

- Thời gian từ ngày 01/7/2014 trở đi: Cục Thuế thành phố xác định đơn giá thuê đất được quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

“1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.”.

Và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với các khu đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01/7/2014 mà chưa xác định đơn giá thuê đất thì Cục Thuế thành phố xác định (đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại Công văn số 6216/UBND-ĐTMT ngày 26/11/2014 về xác định đơn giá thuê đất kể từ khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành trên cơ sở Công văn số 9483/CT-STC-STN&MT ngày 07/11/2014 của Liên Sở Tài chính- Sở Tài nguyên và Môi trường- Cục Thuế trình).

Về điều chỉnh đơn giá và quyết toán tiền thuê đất tại khu đất 188 đường Lạc Long Quân, phường 3, quận 11 do Công ty cổ phần V thuê:

Mặc dù Chi cục thuế Quận 11 có công văn đề nghị nhưng Sở Tài chính chưa kịp thời xác định điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định. Nhằm kịp thời động viên và đảm bảo số thu cho ngân sách nhà nước nên từ năm 2006 đến năm 2010 (05 năm), Chi cục thuế Quận 11 đã điều chỉnh đơn giá thuê đất (điều chỉnh không đúng thẩm quyền) là 36.000 đồng/m²/năm và ban hành thông báo thu tiền thuê đất hàng năm.

Từ năm 2011 trở đi thì Chi cục thuế Quận 11 thông báo tạm thu theo đơn giá cũ là 36.000 đồng/m²/năm được quy định tại Điều 4 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính: *“Hết thời gian ổn định (05 năm) nhưng do nguyên nhân khách quan chưa điều chỉnh được đơn giá thuê đất thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước để tạm nộp tiền thuê đất cho thời gian đó; khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất của từng lần điều chỉnh thì áp dụng chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tương ứng tại từng lần điều chỉnh đồng thời truy thu tiền thuê đất nộp còn thiếu của thời gian tạm nộp (nếu có).”*.

Khi thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định đã trình bày ở trên, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã điều chỉnh lại đơn giá thuê đất tại Thông báo số 9919 và Thông báo số 238: Từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2010 là 36.000 đồng/m²/năm; Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2014 là 158.400 đồng/m²/năm; Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2015 là 147.840 đồng/m²/năm.

Như vậy, mặc dù Chi cục thuế Quận 11 điều chỉnh đơn giá không đúng thẩm quyền nhưng phù hợp với đơn giá do Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành cho thời kỳ ổn định 05 năm từ năm 2006 đến năm 2010 (là 36.000 đồng/m²/năm). Khi quyết toán tiền thuê đất cho thời gian 05 năm trên, Công ty không phải nộp thêm nhiều mà chỉ nộp số tiền thuê đất còn thiếu từ năm 2011 trở đi theo quy định.

Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy:

- Trong khi cơ quan chức năng chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định, để kịp thời động viên số thu cho ngân sách nhà nước, hàng năm Chi cục thuế Quận 11 thông báo tạm thu tiền thuê đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước là đúng chức năng, nhiệm vụ được giao.

- Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 9919, Thông báo số 238 và Quyết định số 06 là đúng quy định pháp luật.

- Trong quá trình thực hiện quyết định cho thuê đất và Hợp đồng thuê đất, Công ty phải tự kê khai, đồng thời phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật nhưng chưa thực hiện. Do đó, Công ty phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất còn thiếu tại khu đất thuê nêu trên theo quy định.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty, công nhận Thông báo số 9919, Thông báo số 238 và Quyết định số 06.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thuế Quận 11 trình bày:

Chi cục thuế Quận 11 có Công văn đề nghị nhưng Sở Tài chính chưa kịp thời xác định điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định. Nhằm kịp thời động viên và đảm bảo số thu cho ngân sách nhà nước nên từ năm 2006 đến năm 2010 (05 năm), Chi cục thuế Quận 11 đã điều chỉnh đơn giá thuê đất (điều chỉnh không đúng thẩm quyền) là 36.000 đồng/m²/năm và ban hành thông báo thu tiền thuê đất hàng năm. Chi cục thuế Quận 11 thừa nhận việc chi cục thuế tự ý điều chỉnh đơn giá thuê đất là trái thẩm quyền mặc dù sau này giá điều chỉnh có phù hợp với mức thu giai đoạn năm 2006-2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Kể từ ngày 01/7/2014, cơ quan có trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất và điều chỉnh đơn giá thuê đất là cơ quan thuế. Về các nội dung khiếu nại của Công ty: Sở Tài chính không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy việc xác định đơn giá thuê đất thuộc chức năng, thẩm quyền của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Sở Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Công ty. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục sử dụng đất điều chỉnh tên đơn vị sử dụng đất từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần tại khu đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1662/2020/HC-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2010;

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6, khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 1 Điều 14, khoản 3 Điều 15, khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 48 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:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về hủy Thông báo số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo số 238/CT-KTTĐ ngày 07/01/2016 về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 06/QĐ-CT-KN ngày 25/01/2016 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần V.

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

Ngày 08/10/2020, người khởi kiện Công ty cổ phần V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Căn cứ ban hành các Quyết định bị kiện không đúng, vì Công ty không thuộc đối tượng điều chỉnh theo điểm b khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ mà thuộc khoản 3 Điều 32 Nghị định này vì Công ty chưa được Nhà nước cho thuê đất. Đơn giá thuê đất đã được điều chỉnh 03 lần, Công ty đã nộp tiền thuê đất hàng năm. Thông báo số 9919/TB-CT và Thông báo số 238/TB-CT đính chính thông báo số 9919 về đơn giá thuê đất và truy thu tiền thuê đất những năm về trước đối với Công ty vi phạm Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người khởi kiện đúng hạn luật định, đề nghị được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình do Luật Tố tụng hành chính quy định. Về nội dung: thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất trong thời kỳ 01/01/2006 đến năm 01/7/2014 là của Giám đốc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, việc Chi cục thuế Quận 11 đã tự ý thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp của Công ty từ năm 2006 đến năm 2014 là không đúng, vì trường hợp của Công ty là thuê, trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01/7/2014 mà chưa xác định đơn giá thuê đất thì Cục Thuế thành phố xác định. Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh xác định hồ sơ thuê đất hàng năm (thuê trước ngày 01/01/2006) của Công ty chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất nên thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là có căn cứ. Hơn nữa, Công ty phải có nghĩa vụ tự kê khai, liên hệ cơ quan có thẩm quyền xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật nhưng Công ty chưa thực hiện. Đồng thời, người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài

liệu, chứng cứ mới để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, đề nghị bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, các quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người khởi kiện là Công ty Xuất nhập khẩu điện tử nộp đúng thời hạn, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện:

[2.1] Về tính hợp pháp, có căn cứ của Thông báo số 9919, Thông báo số 238 bị kiện:

- Về thẩm quyền ban hành các thông báo bị kiện:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời thừa nhận của các đương sự thể hiện: Ngày 10/6/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2483/QĐ-UB về việc cho Công ty Xuất nhập khẩu điện tử thuê đất, thời gian thuê từ ngày 25/10/1999 đến khi Nhà nước thực hiện di dời nhà xưởng ra ngoại thành. Ngày 18/7/2002 Công ty xuất nhập khẩu điện tử và Sở địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê đất số 8663/HĐTĐ-GTĐ, với nội dung: Diện tích thuê đất là 10.851m²; giá thuê đất là 9.750 đồng/m²/năm, tiền thuê đất được trả theo phương thức định kỳ hàng năm, nộp tại Chi cục thuế Quận 11; Thời hạn thuê đất từ ngày 25/10/1999, đến khi Nhà nước thực hiện di dời nhà xưởng ra ngoại thành.

Công ty xuất nhập khẩu điện tử được cổ phần hóa theo Quyết định số 56/2004/Quyết định số-BCN ngày 28/6/2004 của Bộ trưởng Bộ công nghiệp. Ngày 11/3/2005 Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103003182 cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Điện tử Việt. Ngày 28/5/2012 Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Điện tử Việt đổi tên thành Công ty cổ phần V (mã số doanh nghiệp 0301464781). Các lần thay đổi tên doanh nghiệp, loại hình doanh nghiệp, công ty vẫn sử dụng phần đất có địa chỉ nói trên, nhưng chưa ký lại hợp đồng thuê đất.

Như vậy, Công ty V là người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất nên phải trả tiền thuê đất theo quy định của Luật đất đai, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 và khoản 1 Điều 3 Nghị định 46/2014/NĐ-CP qui định “Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê

đất” và thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Lời khai nại của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng công ty không phải kế thừa quyền, nghĩa vụ của các công ty trước đây nên không phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định số 46 là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 9919, Thông báo số 238 là đúng thẩm quyền theo quy định tại Luật quản lý Thuế 2006, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 và khoản 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Về trình tự, thủ tục và căn cứ pháp luật áp dụng để ban hành các thông báo bị kiện:

Theo các quy định pháp luật về thẩm quyền của các cơ quan xác định đơn giá thuê đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014: Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: “*Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo*”. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, quy định “*Thẩm quyền quyết định đơn giá cho từng trường hợp thuê đất: 1. Giám đốc Sở Tài chính căn cứ vào khung giá thuê đất được quy định tại Quyết định này để quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất (quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ)*”.

Cho nên việc Cục thuế quyết định đơn giá thuê đất trong các thông báo nói trên do tự mình ấn định mà không dựa trên đơn giá thuê đất do Sở Tài chính điều chỉnh là trái với quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC và khoản 1 Điều 5 Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Từ sau ngày 01/07/2014 đến 31/12/2015: Tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian*

thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân”.

Tại khoản 2 Điều 7, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định: “...*Khi đến thời điểm phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm của chu kỳ ổn định tiếp theo cho người thuê đất”.*

Tại điểm d, khoản 1 Điều 3 của Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 có quy định: “d) **Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định** theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp...”.

Hội đồng xét xử nhân thấy việc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 9919/TB-CT và Thông báo số 238/TB-CT đính chính thông báo số 9919 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước có nội dung từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2015 với giá tự ấn định là 147.840 đồng/m²/năm và truy thu tiền thuê đất những năm về trước đối với công ty V là đã không dựa trên hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định, không thông báo cho người thuê đất khi đến thời điểm phải điều chỉnh là vi phạm các quy định của Nghị định 46 và Thông tư 77 nêu trên.

Mặt khác, trong quá trình ban hành thông báo, do người thuê đất có ý kiến khác với Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, trường hợp này lẽ ra Cục thuế phải căn cứ khoản 2 Điều 11 Nghị định số 46, Thông tư 77 và Quyết định số 50 của Chủ tịch UBND Tp. Hồ Chí Minh, cụ thể “*Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê, đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng*” để báo cáo cho Chủ tịch UBND Tp. Hồ Chí Minh là bên cho thuê đất xem xét, quyết định nhưng Cục thuế không thực hiện là vi phạm trình tự, thủ tục và căn cứ pháp luật áp dụng như đã nhận định trên.

Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận quan điểm của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng ngày 14/12/2010, Chi cục thuế Quận 11 ban hành Công văn số 2400/CCT-TBTK gửi Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị điều chỉnh đơn giá thuê đất trong khi cơ quan chức năng chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định, để kịp thời động viên

số thu cho ngân sách nhà nước, hàng năm Chi cục thuế Quận 11 thông báo tạm thu tiền thuê đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước là đúng chức năng, nhiệm vụ được giao... là không căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của từng cơ quan trong việc điều chỉnh đơn giá đất. Cụ thể tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân”*, Chi cục thuế Quận 11 tạm thu tiền của tổ chức kinh tế không dựa trên quy định phải có Đơn giá điều chỉnh của Sở Tài chính là trái thẩm quyền, trường hợp này nếu nhận thấy đơn giá cho thuê đất không phù hợp thì phải báo cáo cho Cục trưởng Cục thuế để làm việc, phối hợp với các sở nói trên để tham mưu cho UBND thành phố Hồ Chí Minh quyết định.

Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thuế quận 11 cho rằng mình có thẩm quyền ban hành đơn giá cho thuê đất theo Quyết định 107 và Quyết định số 50; quyền quyết định đơn giá cho thuê đất đã được quy định cụ thể tại văn bản số 9483 liên sở Cục thuế, Sở Tài chính, Sở tài nguyên Môi trường trình và được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận tại công văn số 6216 ngày 26/11/2014. Về lời khai nại này, Hội đồng xét xử nhận thấy tại mục 2 của Công văn nói trên có nội dung *“Giao Cục thuế, Sở Tài chính, Sở tài nguyên Môi trường tổ chức triển khai thực hiện theo quy định tại Nghị định 46, Thông tư 77...”*. Thế nhưng các Thông báo bị kiện do Cục thuế ban hành đã vi phạm pháp luật về trình tự, thủ tục, căn cứ pháp luật áp dụng như đã nhận định, do đó trái với tinh thần chỉ đạo của UBND Tp. Hồ Chí Minh tại văn bản nói trên.

Mặt khác, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Trong quá trình thực hiện quyết định cho thuê đất và Hợp đồng thuê đất, Công ty phải tự kê khai, đồng thời phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật nhưng chưa thực hiện. Do đó, Công ty phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất còn thiếu tại khu đất thuê nêu trên theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Nghị định 46, Thông tư 77 và tại khoản 1 và 2, Điều 6 của Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, theo đó quy định về trình tự thủ tục tổ chức thực hiện như sau:

“Đối với trường hợp đang sử dụng đất thuê trước ngày quyết định này có hiệu lực mà thuộc trường hợp phải xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định: Giao Cục thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế quận, huyện căn cứ đơn giá thuê đất hiện hành tổng hợp báo cáo Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện để quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định”.

Tuy nhiên, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 4905/STC-BVG ngày 07/7/2016 gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung “không nhận được ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường nên chưa đủ cơ sở để điều chỉnh đơn giá thuê đất của Công ty cổ phần V tại khu đất số 188 Lạc Long Quân, phường 03, quận 11. Đối với công văn số 1287/CCT-TBTK ngày 13/8/2012 của Chi cục thuế Quận 11, bộ phận văn thư đến của Văn phòng Sở đã rà soát và xác nhận không nhận được công văn số 1287/CCT-TBTK của Chi cục Thuế Quận 11”. Từ đó cho thấy các cơ quan chức năng đã chậm trễ thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND, Văn bản số 3824 ngày 21/05/2007 và gửi kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá trị quyền sử dụng đất, lỗi chậm trễ này hoàn toàn thuộc về Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh - Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường (là các cơ quan chức năng tham mưu về đơn giá thuê đất) và Chi cục thuế Quận 11.

Việc Cục thuế cho rằng Công ty V phải tự kê khai, đồng thời phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật nhưng chưa thực hiện là lỗi của công ty là không phù hợp với quy định của pháp luật, trình tự thủ tục nộp tiền thuê đất. Vì người khởi kiện không tự mình đưa ra đơn giá thuê đất mà phải do Sở Tài chính (trước 01/7/2014) và Cục thuế (sau 1/7/2014) quyết định đơn giá cho thuê đất theo quy định tại các Nghị định 142, Nghị định 46 và các Thông tư hướng dẫn thi hành các nghị định đã nêu. Dựa trên đơn giá thuê đất hàng năm do Sở Tài chính hoặc Cục Thuế ban hành thì người khởi kiện mới có trách nhiệm chủ động nộp tiền thuê đất.

Từ các nhận định trên, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 9919 và Thông báo số 238 là vi phạm các quy định Nghị định 142, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư 77, cũng như các Quyết định.

[2.2] Về tính hợp pháp, có căn cứ của Quyết định số 06 bị kiện:

Quyết định số 06/QĐ-CT-KN ngày 25/01/2016 là quyết định giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế đối với các Thông báo số 9919 và Thông báo số 238, tuy nhiên các thông báo nói trên là trái quy định pháp luật nên việc Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giải quyết khiếu nại với nội dung bác đơn khiếu nại của người khởi kiện, giữ nguyên nội dung các Thông báo số 9919, Thông báo số 238 cũng vi phạm pháp luật như các nhận định đã phân tích trên. Mặt khác theo quy định tại Thông tư 77 và Quyết định số 50 của Chủ tịch UBND Tp. Hồ Chí Minh, cụ thể “*Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng*”, khi công ty V (là người thuê đất), không thống nhất đơn giá thuê đất thế nhưng Cục thuế không báo cáo cho Chủ tịch UBND Tp. Hồ Chí Minh (là người cho thuê đất), để giải quyết mà ban hành quyết định giải quyết khiếu nại là vi phạm.

Cho nên Quyết định số 06/QĐ-CT-KN ngày 25/01/2016 về việc giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vi phạm về trình tự, thủ tục ban hành, căn cứ pháp luật áp dụng cần thiết phải hủy.

[2.3] Về nội dung Thông báo số 9919 và Thông báo số 238

Do các Thông báo số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước; Thông báo số 238/CT-KTTĐ ngày 07/01/2016 về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 06/QĐ-CT-KN ngày 25/01/2016 về việc giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vi phạm về trình tự, thủ tục ban hành, căn cứ pháp luật áp dụng trong việc ban hành đơn giá cho thuê đất hàng năm đối với người khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung của các thông báo và quyết định bị kiện.

Yêu cầu Sở Tài chính, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hành vi công vụ là xác định lại đơn giá cho thuê đất đối với người khởi kiện theo đúng pháp luật qua từng thời kỳ đã quy định về thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ.

[3] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của người khởi kiện là có căn cứ, cần thiết phải sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về yêu cầu hủy Thông báo số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước; Thông báo số 238/CT-KTTĐ ngày 07/01/2016 về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 06/QĐ-CT-KN ngày 25/01/2016 về việc giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét quan điểm của người bị kiện, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu án phí.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Vụ án được thụ lý lần đầu vào ngày 10/3/2016, căn cứ khoản 1 Điều 48 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 và khoản 1 Điều 32 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án thì án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng. Do bản án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; áp dụng 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;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện là Công ty cổ phần V. Sửa toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 1662/2020/HC-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về hủy Thông báo số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo số 238/CT-KTTĐ ngày 07/01/2016 về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 06/QĐ-CT-KN ngày 25/01/2016 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần V.

Buộc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt hành vi thu và truy thu tiền thuê đất đối với V theo các Thông báo số 9919/TB-CT ngày 27/10/2015 và Thông báo số 238/CT-KTTĐ ngày 07/01/2016.

Buộc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hành vi công vụ là xác định lại đơn giá cho thuê đất đối với người khởi kiện theo đúng pháp luật qua từng thời kỳ đã quy định về thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ.

2/ Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh mỗi đương sự phải chịu 200.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần V số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AE/2011/02544 ngày 09/3/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty cổ phần V không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092783 ngày 12/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (7);
- Lưu: hồ sơ (2),VP (5), 19b (LTTT).

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

Nguyễn Đắc Minh