

Bản án số: 951/2024/HC-PT  
Ngày 06 tháng 9 năm 2024  
V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong quản lý Nhà nước về 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 Ngô Mạnh Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Phạm Thanh Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 402/2024/TLPT-HC ngày 02 tháng 5 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2352/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Công ty cổ phần Đầu tư Phong V.

**Người đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Thị Tuyết S; chức vụ: Tổng Giám đốc; có mặt.

Địa chỉ trụ sở: Số 37 đường Trần Hưng Đ, P 10, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Quốc A và ông Trần Q là Luật sư của Công ty Luật TNHH Q và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Địa chỉ: T12-10 đường T12 Manhattan Vinhomes Grand P, phường Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ trụ sở: Số 04 Trần Hưng Đạo, P 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Ngọc Ph, chức vụ: Phó chủ tịch; theo Văn bản ủy quyền số 4412/UBND-TD ngày 23 tháng 5 năm 2023; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 04 Trần Hưng Đạo, P 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Ngọc Ph, chức vụ: Phó chủ tịch; theo Văn bản ủy quyền số 4412/UBND-TD ngày 23 tháng 5 năm 2023; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 04 Trần Hưng Đạo, P 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là Người bị kiện trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

1. Công ty cổ phần đầu tư Phong V trình bày: Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000479 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp lần đầu vào ngày 5 tháng 6 năm 2009 và thay đổi lần thứ hai theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6607448411 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21 tháng 01 năm 2019 thì Công ty cổ phần đầu tư Phong V (sau đây viết tắt là Công ty Phong V) là chủ đầu tư của Dự án trung tâm thương mại và dịch vụ giải trí tại địa chỉ 37 Trần Hưng Đạo, P 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 27 tháng 7 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 1703/QĐ-UBND thu hồi đất của Công ty cổ phần cơ khí giao thông Lâm Đồng và giao cho Công ty Phong V thuê để đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại và dịch vụ giải trí đối với quyền sử dụng 4.644m<sup>2</sup> đất chuyên dùng, thuộc thửa đất số 164 tờ bản đồ số C.7.IV tại P 10, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; thời hạn sử dụng là 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 05 tháng 6 năm 2009. Ngày 03 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Công ty Phong V ký kết Hợp đồng thuê đất số 246 với nội dung: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho Công ty Phong V thuê quyền sử dụng đất trên; Công ty Phong V có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo phương thức trả tiền thuê đất hằng năm trước ngày 30 tháng 6. Sau

đó, Công ty Phong V tiếp tục tiến hành triển khai thực hiện Dự án và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Ngày 14 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND về việc chuyển sang thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích đất trên; theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ quyết định thay đổi phương thức trả tiền thuê từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, đến ngày 15 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ lại ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc cho Công ty Phong V thuê trả tiền một lần và tiếp tục cho Công ty Phong V thuê đất bằng phương thức trả tiền hàng năm. Công ty Phong V cho rằng Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 ngày 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ, đồng thời buộc Ủy ban nhân dân tỉnh này thực hiện theo đúng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ trình bày: Đồng ý với trình bày của Công ty cổ phần đầu tư Phong V về diễn biến của quá trình từ khi thu hồi đất của Công ty cổ phần cơ khí giao thông Lâm Đ giao cho Công ty Phong V thuê đất cho tới thời điểm phát sinh tranh chấp. Đối với Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 ngày 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ cho rằng: Trên cơ sở tham mưu, đề xuất của các ngành chức năng, ngày 10 tháng 01 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Thông báo số 08/TB-UBND về việc cho Công ty Phong V thuê đất trả tiền hàng năm. Sau đó, căn cứ vào Tờ trình số 81/TTr-STNMT ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 15 tháng 3 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017, đồng thời tiếp tục cho Công ty Phong V thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ là đúng pháp luật. Ngày 05 tháng 5 năm 2022, Cục Thuế tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 563/QĐ-CT về đơn giá thuê đất của Công ty Phong V. Ngày 08 tháng 6 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đ và Công ty Phong V ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 57/PL-HĐTD trả tiền hàng năm.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 thì việc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức theo hình thức nào là thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định; còn việc lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hay một lần cho cả thời gian thuê là quyền của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, Công ty Phong V có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần, nhưng việc quyết định cho thuê đất theo hình thức nào thì thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ; do đó, việc ban hành Quyết định

số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017, đồng thời tiếp tục cho Công ty Phong V thuê đất trả tiền hàng năm là đúng pháp luật. Vì vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ quyết định:

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Phong V về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai”.*

*Hủy Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15-3-2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ về việc tiếp tục cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phong V thuê đất trả tiền hàng năm tại P 10, thành phố Đà L;*

*Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ thực hiện theo đúng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với diện tích đất đã cho Công ty Cổ phần đầu tư Phong V thuê tại thành phố Đà L theo giá đất xác định tại thời điểm ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 133/QĐ-VKS-HC kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V.

Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V.

*Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như sau:*

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V với lý do: Mặc dù theo quy định của Điều 172 Luật Đất đai năm 2013, Công ty Phong V có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần, tuy nhiên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 thì việc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức theo hình thức nào lại thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017, đồng thời tiếp tục cho Công ty Phong V thuê đất trả tiền hàng năm là đúng quy định pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho Công ty Phong V trình bày quan điểm:*

Công ty Phong V là chủ đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại và Dịch vụ giải trí tại địa chỉ 37 Trần Hưng Đ, P 10, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ. Ngày 03 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ và Công ty Phong V ký kết Hợp đồng thuê đất số 246 có nội dung Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ cho Công ty Phong V thuê quyền sử dụng đất trên; Công ty Phong V có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo phương thức trả tiền thuê đất hằng năm trước ngày 30 tháng 6. Ngày 14 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND về việc chuyển sang thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích đất trên. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 2746 nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 17, Điều 172 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi ban hành quyết định trên, do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ không ban hành được đơn giá đất để trả tiền thuê đất một lần nên Công ty Phong V vẫn phải đóng tiền thuê đất hằng năm. Như vậy, việc Công ty Phong V không thể thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ tài chính xuất phát từ chính Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ mà không phải do Công ty Phong V. Tuy nhiên, tới ngày 15 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ lại ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc cho Công ty Phong V thuê trả tiền một lần và tiếp tục cho Công ty Phong V thuê đất bằng phương thức trả tiền hàng năm là hoàn toàn không phù hợp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Phong V khi đã thực hiện việc đầu tư nhiều cơ sở hạ tầng, vật chất sau khi có quyết định cho thuê đất trả tiền một lần của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ. Bên cạnh đó, việc tính tiền cho thuê đất phải được quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013, tức là tại thời điểm ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017, nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ lại cho rằng cần phải tính toán lại tiền cho thuê đất tại thời điểm hiện tại cũng là không đúng pháp luật và làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền lợi của Công ty Phong V. Với những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ, không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty Phong V trình bày quan điểm:*

Thông nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty Phong V, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V để Công ty Phong V được thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ. Cùng với đó, Công ty Phong V sẽ nghiêm chỉnh chấp hành mọi chủ trương, chính sách của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ theo đúng quy định và mong muốn chính quyền địa

phương tạo điều kiện tối đa để doanh nghiệp hoạt động hiệu quả, có lợi nhuận, góp phần vào công cuộc xây dựng kinh tế, xã hội ở địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thừa ủy quyền của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ.

Về kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ: Khoản 2 Điều 17 và Điều 172 Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức như cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê” và “Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”. Như vậy, việc Công ty Phong V lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần trong suốt thời gian thuê và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ chấp thuận bằng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 là đúng pháp luật. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử hủy Quyết định số 417 nêu trên là đúng pháp luật. Kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V là không có cơ sở chấp nhận.

Với căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ; không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ và Quyết định kháng

ngợi phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng còn trong thời hạn luật định, đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thừa ủy quyền của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 299 Luật Tố tụng hành chính để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 255 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[4] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 10 tháng 3 năm 2023, Công ty Phong V khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ, đồng thời buộc Ủy ban nhân dân tỉnh này thực hiện theo đúng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc chuyển sang thuê đất bằng phương thức trả tiền thuê đất một lần đối với quyền sử dụng 4.644m<sup>2</sup> đất chuyên dùng thuộc thửa đất số 164 tờ bản đồ số C.7.IV tại P 10, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ theo giá đất xác định tại thời điểm ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017. Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 và Điều 116 Luật Tố tụng hành chính thì Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, do đó là đối tượng khởi kiện trong vụ án hành chính; quyết định này còn trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Như vậy, việc xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[5] Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ như sau:

[5.1] Công ty Phong V là chủ đầu tư của Dự án Trung tâm Thương mại và Dịch vụ giải trí tại địa chỉ 37 Trần Hưng Đ, P 10, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ. Ngày 27 tháng 7 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 1703/QĐ-UBND thu hồi đất của Công ty cổ phần cơ khí giao thông Lâm Đ và cho Công ty Phong V thuê để thực hiện Dự án trên. Ngày 03 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ và Công ty Phong V ký Hợp đồng thuê đất số 246/HĐ-TĐ với phương thức trả tiền hàng năm vào ngày 30 tháng 6. Ngày 11 tháng 8 năm 2017, Công ty Phong V lập hồ sơ xin chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần. Trên cơ sở nhu cầu của Công ty Phong

V và sau khi xem xét ý kiến tham mưu của các cơ quan chuyên môn, ngày 14 tháng 12 năm 2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND đồng ý cho Công ty Phong V được chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho toàn thời gian thuê, đồng thời giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu để xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất trả tiền một lần; ký phụ lục hợp đồng thuê đất với Công ty Phong V; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định pháp luật.

[5.2] Trong quá trình triển khai, thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại và Dịch vụ giải trí trên, Thanh tra Chính phủ thực hiện việc thanh tra toàn bộ các dự án trên địa bàn tỉnh Lâm Đ trong đó có Dự án của Công ty Phong V. Tại Văn bản số 929/KL-TTCTP ngày 12 tháng 6 năm 2020, Tổng Thanh tra Chính phủ kết luận: Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ tài chính, các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ kiểm tra, thẩm định lại giá đất cho thuê đất đối với Dự án xây dựng khu Trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí do Công ty Phong V làm chủ đầu tư tại 37 Trần Hưng Đ, P 10, thành phố Đà L. Ngày 25 tháng 6 năm 2020, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ ban hành Công văn số 5135/VPCP-V.I giao Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Kết luận số 929/KL-TTCTP ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tổng Thanh tra Chính phủ nêu trên. Ngày 05 tháng 4 năm 2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 1564/BTNMT-TCQLĐĐ gửi Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ khẩn trương phê duyệt đơn giá để tính thu tiền thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với Dự án xây dựng khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ giải trí do Công ty Phong V làm chủ đầu tư tại 37 Trần Hưng Đ, P 10, thành phố Đà L. Cùng với đó, tại Công văn số 2768/VPCP-V.I ngày 23 tháng 4 năm 2021, Phó Thủ tướng Thường trực Chính Phủ tiếp tục chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ căn cứ kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1564/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 05 tháng 4 năm 2021 và các quy định của pháp luật để xác định giá đất, thu đúng, thu đủ số tiền cho thuê đất, không để thất thoát tài sản Nhà nước và chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

[5.3] Như vậy, Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ về việc chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với diện tích đất đã cho Công ty Phong V thuê là phù hợp và đã được Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng như Thanh tra Chính phủ đồng thuận. Điều này cho thấy chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ khi ban hành Quyết định trên là phù hợp. Mặt khác, khoản 2 Điều 17 Luật Đất đai 2013 có quy định: Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức như cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và Điều 172 của Luật này quy định về quyền lựa chọn hình thức thuê đất như sau: Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà



nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, xét dưới góc độ chủ trương thu hút đầu tư doanh nghiệp trong, ngoài nước và quy định pháp luật hiện hành, thì việc Công ty Phong V lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần trong suốt thời gian thuê là hoàn toàn phù hợp. Đồng thời trên thực tế, Công ty Phong V cũng đã lựa chọn hình thức này và được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ chấp thuận bằng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017. Do đó, Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ được ban hành đúng quy định pháp luật nêu trên.

[5.4] Mặc dù Quyết định số 2746/QĐ-UBND được ban hành vào ngày 14 tháng 12 năm 2017 nhưng sau nhiều năm Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ vẫn không xây dựng được đơn giá đất mà Công ty Phong V phải trả tiền một lần nên Công ty này vẫn tiếp tục trả tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2009 (trong khi Quyết định này đã bị thu hồi, thay thế). Cho đến ngày 18 tháng 10 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đ mới ban hành Báo cáo số 540/BC-STNMT về thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của Công ty Phong V gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ với nội dung đề xuất giá đất thuê trả tiền một lần theo kết quả do Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh Lâm Đ đã thẩm định, thống nhất thông qua là 11.719.000 đồng/m<sup>2</sup>; đây là đơn giá được xác định vào tháng 12 năm 2017 khi Công ty cổ phần Phong V được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ đồng ý cho chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần theo Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 trên cơ sở quy định của khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013. Cùng với đó, trường hợp nếu mức giá đề xuất tại thời điểm tháng 12 năm 2017 không được xem xét, chấp thuận, các Sở, Ngành thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ xem xét ban hành quyết định thay thế Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 để Hội đồng thẩm định giá đất có cơ sở thực hiện rà soát, thẩm định, xác định phê duyệt lại giá đất tính tiền thuê đất trả tiền một lần của Công ty cổ phần Phong V cho phù hợp tại thời điểm năm 2021 hiện nay. Tuy nhiên, tại Công văn số 8325/UBND-ĐC ngày 17 tháng 11 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ không chấp nhận đề xuất này của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đ với lý do chờ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn việc tính toán giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; không đồng ý đề xuất giao Cục Thuế tỉnh Lâm Đ tạm tính đơn giá đất như nêu trên. Tại Công văn số 1808/CV-PVI ngày 18 tháng 8 năm 2021 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ và Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đ, Công ty Phong V xác nhận cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính từ hình thức trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời sẵn sàng nghĩa vụ nộp bổ sung khoản chênh lệch, nếu có, khi cơ quan chức năng tính toán và yêu cầu nộp bổ sung.

[5.5] Như vậy, việc không ban hành được đơn giá đất cho thuê để tính tiền một lần cho cả thời gian thuê hoàn toàn do lỗi của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ mà không phải lỗi của Công ty Phong V. Theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất được xác định là tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cụ thể trong trường hợp này chính là đơn giá tại thời điểm tháng 12 năm 2017 như Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đ đã xây dựng, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ.

[5.6] Tại Thông báo số 08/TB-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường làm việc với Công ty Phong V về việc chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại của dự án tại thời điểm năm 2022 để làm cơ sở quyết định đồng ý cho Công ty Phong V chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại của dự án tại thời điểm năm 2022. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ đều không xuất trình được Biên bản làm việc với Công ty Phong V về nội dung trên. Song, tới ngày 15 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh này lại ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017, đồng thời tiếp tục cho Công ty Phong V thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý.

[5.7] Mặc dù vậy, nhưng ngày 08 tháng 6 năm 2022, Công ty Phong V vẫn chấp nhận ký kết Phụ lục hợp đồng thuê đất số 57/PL-HĐTĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đ về việc trả tiền thuê đất hàng năm là thể hiện sự nghiêm chỉnh chấp hành quyết định hành chính theo Điều 12 của Luật Khiếu nại năm 2011; mặt khác, do chưa được phê duyệt đơn giá trả tiền thuê đất một lần nên Công ty Phong V phải có trách nhiệm phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 246/HĐ-TĐ ngày 03 tháng 11 năm 2009 là đúng. Do đó, việc Công ty Phong V ký Phụ lục hợp đồng thuê đất số 57 và tiếp tục đóng tiền thuê đất hàng năm là hành vi chấp hành quyết định hành chính mà không phải là sự đồng ý lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất như Người bị kiện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

[5.8] Từ những căn cứ trên cho thấy: Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ thu hồi quyết định cho thuê đất trả tiền một lần để tiếp tục cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty Phong V trong trường hợp này là không có căn cứ pháp luật, chưa đảm bảo chính sách công bằng trong đầu tư theo quy định của khoản 5 Điều 5 Luật Đầu tư năm 2020; việc thay đổi phương thức cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới việc đầu tư, kinh doanh của Công ty Phong V và cũng là thực hiện chưa đúng tinh thần chỉ đạo của các Cơ quan Nhà nước Trung ương như đã nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Phong V, hủy Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ, đồng thời buộc Ủy ban nhân dân tỉnh này thực hiện theo đúng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc chuyển

sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với diện tích đất đã cho Công ty Phong V thuê tại 37 Trần Hưng Đ, P 10, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Từ những nhận định, đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty Phong V và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 299 Luật tố tụng hành chính.

Chấp nhận việc rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 133/QĐ-VKS-HC ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đ.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ.

- Áp dụng: Điều 17 và Điều 172 Luật Đất đai năm 2013; Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư Phong V:

Hủy Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ về việc tiếp tục cho Công ty cổ phần Đầu tư Phong V thuê đất trả tiền hàng năm tại P 10, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ;

Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ thực hiện theo đúng Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với diện tích đất đã cho Công ty cổ phần Đầu tư Phong V thuê tại thành phố Đà L theo giá đất tại thời điểm ban hành Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2017.

2. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần

Đầu tư Phong V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014619 ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đ.

Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0008836 ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đ.

- Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đ;
- VKSND tỉnh Lâm Đ;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đ;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTT.

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

**Ngô Mạnh Cường**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đinh Ngọc Thu Hương - Đỗ Đình Thanh**

**Ngô Mạnh Cường**