

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

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

Bản án số: 130/2024/HC-PT
Ngày: 01 - 3 - 2024
V/v khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định
hành chính về giá thuê đất

**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 Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mươi

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - 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: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 02 và ngày 01 tháng 3 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 thụ lý số 488/2023/TLPT-HC ngày 18 tháng 7 năm 2023 về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính về giá thuê đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2023/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2024/QĐPT-HC ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Hòa Việt; Địa chỉ trụ sở: Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Hữu Hưng, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: (có mặt)

1. Ông Nguyễn Nguyên Quốc Vũ – Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty Cổ phần Hòa Việt (*Giấy ủy quyền ngày 15-11-2021*);

2. Ông Đinh Phú Trường – Chuyên viên pháp chế Tổng công ty Cổ phần Hòa Việt (*Văn bản ủy quyền số 07/QĐ-CPHV ngày 27-02-2023*);

3. Ông Đào Xuân Lập – Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hòa Việt (Văn bản ủy quyền số 17/UQ-CPHV ngày 04-5-2023);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Hòa Việt: Luật sư Nguyễn Ngọc Tĩnh và Luật sư Nguyễn Thị Nhân, thuộc Công ty Luật TNHH MTV Việt Thanh, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số 99C, đường Phở Quang, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

- *Người bị kiện:* Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đậu Đức Anh – Phó Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền số 12218/CTDON-TCCB ngày 19-10-2022, có mặt);

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Giang – Phó Trưởng phòng Quản lý hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác (Văn bản số 16597/UBND-THNC ngày 31-12-2021, có mặt);

2. Cục Thuế tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đậu Đức Anh, chức vụ: Phó Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai (có mặt);

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (Xin xét xử vắng mặt).

4. Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Trúc Ngân, Chuyên viên phòng Giá Công sản (Văn bản ủy quyền số 2691/STC-GCS ngày 22-5-2023, vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Hòa Việt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Người khởi kiện Công ty Cổ phần Hòa Việt (Công ty Hòa Việt) có ông Nguyễn Nguyên Quốc Vũ là người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa:*

Ngày 08/11/2001, Công ty Hòa Việt được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Nai cho thuê khu đất theo Quyết định cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số 3987/QĐ.CT.UBT và ký hợp đồng thuê đất số 690/HĐTĐ.Tr ngày 12/11/2003 với thông tin sau: “Vị trí khu đất: Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 13, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; diện tích: 211.206 m²; mục đích: Văn phòng làm việc, nhà xưởng, kho và các công trình phụ; thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày 01/01/1996, trả tiền thuê đất hàng

năm; đơn giá và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá như sau: Từ ngày 01/01/1996 đến hết ngày 31/12/2000: 2.500 đồng/m²/năm; từ ngày 01/01/2001: 710 đồng/m²/năm; giá cho thuê được ổn định tối thiểu 5 năm và sẽ được điều chỉnh khi có quyết định điều chỉnh thuê đất của cơ quan Nhà nước.”

Ngày 12/10/2009, căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, UBND tỉnh Đồng Nai và Công ty Hòa Việt ký hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ, xác định lại đơn giá thuê đối với khu đất như sau: “Từ ngày 24/3/2005 đến ngày 31/12/2005: 710 đồng/m²/năm; từ ngày 01/01/2006 đến ngày 01/01/2011 giá đất được xác định như sau: Diện tích tính từ lộ giới đến 40 m giá 7.000 đồng/m²/năm; diện tích từ mét thứ 41 đến 100 m là 3.500/m²/năm; diện tích đoạn còn lại là 3.000/m²/năm; hết thời hạn nêu trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP”.

Ngày 12/7/2012, Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai có văn bản số: 2320/STC-GCS gửi Công ty Hòa Việt về việc lập phụ lục hợp đồng thuê đất số: 47/HĐTĐ theo đó: Đề xuất ký hợp đồng với đơn giá thuê đất được xác định lại cho giai đoạn ổn định từ 01/01/2011 đến hết 31/12/2015 là 25.000 đồng/m².

Do chưa thống nhất được đơn giá thuê đất và ký kết phụ lục hợp đồng nên tiền thuê đất trong giai đoạn này Công ty Hòa Việt đã thực hiện nộp tiền thuê theo Thông báo tạm nộp của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, căn cứ trên đơn giá thuê đất của giai đoạn liền kề trước đó (từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2010).

Ngày 14/4/2020, Cục thuế tỉnh Đồng Nai có Thông báo số: 2863/TB-CT về đơn giá thuê đất đối với Công ty Hòa Việt như sau: “Diện tích tính tiền thuê đất: 211,206,0 m²; Thời hạn thuê đất đến ngày 01/01/2046; Hình thức nộp tiền thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Đơn giá thuê đất: 5.000.000 đồng/m² x 0,5 x 1,50%/năm = 37.500 đồng/m²/năm; Thời gian ổn định đơn giá thuê đất: Kể từ 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2015”.

Ngày 18/6/2020, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai có văn bản số: 5546/TB-CT về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, đính chính đơn giá thuê đất như sau: “Diện tích thuê đất: 154.213,0 m²; Đơn giá thuê đất: 5.000.000 đồng/m² x 0,5 x 1,0%/năm = 25.000 đồng/m²/năm”.

Ngày 20/11/2020, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai có Thông báo số: 783/TB.CT.QLHKCNTK về việc truy thu tiền thuê đất đối với Công ty Hòa Việt với tổng số tiền phải nộp ngân sách cho giai đoạn ổn định năm năm từ 01/01/2011 đến hết 31/12/2015 là 22.636.013.228 đồng.

Ngày 19/4/2021, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số: 4071/UBND-KTNS về việc xử lý kiến nghị của Công ty Hòa Việt về giá thuê đất để ký phụ lục hợp đồng, nội dung: “Đề nghị Cục Thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên

và Môi trường, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan khẩn trương rà soát các quy định, kịp thời xác định đơn giá thuê đất của doanh nghiệp, công việc hoàn thành trong tháng 4/2021”. Tuy nhiên, cho đến nay, sau nhiều lần làm đơn kiến nghị Công ty Hòa Việt vẫn không nhận được quyết định về việc xác định lại giá thuê đất từ các cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 15/10/2021, Bộ Tài chính có Công văn số: 11818/BTC-QLCS về việc xác định đơn giá thuê đất gửi Công ty Hòa Việt, theo đó: Bộ Tài chính trích quy định pháp luật về việc xác định mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

Như vậy, căn cứ Thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020, Thông báo số 5546/TB-CT ngày 18/6/2020 và Thông báo số 783/TB.CT.QLHKCNTK ngày 20/11/2020 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai thì tổng số tiền thuê đất mà Công ty Hòa Việt phải đóng giai đoạn 2011-2015 cao hơn 775% so với giai đoạn liền kề trước đó (giai đoạn 2006-2010). Mức điều chỉnh tăng giá thuê đất của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai là không đúng quy định pháp luật, gây thiệt hại rất lớn cho Công ty Hòa Việt.

Nay Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hủy Thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020; Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thu thuế (truy thu tiền thuê đất).

** Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai là ông Đậu Đức Anh trình bày tại bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa:*

Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Hòa Việt, vì: Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Điều 84 về “pháp nhân”; Căn cứ Nghị định 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 7, bổ sung khoản 8 vào Điều 15; Căn cứ Nghị định 64/2002/NĐ-CP quy định tại khoản 2 Điều 7 về “Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp cổ phần hoá; điểm a khoản 2 Điều 15 của nghị định này quy định Giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá; Điều 31 quy định Đăng ký kinh doanh của Công ty cổ phần;

Căn cứ các quy định pháp luật trên, phía người bị kiện cho rằng:

1. Việc người khởi kiện xác định Công ty Cổ phần Hòa Việt và Công ty Nguyên liệu Thuốc lá Nam là cùng một pháp nhân (pháp nhân không thay đổi) là không đúng. Vì Công ty Nguyên liệu Thuốc lá Nam sở hữu 100% vốn nhà nước và chủ sở hữu là nhà nước trong khi Công ty cổ phần Hòa Việt nhà nước chỉ sở hữu trên 50% vốn nhà nước; Kế toán trưởng của Công ty Nguyên liệu thuốc lá

Nam do nhà nước bổ nhiệm còn kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Hòa Việt do người đại diện theo pháp luật bổ nhiệm. Do đó có căn cứ xác định Công ty Cổ phần Hòa Việt và Công ty Nguyên liệu Thuốc lá Nam là 2 pháp nhân khác nhau.

2. Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 64/2002/NĐ-CP “Đối với tài sản do doanh nghiệp thuê (quyền sử dụng đất thuê của nhà nước) không phải của doanh nghiệp: Doanh nghiệp phải thanh lý hợp đồng hoặc thoả thuận với chủ sở hữu tài sản để Công ty Cổ phần Hòa Việt ký lại hợp đồng mới. Giá trị tài sản là đất thuê không được đưa vào Giá trị thực tế của Công ty Cổ phần Hòa Việt nên Công ty Cổ phần Hòa Việt không được kế thừa đơn giá thuê đất sau 5 năm điều chỉnh tăng 15% so với chu kỳ trước đó mà phải thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai”.

3. Công ty Cổ phần Hòa Việt là một pháp nhân mới, phải thực hiện đăng ký kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh và được cấp mới giấy phép kinh doanh (không phải cấp đổi), không cần phải làm thủ tục cấp chứng nhận ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 26 Nghị định 64/2002/NĐ-CP. Vì vậy, Công ty Cổ phần Hòa Việt không thuộc trường hợp áp dụng điểm b khoản 4 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 7, bổ sung khoản 8 Điều 15 Nghị định 46/2014/NĐ-CP.

Mặt khác, tại Kết luận kiểm toán Nhà nước số 48/TB-KVXIII ngày 25/01/2021 đã xác định đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hòa Việt giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2015 (25.000đ/m²/năm) theo đó định truy thu số tiền thuê đất giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2015 là 22.636.000.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Như vậy, việc Cục thuế đã ra Thông báo số: 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số: 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/06/2020 của Cục trưởng Cục thuế Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020; Thông báo số: 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thu thuế (truy thu tiền thuê đất) là phù hợp, đúng quy định pháp luật;

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày tại các buổi làm việc và đối thoại: Thống nhất với ý kiến của người bị kiện Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai.*

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2023/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thay thế Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005; Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Quyết định số 79/2010 ngày 24/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai năm 2011;

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Hòa Việt về yêu cầu hủy các quyết định hành chính của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai gồm: Thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020; Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thu thuế (truy thu tiền thuê đất).

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

Ngày 06/6/2023, người khởi kiện Công ty Cổ phần Hòa Việt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm :*

- Đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên hủy các Thông báo bị khởi kiện. Lý do: Cục thuế chưa thực hiện đúng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá thuê đất; các bên chưa ký phụ lục hợp đồng về giá thuê đất mà Cục thuế ban hành các Thông báo áp giá thuê như trên là trái với khoản 2 Điều 11 Nghị định 46/2014 của Chính phủ; và các lý do kèm theo Đơn kháng cáo ngày 06/6/2023.

- Phía người bị kiện: đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình; Đồng thời đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng hủy các quyết định hành chính bị khởi kiện. Lý do: Bên thuê đất Công ty Cổ phần Hòa Việt và bên cho thuê Ủy

ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai làm đại diện theo ủy quyền) chưa ký phụ lục hợp đồng về đơn giá thuê đất mà Cục thuế tỉnh Đồng Nai (cơ quan tham mưu) đơn phương ban hành các Thông báo áp giá, truy thu tiền thuê đất là không đúng với thỏa thuận các bên đã ký kết và trái với chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tại phiên tòa, các đương sự đã được triệu tập lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt theo quy định.

[1.2]. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không chính xác, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng.

Hồ sơ thể hiện:

- Thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất; Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thuê đất (truy thu tiền thuê đất).

- Tại đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Hòa Việt cũng yêu cầu hủy các Thông báo trên.

Như vậy, về mặt nội dung đây là tiền thuê đất, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực thuế*” là không chính xác.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của người khởi kiện, thấy rằng:

[2.1]. Công ty Nguyên liệu thuốc lá Nam là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, ký hợp đồng thuê đất số 690/HĐTĐ.Trn ngày 12/11/2002 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai căn cứ (theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai);

Năm 2004, Công ty Nguyên liệu thuốc lá Nam tiến hành Cổ phần hóa chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Hòa Việt theo Quyết định số 123/2004/QĐ-BCN, đến ngày 24/3/2005 được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần với tên Công ty Cổ phần Hòa Việt. Đến ngày 12/11/2009, Công ty Cổ phần

Hòa Việt và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai lập biên bản thanh lý hợp đồng số 27/TLHĐTĐ về việc thanh lý hợp đồng số 690/HĐTĐ.Trn ngày 12/11/2003 với lý do: Công ty Nguyên liệu thuốc lá Nam chuyển thành Công ty Cổ phần Hòa Việt, thời hạn hết hiệu lực hợp đồng kể từ ngày 23/3/2005.

Sau khi thanh lý hợp đồng số 690/HĐTĐ.Trn, Công ty Cổ phần Hòa Việt tiếp tục ký kết hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ ngày 12/10/2009 với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, tại Điều 2 có thỏa thuận:

“Tiền thuê đất từ ngày 24/3/2005 đến ngày 31/12/2005 giá tiền thuê đất là 710 đồng/m² (theo giá của HĐTĐ số 690 ngày 12/11/2003); từ ngày 01/01/2006 đến ngày 01/01/2011 giá đất được xác định như sau: Diện tích tính từ lộ giới đến 40 m giá 7.000 đồng/m²/năm; diện tích từ mét thứ 41 đến 100 m là 3.500/m²/năm; diện tích đoạn còn lại là 3.000/m²/năm; hết thời hạn nêu trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP”.

Do đó, về bản chất đây là giao dịch dân sự giữa bên thuê đất Công ty Cổ phần Hòa Việt và bên cho thuê Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai làm đại diện theo ủy quyền).

Theo Hợp đồng thuê đất số 47 mà hai bên đã ký kết thì thời hạn đến hết ngày 01/01/2021, thì giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP.

[2.2]. Như vậy, kể từ sau ngày 01/01/2011 đến nay hai bên (Công ty và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai) chưa thỏa thuận để ký lại Phụ lục hợp đồng về đơn giá đất thuê theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cũng thừa nhận vấn đề này.

Do các bên chưa xác định lại được giá thuê đất nên Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 14943/UBND –KTNS ngày 04/12/2020 và văn bản số 4071/UBND-KTNS ngày 19/4/2021 về việc xử lý kiến nghị của Công ty Hòa Việt về giá thuê đất để ký phụ lục hợp đồng, có nội dung: *“Đề nghị Cục Thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan khẩn trương rà soát các quy định, kịp thời xác định đơn giá thuê đất làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường ký phụ lục hợp đồng thuê đất theo quy định”.*

Trong khi, Cục thuế tỉnh Đồng Nai chưa mời các đơn vị có liên quan theo Chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, cũng như bên thuê đất là Công ty Hòa Việt để xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật nhằm làm cơ sở ký Phụ lục hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 47, mà đơn phương ban hành các Thông báo đơn giá thuê đất, Thông báo truy thu tiền thuê đất là không đúng thẩm quyền và trái với thỏa thuận các bên và không đúng tinh thần chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2.3]. Tóm lại:

Việc xác định giá thuê đất xuất phát từ Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTD ngày 12/10/2009 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (bên cho thuê) và Công ty Hòa Việt (bên thuê đất). Đây là giao dịch dân sự; Nếu không thỏa thuận được về giá thuê đất thì phát sinh tranh chấp, giải quyết bằng vụ án dân sự. Cục thuế tỉnh Đồng Nai là cơ quan tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định đơn giá thuê đất cho đúng quy định pháp luật, nhằm làm cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký phụ lục Hợp đồng về giá thuê đất theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

Đây không phải là lĩnh vực quản lý hành chính nhà nước, nên việc Cục thuế tỉnh Đồng Nai đơn phương ban hành các Thông báo áp giá thuê đất cho người khởi kiện là không đúng, trái với thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện đề nghị hủy các Quyết định hành chính (Thông báo) bị khởi kiện.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Án phí hành chính:

Do sửa án sơ thẩm nên án phí hành chính sơ thẩm được xác định lại: Người khởi kiện Công ty Cổ phần Hòa Việt không phải chịu án phí và hoàn lại tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp. Người bị kiện Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm: Người kháng cáo Công ty Cổ phần Hòa Việt không phải chịu, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Cổ phần Hòa Việt đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Công ty Cổ phần Hòa Việt. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2023/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Hòa Việt.

2. Hủy các quyết định hành chính của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai gồm: Thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020; Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thuê đất (truy thu tiền thuê đất).

Do người bị kiện ban hành các Thông báo (quyết định hành chính bị kiện) không đúng thẩm quyền nên không phải thực hiện lại nhiệm vụ công vụ theo quy định.

3. Án phí hành chính: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Người bị kiện Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm: Công ty Cổ phần Hòa Việt không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm; hoàn lại cho Công ty Cổ phần Hòa Việt số tiền 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0000026 ngày 22/11/2021, số 0000838 ngày 07/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND
- VKSND
- Cục THADS
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

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



Chung Văn Kết