

**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: 262/2021/HC-PT

Ngày: 10 - 5 - 2021

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
về xử phạt vi phạm hành chính

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021, 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: 97/2021/TLPT-HC ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về xử phạt vi phạm hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1532/2020/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A (gọi tắt là Công ty A).

Địa chỉ: 111 đường B4, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lê Văn B (vắng mặt)

Địa chỉ: 112/35 đường TX22, phường B3, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Sơn Nguyên N (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trang Sĩ X – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:* Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 63 đường B2, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* người khởi kiện là Công ty A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn kiện gửi Tòa ngày 28/02/2020 và tại Tòa (biên bản ghi nhận ý kiến không tiến hành đối thoại được) người khởi kiện – Công ty A trình bày:

Ngày 07/10/2011, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Sở TNMT) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCN) số BE 524047, sổ vào sổ cấp GCN: CT08475.

Sau khi Công ty ký hợp đồng thuê đất số 6380/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 11/10/2011 thì Công ty đã tự bỏ chi phí đầu tư và xin phép xây dựng nhà kho để sử dụng đúng theo mục đích đã thuê với chứng minh sau:

- Ngày 26/10/2012, Phòng Quản lý đô thị huyện L cấp Giấy phép xây dựng số 830/GPXD-QLĐT ngày 03/05/2012 cho Công ty A để xây dựng nhà kho, văn phòng tại diện tích đã thuê.

- Ngày 07/08/2013, giữa Công ty A, Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Thương mại Đại Dũng và Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Xây dựng K ký biên bản kiểm tra hoàn toàn công trình xây dựng đối với công trình nhà xưởng, văn phòng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty A luôn chấp hành đúng nội dung của hợp đồng thuê đất số 6380/HĐ- TNMT- QHSĐĐ ngày 11/10/2011 và tuân thủ quy định pháp luật.

Vào ngày 24/4/2013, Công ty A có cho Công ty Cổ phần phân bón Đ thuê xưởng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2013/HĐTNX-ĐTP ngày 25/4/2013. Sau đó, Công ty A đã lấy lại nhà xưởng vào ngày 31/12/2014 để sử dụng đến nay.

Đến ngày 15/8/2018, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là Sở TNMT) đến và lập biên bản làm việc với Công ty A và Công ty đã trình bày như sau:

Tài sản gắn liền với đất, do Công ty A tự bỏ tiền ra để xây dựng và Công ty đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 111 Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013. Công ty A chỉ thuê đất chứ không phải thuê tài sản gắn liền với đất. Công ty A có cho Công ty Cổ phần phân bón Đ thuê lại nhà xưởng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2013/HĐTNX-ĐTP ngày 25/04/2013 và Công ty A đã lấy lại nhà xưởng vào ngày 31/12/2014 (Công văn số 33/CV-ĐN ngày 29/09/2014 của Công ty Cổ phần phân bón Đ; Công văn số 01 ngày 24/09/2014 về việc phúc đáp Công văn số 33/CV-ĐN ngày 20/09/2014 của Công ty TNHH TM A; Công văn số 40/CV-ĐN ngày 29/12/2014 của Công ty Cổ phần phân bón Đ; Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 31/12/2014 giữa Công ty Cổ phần phân bón Đ và Công ty A). Sau đó, đến ngày 25/8/2018 giữa Công ty Đại Nam và Công ty A ký thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng.

Ngày 15/5/2019, Chánh Thanh tra Sở TNMT ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC đối với Công ty A.

Theo điểm a Khoản 1 Điều 6 Luật xử lý vi phạm hành chính, thì thời hiệu xử lý vi phạm hành chính đối với Công ty A đã hết. Và quy định tại Khoản 1 điều 36 Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính Phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Công ty TNHH TM A đã chứng minh và giải thích cho Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường rất nhiều lần là Công ty không vi phạm hợp đồng thuê đất số 6380/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 11/10/2011 và không có hành vi vi phạm theo Điều 19 Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014

Nay Công ty A yêu cầu Tòa án hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 của Chánh Thanh tra Sở TNMT.

Người bị kiện - Chánh Thanh tra Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại văn bản số 238/TTr ngày 17/4/2020

Khu đất có vị trí thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 53 (tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã L1, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 4.194,2m² đất. Ngày 18 tháng 12 năm 2010, Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5758/QĐ-UBND về thuận cho Công ty A được chuyển mục đích sử dụng 4.606,7m² đất tại xã L1, huyện L, trong đó:

+ 4.194,2m² đất để đầu tư xây dựng kho chứa hàng và nhà trưng bày sản phẩm với vật liệu nhẹ, dễ tháo ráp, không được đầu tư xây dựng kiên cố (không sản xuất gia công cơ khí hoặc ngành nghề quy định tại Quyết định số

200/2004/QĐ-UB ngày 18 tháng 8 năm 2004 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Phần diện tích 412,5m² đất còn lại thuộc hành lang bảo vệ kênh số 7, giao UBND huyện L quản lý theo quy định.

+ Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất hàng năm.

+ Thời hạn sử dụng đất: 05 năm, kể từ ngày UBND Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 07/10/2011, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCN số CT08475 cho Công ty A, với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng kho chứa hàng và nhà trưng bày sản phẩm).

Ngày 11/10/2011, Sở TNMT ký Hợp đồng thuê đất số 6380/HĐ-TNMT-QLSDĐ với Công ty A đối với khu đất trên.

Ngày 26/10/2012, Phòng Quản lý đô thị huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 830/GPXD-QLĐT (Giấy phép xây dựng này thay thế GPXD số 362/GPXD-QLĐT ngày 03 tháng 5 năm 2012) cho Công ty A để xây dựng nhà kho, văn phòng tại khu đất nêu trên.

Ngày 07/8/2013, giữa Công ty A, Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Thương mại Đại Dững và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng K đã có Biên bản kiểm tra hoàn thành công trình xây dựng đối với công trình nhà xưởng, văn phòng như trên. Theo báo cáo của Công ty A mặc dù công trình văn phòng, nhà xưởng theo Giấy phép xây dựng số 830/GPXD-QLĐT đã xây dựng xong nhưng công ty vẫn chưa làm thủ tục hoàn công công trình và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Ngày 18/5/2015, Công ty A có Văn bản số 01/CV gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Sở TNMT xin gia hạn Hợp đồng thuê đất, đến hết ngày 18/12/2015.

Theo báo cáo của cơ quan chức năng: Công ty A đang cho thuê lại và sản xuất phân bón. Công ty A chưa kinh doanh đúng ngành nghề theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư đã cấp.

Kiến nghị Sở TNMT chưa xem xét cho Công ty A được tiếp tục gia hạn sử dụng đất.

Ngày 13/02/2017, Sở TNMT có Công văn số 1227/STNMT-QLĐ gửi Công ty A với nội dung: đề nghị Công ty A liên hệ Sở TNMT nhận lại toàn bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại xã L1, huyện L.

Cơ sở ban hành quyết định 24/2019/QĐXPVPHC của Chánh Thanh tra Sở TNMT là:

Theo hợp đồng, đến ngày 18/12/2015, thời hạn sử dụng đất của Công ty A đã hết.

Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không có quyền cho thuê đất.

Theo quy định tại Khoản 24, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì Công ty A cũng chưa đủ điều kiện để cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật do chưa đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Công ty chưa thực hiện hoàn công công trình theo Giấy phép xây dựng đã cấp, chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định).

Thời gian để tính xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được tính từ ngày 25/12/2014 (thời điểm Nghị định 102/2014/NĐ-CP có hiệu lực) cho đến ngày 30/4/2018 (ngày hết hạn Hợp đồng thuê nhà xưởng, giữa Công ty A và Công ty Cổ phần phân bón Đ. Các bên đã có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng từ ngày 01 tháng 4 năm 2018, nhưng Công ty A vẫn xuất hóa đơn giá trị gia tăng tiền thuê nhà xưởng đến tháng 4/2018).

Ngày 23/4/2019, Thanh tra Sở TNMT đã tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với việc sử dụng đất của Công ty A đối với khu đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 53 (tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã L1, huyện L. Việc lập biên bản có sự chứng kiến của: đại diện UBND huyện L, đại diện UBND xã L1 và bà Ngô Kim P đại diện Công ty A (do bà Ngô Kim Phương không có văn bản ủy quyền làm việc của bà Ngô Thị X1 - Người đại diện theo pháp luật của Công ty nên bà Phương ký biên bản vi phạm hành chính với tư cách người chứng kiến).

Ngày 10/5/2019, Thanh tra Sở TNMT có buổi làm việc với Công ty A và Công ty Cổ phần phân bón Đ để làm rõ nội dung từ sau ngày 01 tháng 4 năm 2018 (*thời điểm hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2013/HĐTNX-ĐTP ngày 25 tháng 4 năm 2013*) giữa Công ty A và Công ty Cổ phần phân bón Đ có tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà xưởng, thanh toán việc thuê nhà xưởng nữa hay không, do khi kiểm tra hiện trạng vào ngày 23/4/2018 vẫn thể hiện Công ty Cổ phần phân bón Đ đang sử dụng khu đất. Tại buổi làm việc, hai công ty giải trình từ tháng 5/2018 đến nay, giữa hai công ty không tiếp

tục ký hợp đồng thuê nhà xưởng, thanh toán việc thuê nhà xưởng nữa, do Công ty Cổ phần phân bón Đ đang tìm mặt bằng để di dời nên Công ty TNHH Thương mại A hỗ trợ cho để nhờ máy móc, sản phẩm trong thời gian Công ty Cổ phần phân bón Đ tìm mặt bằng để di dời, Công ty Cổ phần phân bón Đ có hỗ trợ ít kinh phí (việc hỗ trợ không có hóa đơn, chứng từ).

Ngày 15/5/2019, Chánh thanh tra Sở TNMT có Quyết định số 24/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Thương mại A đã có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, cụ thể:

- Hình thức phạt chính: Phạt tiền 15.000.000 đồng.

- Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc Công ty nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm với số tiền là 4.610.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm mười triệu đồng), số tiền được xác định trên cơ sở Hóa đơn giá trị gia tăng về thu tiền cho thuê nhà xưởng do Công ty TNHH Thương mại A cung cấp.

Quyết định số 24/2019/QĐXPVPHC là đúng, đề nghị bác khởi kiện của Công ty.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1532/2020/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A yêu cầu hủy Quyết định số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30/9/2020, người khởi kiện là Công ty A có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện là Công ty A, có ông Sơn Nguyên N là người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là Luật sư Trang Si X cùng thống nhất trình bày:

Công ty A vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Bởi lẽ, ngày 23/8/2016 UBND huyện L báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường bằng văn bản số 2051/UBND về

việc công ty sử dụng đất không đúng mục đích theo giấy chứng nhận là ngày phát hiện vi phạm. Đến ngày 15/5/2019 Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh mới ban hành Quyết định số 24/QĐ-XPVPHC là vi phạm về thời hiệu xử lý vi phạm. Ngày 13/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1227/STNMT-QLĐ gửi Công ty A với nội dung: đề nghị Công ty A liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường nhận lại toàn bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại xã L1, huyện L. Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng Công ty A không thực hiện thủ tục thuê, chấm dứt hợp đồng năm 2015 là không có cơ sở.

Người bị kiện là Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 của Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là đúng qui định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm. Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê cho Công ty A vì Công ty đã sử dụng diện tích thuê sai mục đích.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Công ty A và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của Công ty A, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện: Công ty A khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 của Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, là quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 28/02/2020, Công ty A khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 24/2019/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 về xử phạt vi phạm hành chính là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 của Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Về thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Ngày 18/12/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5758/QĐ-UBND về thuận cho Công ty A được chuyển mục đích sử dụng 4.606,7m² đất tại xã L1, huyện L, trong đó:

+ 4.194,2m² đất để đầu tư xây dựng kho chứa hàng và nhà trưng bày sản phẩm với vật liệu nhẹ, dễ tháo ráp, không được đầu tư xây dựng kiên cố.

+ Phần diện tích 412,5m² đất còn lại thuộc hành lang bảo vệ kênh số 7, giao Ủy ban nhân dân huyện L quản lý theo quy định.

+ Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất hàng năm.

+ Thời hạn sử dụng đất: 05 năm, kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 07/10/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CT08475 cho Công ty A, với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng kho chứa hàng và nhà trưng bày sản phẩm).

Ngày 11/10/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê đất số 6380/HĐ-TNMT-QLSDĐ với Công ty A đối với khu đất trên.

Ngày 26/10/2012, Phòng Quản lý đô thị huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 830/GPXD-QLĐT (Giấy phép xây dựng này thay

thể Giấy phép xây dựng số 362/GPXD-QLĐT ngày 03/5/2012) cho Công ty A để xây dựng nhà kho, văn phòng tại khu đất nêu trên.

Ngày 07/8/2013, giữa Công ty A, Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Thương mại Đại Dũng và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng K đã có Biên bản kiểm tra hoàn thành công trình xây dựng đối với công trình nhà xưởng, văn phòng như trên.

Ngày 18/5/2015, Công ty A có Văn bản số 01/CV gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xin gia hạn Hợp đồng thuê đất, đến hết ngày 18/12/2015.

Tại Văn bản số 238/TTr ngày 17/4/2020 về việc trình bày ý kiến của Người bị kiện Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có nêu: Ngày 13/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 1227/STNMT-QLĐ gửi Công ty A với nội dung: “Đề nghị Công ty A liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nhận lại toàn bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại xã L1, huyện L.....Thời hạn sử dụng đất là 05 năm, kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất (ngày 18 tháng 12 năm 2010). Như vậy, đến ngày 18 tháng 12 năm 2015, thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH Thương mại A đã hết”.

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 16 Luật đất đai năm 2013: Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: *“Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật”*. Điểm đ khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật...Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;”*.

Như vậy, Nhà nước phải tiến hành thu hồi đất hoặc gia hạn hợp đồng cho thuê đất khi hết thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Hợp đồng thuê đất số 6380/HĐ-TNMT-QLSĐĐ ngày 11/10/2011 và sự thừa nhận của phía người bị kiện tại Văn bản số 238/TTr ngày 17/4/2020 nêu trên, có cơ sở xác định thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Công ty A đã hết từ ngày 18/12/2015. Mọi ràng buộc pháp lý đối với tổ chức kinh tế thuê đất hàng năm của Nhà nước chấm dứt tại thời điểm hết thời hạn thuê đất theo quy định.

[2.2] Về thời gian để tính xử phạt vi phạm hành chính:

- Người bị kiện và Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Thời gian để tính xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do Công ty A thực hiện hành vi vi phạm được tính từ ngày 25/12/2014 (thời điểm Nghị định số 102/2014/NĐ-CP có hiệu lực) cho đến ngày

30/4/2018 (ngày hết hạn Hợp đồng thuê nhà xưởng, giữa Công ty A và Công ty Cổ phần phân bón Đ).

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, do thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty A với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hết từ ngày 18/12/2015 và không được gia hạn nên kể từ sau ngày 18/12/2015, Công ty A không còn là doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

Căn cứ Điều 19 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực từ ngày 25/12/2014 xác định hành vi vi phạm để xử phạt là: *“Tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm”*.

Do đó, phải xác định hành vi vi phạm hành chính của Công ty A từ khi Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ bắt đầu có hiệu lực pháp luật (ngày 25/12/2014) đến ngày hết hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty A với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 18/12/2015).

- Mặt khác, ngoài khoảng thời gian được xác định là Công ty A có hành vi vi phạm hành chính (từ ngày 25/12/2014 đến ngày 18/12/2015) nêu trên thì việc cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm được pháp luật quy định như sau:

Điểm b Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định về đối tượng thu tiền thuê đất: *“Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây: Tổ chức kinh tế thuê đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;”*.

Ngoài ra, Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực từ ngày 01/01/2010 đến ngày 25/12/2014 (ngày Nghị định số 102/2014/NĐ-CP của Chính phủ bắt đầu có hiệu lực pháp luật) không quy định về xử phạt hành vi cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm.

Tại khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Bổ sung Điều 38a. Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm: Tổ chức kinh tế....thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm;...và đã được cấp*

Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật”.

Tuy nhiên, trong phạm vi xem xét tính hợp pháp đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 thì việc Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định thời gian để tính xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc nộp lại số tiền thu lợi bất hợp pháp đối với Công ty A từ ngày 25/12/2014 đến ngày 30/4/2018, là không có cơ sở.

- Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng chỉ xử phạt Công ty A về hành vi “*Tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm*”. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Công ty A đã hết từ ngày 18/12/2015. Do đó, không có căn cứ pháp lý để xử phạt Công ty A cũng như áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc nộp lại số tiền thu lợi bất hợp pháp đối với Công ty A từ sau ngày 18/12/2015.

[2.3] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, thời hiệu ban hành:

Ngày 15/5/2019, Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC đối với Công ty A là đúng thẩm quyền theo khoản 2 Điều 46 Luật xử lý vi phạm hành chính.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Công ty A với Nhà nước đã hết từ ngày 18/12/2015. Hành vi vi phạm hành chính của Công ty A được xác định từ khi Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ bắt đầu có hiệu lực pháp luật (ngày 25/12/2014) đến ngày hết hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty A với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 18/12/2015). Do đó, ngày 23/4/2019, Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập biên bản vi phạm hành chính và tới ngày 15/5/2019 mới ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty A, là không đúng trình tự, thủ tục và đã hết thời hiệu xử phạt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Luật xử lý vi phạm hành chính 2012.

Đối với hành vi vi phạm của Công ty A trong khoảng thời gian từ ngày 25/12/2014 đến ngày 18/12/2015, tuy đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật nhưng có cơ sở để ban hành quyết định buộc khắc phục hậu quả, buộc nộp lại số tiền thu lợi bất chính trong khoảng thời gian Công ty A đã vi phạm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A, sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện, Công ty A không phải chịu do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

[3.2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Công ty A không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A; Sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A về hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 24/QĐ-XPVPHC ngày 15/5/2019 của Chánh Thanh tra Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

2.1 Án phí hành chính sơ thẩm: Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Bình đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0045779 ngày 05/3/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A không phải chịu. Hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại A số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm (do ông Bình nộp thay) theo Biên lai thu số 0092962 ngày 03/11/2020 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./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp