

**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: 436/2021/HC-PT

Ngày 26 tháng 11 năm 2021.

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành  
chính về quản lý 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 Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Phụng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 11 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 335/2021/TLPT-HC ngày 08 tháng 6 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 2164/2020/HC-ST ngày 29 tháng 12 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 2333/2021/QĐPT-HC ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:**

Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th (vắng mặt).

Địa chỉ: 808 Lạc Long Q, phường T, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:** Ông Trần Quốc B, sinh năm 1970 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 242/20 Bùi V, phường Phạm Ngũ L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người bị kiện:**

1/ Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M (có đơn xin vắng mặt).

Trụ sở: 63 Vũ Tông Ph, phường An Ph, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M (có đơn xin vắng mặt).

Trụ sở: 63 Vũ Tông Ph, phường An Ph, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:***

1/ Ông Trần Chí Th, sinh năm 1974 – Kiểm tra viên Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M (có mặt).

2/ Ông Lê Hữu C, sinh năm 1990 – Kiểm tra viên Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện là Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Người khởi kiện – Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th và người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th – Ông Trần Quốc B trình bày:**

Năm 2018, Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th (gọi tắt là Công ty Việt Quốc Th) nhận được thông báo số 183/CV-CCT-Tb ngày 16/01/2018 của Chi Cục thuế huyện Củ C thông báo tiền thuê đất, mặt nước tại Khu nông nghiệp Công nghệ cao, xã Phạm Văn C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh không đúng theo hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT ngày 25/10/2011 và truy thu của các năm trước không đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể là thu tiền thuê đất chu kỳ 05 năm tiếp theo từ 24/10/2014 đến ngày 23/10/2019 với đơn giá là 1.140 đồng/m<sup>2</sup>/năm trong khi theo hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT thì đơn giá thuê đất là 380 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

Công ty Việt Quốc Th có liên hệ Chi cục thuế huyện Củ C để làm rõ vụ việc và được biết việc thu tiền thuê đất với đơn giá là 1.140 đồng/m<sup>2</sup>/năm là thực hiện theo Thông báo số 8465/TB-CT ngày 22/5/2018 (gọi tắt là Thông báo số 8465) của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M.

Thông báo số 8465 không phù hợp với quy định của pháp luật theo Nghị định số 61/2010/NĐ-CP ngày 04/6/2010 của Chính phủ; Nghị định số 210/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013 của Chính phủ; Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ quy định về chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp nông thôn. Bên cạnh đó, Thông báo số 8465 áp dụng sai nội dung tăng giá thuê đất theo Công văn số 4755/UBND-CNN ngày 29/8/2013 của Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Thành phố Hồ Chí Minh. Đơn giá thuê mới 1.140đ/m<sup>2</sup> không áp dụng cho các nhà đầu tư đã được duyệt giá thuê trước ngày ký công văn này.

Công ty Việt Quốc Th đã khiếu nại Thông báo số 8465/TB-CT.

Ngày 29/11/2018, Cục trưởng Cục thuế Thành phố ban hành Quyết định 61/QĐ-CT-KN, giải quyết khiếu nại (gọi tắt là QĐGQKN số 61) của Công ty

Việt Quốc Th, theo đó, không chấp nhận đơn khiếu nại của Công ty và giữ nguyên nội dung Thông báo số 8465 Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M.

Sau khi nhận được QĐGQKN số 61, Công ty tiếp tục gửi đơn khiếu nại lên Tổng cục thuế (lần 2), tuy nhiên, đến nay vẫn chưa nhận được văn bản trả lời theo quy định của Luật Khiếu nại. Do đó, Công ty Việt Quốc Th đã khởi kiện

Thông báo số 8465 đến Tòa án nhân dân Thành phố nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của doanh nghiệp.

Nay Công ty Việt Quốc Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M.

Ngày 09 và ngày 12/10/2020 Công ty Việt Quốc Th có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định 61/QĐ-CT-KN của Cục trưởng Cục thuế Thành phố về giải quyết khiếu nại của Công ty Việt Quốc Th.

**Người bị kiện - Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M trình bày:**

Căn cứ Công văn số 4577/UBND-CNN ngày 29/8/2013 về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất trong khu nông nghiệp công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C, với đơn giá thuê đất là 1.140 đồng/m<sup>2</sup>/năm. Đơn giá thuê đất này thay thế đơn giá thuê đất tại điểm a, mục 1 Công văn số 4088/UBND-CNN ngày 20/8/2010 của UBND thành phố, Cục Thuế thành phố ban hành Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 về đơn giá thuê đất cho kỳ tiếp theo từ ngày 24/10/2014 đến ngày 23/10/2019 với đơn giá thuê đất là: 1.140 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

Công ty Việt Quốc Th (trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Việt Quốc Th) không đồng ý đơn giá thuê đất tại Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 với lý do Công ty Việt Quốc Th không thuộc đối tượng điều chỉnh đơn giá thuê đất theo Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M do hợp đồng thuê đất đã được duyệt giá có trước ngày Công văn 4577/UBND-CNN ngày 29/8/2013 của UBND thành phố có hiệu lực thi hành.

Công ty Việt Quốc Th đề nghị Cục Thuế xác định lại tiền thuê đất theo Điều 2 Hợp đồng số 6741/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 25/10/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định:

“2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

- Đơn giá thuê đất là 380 đồng/m<sup>2</sup>/năm;
- Số tiền thuê đất hàng năm là:  $380 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 18.493 \text{m}^2 = 7.027.340 \text{ đồng}$ .

Đơn giá thuê đất nêu trên được ổn định trong thời gian 05 năm, kể từ ngày 24/10/2009. Trong thời gian thuê đất, nếu có quy định điều chỉnh về đơn giá thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Công ty Việt Quốc Th phải chấp hành theo đúng quy định”.

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M giải quyết khiếu nại theo thẩm quyền tại QĐGQKN số 61 ngày 29/11/2018 theo đó:

“Không công nhận nội dung đơn khiếu nại không số ngày 02/6/2018 của Công ty Việt Quốc Th - Giữ nguyên Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 về đơn giá thuê đất tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M. Yêu cầu Công ty Việt Quốc Th thực hiện Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M”.

Ngày 03/7/2019, Cục Thuế thành phố nhận được Công văn số 5620/VP-KT ngày 28/6/2019 của Văn phòng UBND thành phố về việc giải quyết khiếu nại về đơn giá thuê đất của Công ty Việt Quốc Th, Giao Cục Thuế thành phố chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ban quản lý Khu nông nghiệp công nghệ cao nghiên cứu, đề xuất trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

Thực hiện Công văn số 5620/VP-KT ngày 28/6/2019 của Văn phòng UBND thành phố, Cục Thuế thành phố ban hành Công văn số 7542/CT-QLĐ ngày 16/7/2019 gửi Sở Tài chính; Sở Tài nguyên và Môi trường; Ban quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao xin ý kiến về đơn giá thuê đất của Công ty Việt Quốc Th thuê đất trong Khu Nông nghiệp Công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C.

Cục Thuế thành phố nhận được ý kiến của Sở Tài chính; Ban quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao. Ngày 16/9/2019, Cục Thuế thành phố ban hành Công văn số 10231/CT-QLĐ về việc đơn giá thuê đất của Công ty Việt Quốc Th thuê đất trong Khu nông nghiệp công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

Ngày 01/10/2019, Văn phòng UBND thành phố ban hành Công văn số 9013/VP-KT giao Cục Thuế thành phố chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ban quản lý Khu nông nghiệp công nghệ cao giải quyết ý kiến của đơn vị.

Căn cứ quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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.

Căn cứ hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT-QHSDD ngày 25/10/2011 và Công văn số 4577/UBND-CNN ngày 29/8/2013 của UBND thành phố về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất trong Khu nông nghiệp công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C.

Căn cứ ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 4770/STC-QLG ngày 01/8/2019 của Sở Tài chính về trường hợp thuê đất của Công ty Việt Quốc Th trong Khu nông nghiệp công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C.

Căn cứ ý kiến của Ban quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao tại Công văn số 394/NNCNC-QLĐĐN ngày 29/7/2019 về việc đơn giá thuê đất trong Khu nông nghiệp công nghệ cao thành phố.

Cục Thuế thành phố ban hành Công văn số 12302/CT-QLĐ ngày 28/10/2019 phúc đáp cho Công ty Cổ phần Việt Quốc Th:

“Căn cứ quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất tại khoản 1, điều 14, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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; căn cứ hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 25/10/2011; ý kiến của Sở Tài chính; ý kiến của Ban quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao và Công văn báo cáo UBND thành phố số 10231/CT-QLĐ của Cục Thuế, thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo từ ngày 24/10/2014 đến ngày 23/10/2019 đối với Công ty Việt Quốc Th áp dụng đơn giá thuê đất theo Công văn số 4577/UBND-CNN ngày 29 tháng 8 năm 2013 của UBND thành phố là phù hợp và đúng quy định. Cục Thuế thành phố đề nghị Công ty Việt Quốc Th thực hiện theo đơn giá thuê đất đã được ban hành tại Thông báo số 8465/TB-CT ngày 22/5/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M.

Căn cứ khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Công văn số 4577/UBND-CNN ngày 29/8/2013 của UBND thành phố về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất trong Khu nông nghiệp công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C.

Căn cứ Quyết định số 5575/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cho Công ty Việt Quốc Th thuê đất trong Khu công nghiệp Công nghệ cao tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C để thực hiện dự án Đầu tư sản xuất chế phẩm sinh học phục vụ cho nông nghiệp và xây dựng điểm trình diễn rau an toàn; căn cứ hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 25/10/2011.

Căn cứ quy định trên, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất cho kỳ tiếp theo từ ngày 24/10/2014 đến ngày 23/10/2019 đối với Công ty Việt Quốc Th, áp dụng đơn giá thuê đất 1.140 đồng/m<sup>2</sup>/năm theo Công văn số 4577/UBND-CNN ngày 29 tháng 8 năm 2013 của UBND thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp và đúng quy định.

**Người bị kiện - Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M trình bày:**

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M đã có văn bản số 9268/CT-QLĐ ngày 04/8/2020 gửi Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc nêu ý kiến của Cục thuế đối với nội dung khiếu kiện của Công ty Việt Quốc Th.

Nay, Cục trưởng Cục thuế có ý kiến đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không công nhận nội dung khiếu kiện của công ty Việt Quốc Th và giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại số 61/QĐ-GQKN ngày 29/11/2018 của Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 2164/2020/HC-ST ngày 29/12/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

*Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 158; Điểm b Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị quyết 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;*

**Xử:**

**1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th yêu cầu hủy Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 của Cục thuế**

**Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định 61/QĐ-CT-KN ngày 29/11/2018 của Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M về giải quyết khiếu nại của Công ty Việt Quốc Th.**

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

Ngày 13/01/2021, Công ty cổ phần Sản xuất và Thương mại Việt Quốc Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M và Quyết định 61/QĐ-CT-KN ngày 29/11/2028 của Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí M.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Ông Trần Quốc B trình bày:**

Văn bản số 4577 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.140 đồng/m<sup>2</sup>/năm không áp dụng cho những nhà đầu tư trước ngày ký mà pháp luật rất rõ ràng chia làm 3 hướng: không, chưa và sẽ bởi vì pháp luật không áp dụng thì sẽ không áp dụng cho đến khi nào có văn bản mới ra đời nhưng theo Ủy ban nhân dân Thành phố thì không áp dụng sẽ từ từ áp dụng theo thời điểm thích hợp phía doanh nghiệp thấy Ủy ban nhân dân Thành phố áp dụng văn bản 4577 không đúng đối tượng bị điều chỉnh đơn giá theo Văn bản số 4577. Sau khi doanh nghiệp có làm văn bản nêu ý kiến đối với Văn bản số 4577 là không đúng trình tự và không đúng quy định của pháp luật.

Thứ nhất, doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân Thành phố là hợp đồng dân sự.

Thứ hai, sau thời hạn 05 năm Sở Tài nguyên và Môi trường là đơn vị cho thuê đất sẽ điều chỉnh lại theo một cái phụ lục đề có giá phù hợp theo quy định của pháp luật nhưng doanh nghiệp không có làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường nên không có cơ sở để mà áp dụng.

Thứ ba, Thông báo thuế số 8465 vi phạm quy định về đơn giá hợp đồng thuê, truy thu cho năm 2015, 2016, 2017 là không đúng quy định

Thứ tư, Văn bản số 4577 ra 02 điểm không đúng là văn bản vi phạm trình tự Văn bản 4088 tại điểm 1b. Điểm 1b của Văn bản số 4088 nêu rất rõ là muốn điều chỉnh đơn giá phải có ý kiến của khu nông nghiệp công nghệ cao và Sở Tài chính, khi ban hành không theo điểm 1b của Văn bản số 4088. Văn bản số 4577 ban hành năm 2013 đi ngược lại chính sách của Đảng và Chính phủ về việc ưu đãi đầu tư vào nông nghiệp nông thôn, đặc biệt nông nghiệp công nghệ cao tại nông thôn trong khi đó Văn bản 4577 của Ủy ban nhân dân Thành phố tăng gấp 3 lần.

Hiện tại giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th chưa lập phụ lục hợp đồng thuê đất theo giá thuê mới. Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th chỉ xác định nhận đất thuê sau ngày ký Hợp đồng thuê đất ngày 25/10/2011 nhưng phải đóng tiền thuê từ ngày 24/10/2009 là thiệt thòi cho Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho Công ty số tiền đã nộp trước khi nhận đất thuê từ ngày 24/10/2009 đến ngày 25/10/2011 để căn trừ số tiền này vào tiền thuê đất Công ty phải nộp sau này.

#### **Ông Trần Chí Th trình bày:**

Thuê đất là do Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê trên cơ sở là quyết định cho thuê đất và những quy định tính tiền điều chỉnh đơn giá theo quy định của Luật đất đai và theo hướng dẫn của Chính phủ trong thời hạn 05 năm điều chỉnh giá một lần. Việc doanh nghiệp ký phụ lục hợp đồng thì đương nhiên hết chu kỳ ổn định 05 năm khi Ủy ban nhân dân Thành phố có ban hành Thông báo đơn giá mới thì trên cơ sở đó doanh nghiệp và Sở Tài nguyên và Môi trường ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh đơn giá cho chu kỳ tiếp theo. Hiện tại không biết 02 bên đã làm phụ lục hợp đồng hay thay đổi giá thuê đất hay chưa và không biết đã làm thủ tục này chưa.

#### **Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:**

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 25/10/2011 đã được ký kết giữa Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th (Công ty Việt Quốc Th) với UBND Thành phố Hồ Chí Minh xác định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cho Công ty Việt Quốc Th thuê khu đất diện tích 18.493m<sup>2</sup> tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện đầu tư sản xuất chế phẩm sinh học phục vụ cho nông nghiệp và xây dựng điểm trình diễn rau an toàn. Thời hạn thuê là 30 năm, kể từ ngày 24/10/2009 với đơn giá thuê là 380 đồng/m<sup>2</sup>/năm, hình thức trả tiền hàng năm và được ổn định 05 năm kể từ ngày 24/10/2009.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Cục Thuế xác định Thông báo đơn giá tiền thuê đất căn cứ giá thuê đất do UBND Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng xem xét ý kiến của Ủy ban về giá đất. Mặt khác, đại diện của Công ty cho rằng đất thuê nhận từ năm 2011, không phải nhận đất như hợp đồng thuê là từ năm 2009. Như vậy, sau 02 năm hợp đồng nhưng Công ty không nhận được đất, Công ty đã đóng tiền thuê đầy đủ theo Thông báo thuế báo tiền thuê. Công ty có yêu cầu tiền thuê đóng trong 02 năm từ năm 2009 đến 2011 căn trừ vào tiền thiếu tiền thuê sau này, vấn đề này cấp phúc thẩm không thể giải quyết.

Do đó, Quyết định giải quyết khiếu nại số 61/QĐ-CT-KN ngày 29/11/2018 của Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khiếu nại của Công ty Việt Quốc Th là chưa có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Việt Quốc Th là thu thập chứng cứ không đầy đủ. Vì vậy, kháng cáo của Công ty Việt Quốc Th là có cơ sở để chấp nhận một phần.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Việt Quốc Th, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo số 8465 ngày 22/5/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 61/QĐ-CT-KN ngày 29/11/2018 của Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thừa nhận Hợp đồng thuê đất số 6741/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 25/10/2011 giữa bên cho thuê giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh với bên thuê là Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th thể hiện UBND Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th thuê khu đất 18.493m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Phạm Văn C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 30



năm, giá thuê 380 đồng/m<sup>2</sup>, giá thuê này được ổn định 05 năm kể từ ngày 24/10/2009. Trong thời gian thuê đất nếu có quy định điều chỉnh về giá thuê của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th phải chấp hành theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th đã được nhận khu đất thuê nêu trên ngay sau ký hợp đồng thuê đất.

Như vậy chủ thể giao kết hợp đồng thuê đất này gồm UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th. Mặt khác, xét nguyên nhân xảy ra tranh chấp trong vụ án này là do các bên không thống nhất được với nhau về giá tiền thuê đất. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án lại chưa có ý kiến của bên cho thuê đất nên không đủ căn cứ để xem xét, giải quyết vụ án.

[2.2] Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều trình bày theo quy định của pháp luật, nếu khi UBND Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định thay đổi giá thuê đất thì giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền) với Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th phải lập 01 phụ lục hợp đồng thuê đất để thỏa thuận theo giá thuê mới, nếu 02 bên đồng ý thì tiếp tục hợp đồng thuê đất, nếu 02 bên không thống nhất giá thuê mới thì doanh nghiệp phải trả lại đất đã thuê. Theo Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th thì thực tế bên cho thuê và bên thuê chưa làm thủ tục này. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh trình bày không biết 02 bên đã làm phụ lục hợp đồng để thỏa thuận theo giá thuê đất mới hay chưa. Do đó, cần phải thu thập phụ lục hợp đồng này thì mới đủ căn cứ xác định giá thuê đất mới theo thỏa thuận của các bên tham gia giao kết hợp đồng thuê đất.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th xác định chỉ được nhận đất thuê sau ngày ký Hợp đồng thuê đất (ngày 25/10/2011), nhưng thực tế Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th phải đóng tiền thuê đất từ ngày 24/10/2009 trở đi nên Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho Công ty số tiền đã nộp trước khi nhận đất thuê từ ngày 24/10/2009 đến ngày 25/10/2011 để căn trừ số tiền này vào tiền thuê đất mà Công ty phải nộp sau này. Như vậy đây là yêu cầu mới tại phiên tòa phúc thẩm của Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th cần phải làm rõ để xem xét giải quyết luôn trong cùng vụ án, từ đó mới đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm không thể xác minh làm rõ ngay vấn đề này được.

Hội đồng xét xử nhận thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án chưa đủ căn cứ để giải quyết toàn bộ các yêu cầu của người khởi kiện. Để đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện triệt để đối với các yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th, hủy bản án sơ thẩm do có yêu cầu mới của

đương sự, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Các yêu cầu của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th.

2. Hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 2164/2020/HC-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí hành chính phúc thẩm: Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th không phải chịu. Trả cho Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Việt Quốc Th 300.000 đồng theo Biên lai nộp tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0093700 ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### **Nơi nhận:**

- |                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| - Tòa án nhân dân tối cao;        | (1) |
| - VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;     | (1) |
| - TAND TP.HCM;                    | (1) |
| - VKSND TP.HCM;                   | (1) |
| - Cục THADS TP.HCM;               | (1) |
| - Người khởi kiện;                | (1) |
| - Người bị kiện;                  | (2) |
| - Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM). | (1) |

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

**Vũ Ngọc Huỳnh**