TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2022/HC-PT
Ngày: 19-8-2022
V/v " Khiếu kiện yêu cầu thực hiện hành vi hành chính về xác định nghĩa vụ tài chính"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên toà: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm: trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần: hội trường xét xử, trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án hành chính thụ lý số 95/2022/TLPT-HC ngày 13/5/2022 về việc: "*Khiếu kiện yêu cầu thực hiện hành vi hành chính về xác định nghĩa vụ tài chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2022/HC-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

**** Người khởi kiện*: Công ty TNHH Đ N.**

Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của người khởi kiện: Bà Phan Quỳnh N.

Địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa.

**** Người bị kiện:*** **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hò**a.

Trụ sở: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Vũ Chí H – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Võ Tú A – Chuyên viên Chi cục quản lý đất đai tỉnh Khánh Hòa.

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

- Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa; trụ sở: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa: Bà Nguyễn Thị H – Phó Trưởng phòng Quản lý Giá – Sở Tài chính.

- Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa; trụ sở: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa; trụ sở: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Công ty TNHH Đ N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 22/6/2021, bản tự khai ngày 08/7/2021, biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2021 và tại phiên tòa người khởi kiện trình bày:

Ngày 27/01/2015, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành quyết định số 227/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Đ N thuê đất tại các lô TT14a, TT14b và X9b (lô D13b cũ) Khu du lịch bắc bán đảo C, xã C, huyện C để thực hiện dự án Khu Resort và khách sạn Đ N (đất thương mại dịch vụ) với nội dung cho Công ty thuê 102.259,6m^2. Thời hạn thuê từ ngày ký quyết định đến ngày 23/01/2064; Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền cho thuê đất hàng năm.

Tháng 9 năm 2016, Công ty TNHH Đ N xin chuyển một phần thửa đất diện tích 60.677,2m^2 (khu A) sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Ngày 10/10/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 3022/QĐ-UBND về việc điều chỉnh hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 60.677,2m^2 (khu A). Ngày 26/10/2016, Cục thuế tỉnh Khánh Hòa ban hành Thông báo số 5826/TB/TTĐ về việc nộp tiền thuê đất trả tiền một lần, Công ty TNHH Đ N đã thanh toán đủ số tiền thuê đất 8.928.599.800đồng đối với diện

tích 60.677,2m^2 (khu A) theo ủy nhiệm chi ngày 28/11/2016 tại Ngân hàng Nam Á và ngày 28/10/2013 tại Ngân hàng Phương Nam.

Ngày 21/12/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa tiếp tục ban hành quyết định số 3928/QĐ-UBND điều chỉnh hình thức thuê đất tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 với nội dung: cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 41.582,4m^2 kể từ ngày ký quyết định này đến ngày 23/01/2064; Thời điểm tính tiền thuê đất sau khi chuyển hình thức thuê đất: kể từ ngày ký quyết định này, tức từ ngày 21/12/2016. Ngày 27/11/2017, kiểm toán nhà nước kiểm tra nghĩa vụ tiền thuê đất của các doanh nghiệp tại bãi dài khu du lịch C trong đó Công ty TNHH Đ N đã nộp đúng và đủ theo quy định.

Sau khi có Quyết định số 3928/QĐ-UBND trên, Sở Tài nguyên và Môi trường phải làm thủ tục chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để làm căn cứ, cơ sở cho Cục thuế Khánh Hòa tính tiền thuê đất một lần cho Công ty TNHH Đ N. Tuy nhiên cho đến nay, tháng 6/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa hoàn thành công việc này dẫn tới Công ty chưa nộp được tiền thuê đất, chưa thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất nộp tiền thuê đất một lần.

Công ty đã nhiều lần khiếu nại, báo cáo tình trạng này cho lãnh đạo UBND tỉnh Khánh Hòa và thậm chí đã có đơn khiếu nại. Ngày 14/9/2020, UBND tỉnh Khánh Hòa đã có văn bản số 424/TB-UBND thông báo kết luận của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty TNHH Đ N giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường giải quyết trước ngày 30/9/2020. Tuy nhiên đến nay hồ sơ nộp tiền thuê đất của Công ty vẫn chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường giải quyết. Hành vi vi phạm trên của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đồng thời ảnh hưởng tới nguồn thu ngân sách của nhà nước trong việc thu tiền thuê đất.

Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu, Công ty được biết các quy định của pháp luật về trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế về nhiệm vụ trong việc xác định tiền thuê đất đối với người sử dụng đất là tổ chức kinh tế như sau: Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: Điều 11. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: *1. "Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê*

đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài...”. Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất tại khoản 2 Điều 10 quy định: *“Cơ quan tiếp nhận hồ sơ (Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm Chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính và cơ quan thuế thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất, trên cơ sở đối tượng và giá trị của diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất”*.

Tại Quyết định 2763/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Mã số TTHC: BMT-KHA-265066 đã quy định Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện thủ tục cho thuê đất đối với người thuê đất là tổ chức.

Vì vậy, căn cứ Điều 3, Điều 5, Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015, Công ty TNHH Đ N kiện Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ra Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa yêu cầu:

Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa phải thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật: làm thủ tục chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP (sửa đổi bởi khoản 1 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP) trong thời hạn theo quy định và chuyển hồ sơ cho Cục thuế Khánh Hòa để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đ N theo Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc trả tiền thuê đất một lần đối với phần diện tích 41.582,4m^2 tại lô TT14a, TT14b và X9b (lô D13b cũ) Khu du lịch bắc bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Tại Văn bản số 4422/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/10/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa và tại phiên tòa, người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Dự án khu Resort và Khách sạn Đ N tại lô TT14a, TT14b và X9b được UBND tỉnh cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 của UBND tỉnh (giá trị khu đất trên 20 tỷ theo bảng giá đất, thuê đất trả tiền hàng năm), giá đất tính tiền thuê đất chưa được xác định theo quy định khoản 4 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính

phủ mà chỉ chuyển thông tin địa chính để lập bộ quản lý thuế đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất (Cục thuế chưa ban hành đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm đối với trường hợp này tại văn bản 170/CT-QLĐ ngày 13/01/2017 của Cục thuế (khoản 2 Điều 15 Thông tư 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính);

Đến khi có Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa cho phép chuyển phần diện tích 60.677,2m^2 từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần và Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa chuyển diện tích 41.582,4m^2 đất còn lại từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần, giá đất tính tiền thuê đất trả tiền một lần theo các Quyết định này chưa xác định theo khoản 4 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ, chưa thực hiện tổ chức xác định giá đất cụ thể để trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt và tiếp tục thực hiện chuyển thông tin cho cơ quan thuế là chưa phù hợp quy định về giá trị khu đất theo diện tích tính thu tiền thuê đất tại Quyết định 3022/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh là 26,9 tỷ trên 20 tỷ đồng và lúc này khu đất dự án đã được chuyển sang thuê đất nộp tiền một lần trong năm 2016;

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã thực hiện thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất thương mại dịch vụ tính thu tiền thuê đất trả tiền một lần đối với dự án Khu resort Khách sạn Đ N tại Quyết định 3022/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 và quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh theo các phương pháp xác định giá đất (phương pháp so sánh, thặng dư, thu nhập...) để phù hợp với quy định tại Điều 112 Luật Đất đai 2013 và các nghị định chính phủ về giá đất và có cơ sở để Công ty TNHH Đ N thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Tháng 3/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa tiến hành ký hợp đồng với Công ty CP Thẩm định giá và Đầu tư Hà Nội để định giá với diện tích khu đất 102.259,6m^2 nhưng đến hiện nay do tình hình dịch bệnh Covid - 19 diễn biến phức tạp từ cuối năm 2019 đến nay Công ty CP Thẩm định giá và đầu tư Hà Nội chưa định giá được đối với khu đất 102.259,6m^2.

Cho đến nay, UBND tỉnh có Thông báo số 424/TB-UBND ngày 14/9/2020 về việc xác định nghĩa vụ tài chính Công ty TNHH Đ N, theo đó UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ khoản 4, khoản 5 Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ để xác định nghĩa vụ tài chính cho từng dự án của Công ty TNHH Đ N tại khu vực Bãi dài C theo đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 280/STC-QLG ngày 24/01/2022 của Sở Tài chính tỉnh

Khánh Hòa và tại phiên tòa, Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Công ty TNHH Đ N khiếu kiện yêu cầu buộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh để tính tiền thuê đất theo Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh hình thức thuê đất tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 của UBND tỉnh về việc trả tiền thuê đất một lần đối với phần diện tích 41.582,4 m^2 tại lộ TT14a, TT14b và X9b (lô D135 cũ 102.259,6 m^2). Về quá trình triển khai thực hiện và giải quyết nội dung này, Sở Tài chính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh thu thập các thông tin cụ thể từ Sở Tài nguyên và Môi trường.

Theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 25 Nghị định 46/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì: *"Cơ quan tài chính là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 4 Nghị định này để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình UBND cấp tỉnh quyết định"*. Căn cứ theo quyết định của UBND tỉnh, Cục Thuế sẽ tổ chức việc xác định và thu nộp tiền thuê đất (thực hiện nghĩa vụ tài chính).

Đối với vụ việc này, ngày 16/11/2018, UBND tỉnh đã ban hành Thông báo kết luận số 729/TB-UBND về việc xác định giá đất đối với trường hợp xin chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của Công ty TNHH Đ N tại Bãi Dài, huyện C. Theo đó, trước mắt tạm dừng giải quyết hồ sơ cho Công ty TNHH Đ N và yêu cầu Công ty tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích, hình thức và thời gian theo quy định. Đồng thời, giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thuê đơn vị tư vấn thực hiện việc xác định giá đất theo hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai và theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi có ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 127/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 18/01/2019 và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2351/UBND ngày 15/3/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Giấy mời số 223/GM-STNMT ngày 03/4/2019 (trong đó có mời đại diện Sở Tài chính) để tham gia kiểm tra, thẩm định chứng thư định giá đất khu đất tại lô TT14a, TT14b, X9b thuộc Khu du lịch Bắc Bán đảo C, xã C, huyện C để thực

hiện dự án Khu resort và khách sạn Đ N. Tại Cuộc họp, các thành viên đã đồng thuận ý kiến về việc quy mô dự án Khu Resort và Khách sạn Đ N chưa có sự thống nhất nên chưa thể thực hiện kiểm tra kết quả xác định giá đất tại chứng thư thẩm định giá (Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo UBND tỉnh tại Văn bản số 1492/STNMT-GĐBTTĐC ngày 12/4/2019).

Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản gửi Công ty CP Thẩm định giá và Đầu tư Hà Nội để nghiên cứu hoàn chỉnh phương án xác định giá đất cụ thể đối với dự án Khu Resort và Khách sạn Đ N để chuẩn bị lập chứng thư định giá sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (Công văn số 1456/STNMT-CCQLĐĐ-GĐBTTĐC ngày 20/4/2020).

Như vậy, sau khi có chứng thư định giá và văn bản đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính sẽ thực hiện chức năng, nhiệm vụ tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2022/HC-ST ngày 01/4/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết: 326/NQ-UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ N về việc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa buộc Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa thực hiện hành vi hành chính chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đ N theo Quyết định 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc trả tiền thuê đất một lần đối với phần diện tích 41.582,4m^2 tại lô TT14a, TT14b và X9b (lô D13b cũ) Khu du lịch Bắc bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Kháng cáo:

Ngày 05/4/2022, Công ty TNHH Đ N nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Công ty không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty cho rằng dự án khu Resort và Khách sạn Đ N diện tích 102.259,6m^2 có giá dưới 20 tỷ nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa không chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo

qui định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đ N là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của doanh nghiệp, gây thất thu ngân sách Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đang thực hiện nhiệm vụ theo qui định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty TNHH Đ N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Dự án khu Resort và Khách sạn Đ N tại lô TT14a, TT14b và X9b diện tích 102.259,6m^2 được UBND tỉnh Khánh Hòa cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

[2] Công ty TNHH Đ N xin chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 60.677,2m^2 (khu A), thuê đất trả tiền hàng năm đối với diện tích 41.582,4m^2 (khu B). Tại Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa cho phép chuyển phần diện tích 60.677,2m^2 (khu A) từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần. Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa đã xác định số tiền thuê đất nộp một lần là 10.827.032.500đ, sau khi trừ khoản miễn giảm tiền thuê đất: 1.898.432.700đ, Công ty Đ đã nộp: 8.928.599.800đ.

[3] Tại Thông báo số 581/TB-KTNN ngày 27/11/2017 của Kiểm toán Nhà nước về kết quả kiểm toán công tác quản lý, sử dụng đất khu du lịch Bắc bán đảo C, tỉnh Khánh Hòa, không có nội dung kết luận việc tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 60.677,2m^2 (khu A), thuê đất trả tiền hàng năm đối với diện tích 41.582,4m^2 (khu B) theo Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa là vi phạm pháp luật.

[4] Công ty Đ có đề nghị xin chuyển phần diện tích 41.582,4m^2 (khu B) từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Tại Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/ 2016, UBND tỉnh Khánh Hòa đồng ý điều chỉnh hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 41.582,4m^2 (khu B) kể từ ngày ký quyết định này đến ngày 23/01/2064 (47,3 năm).

[5] Tại Văn bản số 127/TCQLĐĐ ngày 18/01/2019 của Tổng cục Quản lý đất đai trả lời Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Khánh Hòa về việc xác định giá trị thửa đất, khu đất để áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể như sau: *"Theo quy định tại điều 172 Luật Đất đai thì tổ chức kinh tế đang được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê và phải xác định 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 một lần cho cả thời gian thuê. Theo đó, trường hợp cơ quan có thẩm quyền cho phép tổ chức kinh tế được tách một phần diện tích đất đang thuê đất trả tiền thuê hằng năm để chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì căn cứ giá trị của phần diện tích đất được chuyển hình thức sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê để áp dụng phương pháp định giá đất. Việc áp dụng phương pháp định giá đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP; khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP; khoản 4 Điều 3 Nghị định 01/2017/NĐ-CP. Trường hợp cần thiết có thể áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP để kiểm tra, so sánh đối chiếu và quyết định giá"*.

[6] Theo hướng dẫn trên của Tổng cục Quản lý đất đai, việc áp dụng phương pháp định giá đất căn cứ vào giá trị của phần diện tích đất được chuyển hình thức sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê.

[7] Theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013, việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc: *"Theo thời hạn sử dụng đất"*. Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP qui định: *"Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất"*.

[8] Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định:

"2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này".

[9] Tại điểm c khoản 2 Điều 3 Thông tư số: 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định:

c) Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

[10] Theo Thông báo số 6511/TB/ĐGTĐ ngày 21/10/2016 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất của Công ty Đ: giá đất thương mại dịch vụ năm 2016 có thời hạn 70 năm là 264.000đ/m^2, hệ số điều chỉnh giá đất: K = 1,0 lần; theo công thức trên, Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần có thời hạn thuê 47,3 năm là:

264.000đ/m2 x (47,3205/70) năm x 1,0 lần = 178.466đ/m^2.

Trong trường hợp lấy tổng diện tích của hai khu đất (khu A và khu B) thuộc dự án là 102.259,6m^2 để tính giá đất thì giá thuê đất cho thời hạn 47,3 năm là:

178.466đ/m^2 x 102.259,6m^2 = 18.249.861.773,6đ.

[11] Như vậy, tính toàn bộ diện tích đất của dự án thì khu đất có giá trị nhỏ hơn 20 tỷ đồng và áp dụng trường hợp giá đất được xác định theo phương pháp hệ số qui định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Với qui mô của dự án khu Resort và Khách sạn Đ N diện tích 102.259,6m^2, thời hạn thuê đất 47,3 năm thì toàn bộ khu đất có giá trị nhỏ hơn 20 tỷ đồng nên việc tách một phần diện tích đất đang thuê đất trả tiền thuê hằng năm để chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và xác định theo phương pháp hệ số không gây thất thoát cho ngân sách như ý kiến của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 34/CT-QLĐ ngày 04/01/2017. Thực tế, kết quả kiểm toán công tác quản lý, sử dụng đất khu du lịch Bắc bán đảo C, tỉnh Khánh Hòa của Kiểm toán Nhà nước không có nội dung kết luận việc tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 60.677,2m^2 (khu A) theo Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa và tính tiền thuê đất theo Quyết định 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc trả tiền thuê đất một lần đối với phần diện tích 41.582,4m^2 (khu B) là gây thất thoát ngân sách Nhà nước.

[12] Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cho rằng khu đất có giá trị 26,9 tỷ đồng là thuộc trường hợp thời hạn thuê đất 70 năm, trong khi dự án của Công ty Đ thuê đất thời hạn 47,3 năm, khu đất có giá trị nhỏ hơn 20 tỷ đồng nên không thuộc trường hợp phải thuê Công ty thẩm định lại giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

[13] Như vậy, trường hợp khu đất có giá trị dưới 20 tỷ và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã có thông tin về giá đất nên việc từ chối không chuyển thông tin cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa với lý do Cty CP Thẩm định giá và Đầu tư Hà Nội chưa cung cấp Chứng thư thẩm định giá là không đúng pháp luật.

[14] Tại Thông báo số 424/TB-UBND ngày 14/9/2020 về kết luận của UBND tỉnh về việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty TNHH Đ N có nội dung: *"Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ qui định tại khoản 4 và 5 Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ để xác định nghĩa vụ tài chính cho từng dự án Khu du lịch Đ C tại lô D13c Khu du lịch Bắc bán đảo C và Khu Resort và Khách sạn Đ N tại lô TT14a, TT14b và X9b (lô D13b cũ) Khu du lịch bán đảo C, huyện C theo đúng qui định của pháp luật"*. Quan điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa là xác định nghĩa vụ tài chính cho từng dự án.

[15] Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cho rằng chưa có phương án xác định giá đất cụ thể đối với dự án Khu Resort và Khách sạn Đ N, Sở Tài chính chưa thẩm định được giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trình UBND tỉnh phê duyệt nên chưa chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đ N theo Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc trả tiền thuê đất một lần đối với phần diện tích 41.582,4m^2 tại lô TT14a, TT14b và X9b (lô D13b cũ) Khu du lịch Bắc bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa là trái quy định của pháp luật về đất đai, không đúng với hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai tại Văn bản số 127/TCQLĐĐ ngày 18/01/2019. Dự án khu Resort và Khách sạn Đ N của Công ty Đ thuê đất thời hạn 47 năm, khu đất có giá trị nhỏ hơn 20 tỷ đồng nên không thuộc trường hợp phải thuê tư vấn thẩm định giá đất và trình UBND tỉnh quyết định giá đất.

[16] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa thực hiện chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính để tính tiền thuê đất là không đúng.

[17] Với phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đ N, sửa bản án sơ thẩm.

[18] Công ty TNHH Đ N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đ N;

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2022/HC-ST ngày 01/4/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Áp dụng khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 112, Điều 172 Luật Đất đai 2013, khoản 5 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP; khoản 4

Điều 3 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ N:

- Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa không thực hiện chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo qui định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đ N là trái pháp luật.

- Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa thực hiện hành vi hành chính: chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo qui định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đ N theo Quyết định số 3928/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc trả tiền thuê đất một lần đối với phần diện tích 41.582,4m^2 tại lô TT14a, TT14b và X9b (lô D13b cũ) Khu du lịch Bắc bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa phải chịu án phí hành chính chính sơ thẩm là 300.000đ.

Công ty TNHH Đ N không phải chịu án phí hành chính chính sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH Đ N số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 300.000đ, theo biên lai số: AA/2021/0009765 ngày 28/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Công ty TNHH Đ N không phải chịu.

Hoàn trả Công ty TNHH Đ N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2021/0009882 ngày 08/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự