

**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: 655/2024/HC-PT

Ngày 26 tháng 6 năm 2024

V/v: Khiếu kiện QĐHC về QLNN
trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường
hợp phê duyệt giá thuê đất để thực
hiện nghĩa vụ tài chính.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đức Thọ.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Ông Trần Ngọc Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiến, 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 Trần Ngọc Đoàn, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố
Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm, thụ lý số
1069/2023/TLPT-HC ngày 19 tháng 12 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định
hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp phê duyệt
giá thuê đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính.*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 89/2023/HC-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1536/2024/QĐ-PT ngày
30 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Công ty cổ phần S1; địa chỉ: Đường L xã M, huyện B, tỉnh
Long An;

Người đại diện theo pháp luật của người khởi kiện: Bà Huỳnh Mỹ N, Giám
đốc; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm
1987; địa chỉ: C đường B, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có
mặt.

2. **Người bị kiện:**

2.1. Ủy ban nhân dân tỉnh L.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Địa chỉ: F N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn Ú, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L; vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

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

- Ông Trần Thanh S, Phó Trưởng phòng Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; có mặt.

- Ông Phạm Vũ T, Chuyên viên Văn phòng UBND tỉnh L; có mặt.

- Bà Nguyễn Tuyết N1, Trưởng phòng Quản lý giá Công sản – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH D; địa chỉ: Tầng F, P, Tòa nhà Charmington La P, 81 đường Cao Thắng nối dài, Phường A, Quận A, TP .; vắng mặt.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; vắng mặt.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần S1 là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía người khởi kiện Công ty Cổ phần S1 trình bày:

Công ty Cổ phần S1 (gọi tắt là Công ty S1) là đơn vị nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số G đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Ngày 15/11/2019, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 4233/QĐ- UBND về việc điều chỉnh hình thức thuê đất tại Điều 1 Quyết định số 1717/QĐ- UBND ngày 16/5/2019 của UBND tỉnh L, có nội dung: Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần, thời hạn thuê đất: 36 năm 05 tháng 05 ngày.

Ngày 05/3/2020, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 706/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính. Không đồng ý với quyết định trên, ngày 24/3/2020, Công ty S1 đã khiếu nại Quyết định số 706.

Ngày 21/8/2020, UBND tỉnh L đã ban hành quyết định 3015/QĐ-UBND chấp nhận khiếu nại của Công ty S1, hủy bỏ Quyết định số 706 nêu trên và giao Sở T, Sở T3 và các ngành có liên quan thực hiện lại việc thẩm định giá, tham mưu UBND Tỉnh ban hành quyết định phê duyệt đơn giá đất mới. Ngày 31/3/2021, UBND Tỉnh ban hành quyết định 2628/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 07/5/2021, Công ty S1 có đơn khiếu nại quyết định phê duyệt nêu trên.

Ngày 14/6/2022, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 5282/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại của Công ty S1, giữ nguyên Quyết định số 2628.

Nay Công ty S1 có ý kiến như sau:

1/ Về Phương pháp so sánh trực tiếp: Theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013 quy định các nguyên tắc xác định giá đất phải bảo đảm các yêu cầu như sau: Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; Theo thời hạn sử dụng đất; Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng để chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất; Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lời, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

Như vậy, việc đơn vị tư vấn thực hiện thẩm định giá theo nguyên tắc của Luật giá mà không áp dụng các quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013 là chưa đúng luật định.

Ngoài ra, Theo điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất quy định:

Phương pháp so sánh trực tiếp: Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định sau đây: 1/ Khảo sát, thu thập thông tin, gồm: a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá; b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lời, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

Theo điểm c khoản 1 Điều 112 quy định: “Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất.”

Điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lời, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo hồ sơ thẩm định giá, khu đất đơn vị thẩm định giá chọn để làm cơ sở so sánh là đất ở, không cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất số G T, Phường B, Thành phố T, tỉnh Long An, cụ thể: thửa đất số 190, 191 tờ bản đồ số 19; thửa 82, tờ bản đồ số 7; thửa 79, tờ bản đồ số 7 có mục đích là đất ở đô thị, trong khi đất để thẩm định giá là đất dùng mục đích thương mại.

Theo quy định trên có thể thấy việc lựa chọn thửa đất so sánh phải cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất cần định giá, việc cho thửa đất không cùng mục đích sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 112 nói trên, cũng như điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

2/ Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính điều chỉnh về mục đích sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo tỷ lệ giá đất sản xuất, kinh doanh bằng 80% giá đất ở tại từng loại đường, vị trí tương ứng theo Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh, mà đơn vị tư vấn thực hiện là chưa phù hợp theo khoản 1 Điều 112 và hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4.

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 cho phép được thực hiện giảm trừ các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản được so sánh, tuy nhiên việc giảm trừ này cần phải đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất của Luật Đất đai 2013 là phải lựa chọn tài sản có cùng mục đích sử dụng đất (phụ lục 01 của thông tư đưa ra ví dụ về phương pháp so sánh trực tiếp cũng thể hiện rõ là các tài sản so sánh phải cùng mục đích sử dụng đất.

Từ những cơ sở nêu trên, theo quan điểm của Công ty, so sánh trực tiếp là phương pháp thể hiện khá cụ thể giá trị thị trường, nhưng chỉ phù hợp đối với các dự án có mục đích sử dụng đất tương đồng với những tài sản thường xuyên giao dịch trên thị trường (dự án nhà ở, khu dân cư....) chứ không phù hợp với các dự án đất thương mại dịch vụ (gần như không có giao dịch về quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ).

Ý kiến về chứng thư số Vc 10/21/BDS-LAHA ngày 19/02/2021 của đơn vị thẩm định giá D lập đề tư vấn cho hội đồng xác định giá:

Thứ nhất, về lựa chọn tài sản so sánh số 1 được thu thập vào tháng 10/2019 là không phù hợp với thời điểm cần định giá (tháng 05/2019) là không phù hợp quy định pháp luật.

Thứ hai, Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về các phương pháp xác định giá đất quy định tài sản so sánh phải là đất trống, việc đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh số 1, có tài sản gắn liền với đất sau đó tiến hành giảm trừ theo bảng giá xây dựng cơ bản của UBND tỉnh L là không phù hợp với yếu tố thị trường, không thể hiện được giá trị thị trường của nhà và đất.

Thứ ba, trong chứng thư đơn vị tư vấn không tuân thủ theo nguyên tắc xác định giá đất theo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai 2013; phương pháp đơn vị tư vấn thực hiện để xác định giá là phương pháp so sánh trực tiếp theo TĐGVN 08, Phương pháp thu nhập theo TĐGVN 11, chứ không tuân thủ theo quy định phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất, Điều này không phù hợp quy định pháp luật về tư vấn xác định giá đất.

Thứ tư, đơn vị tư vấn chưa làm rõ và đầy đủ yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh như sự khác biệt về yếu tố quy hoạch như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...; sự khác biệt về điều kiện kinh tế xã hội giữa khu vực đường H và đường T (thể hiện theo sự chênh lệch trong bảng giá đất theo quyết định 20/2019/QĐ-UBND về giá đất tại địa bàn Long An).

Thứ năm, theo phụ lục của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cung cấp, đơn vị tư vấn đã tiến hành so sánh các tài sản được giao dịch trên thị trường để chứng

minh tỷ lệ giảm trừ về các yếu tố khác biệt giữa tài sản cần định giá và tài sản được sử dụng để so sánh, tuy nhiên, qua xem xét chúng tôi thấy việc chứng minh của đơn vị tư vấn có các vấn đề cần làm rõ như sau:

1/ Lựa chọn tài sản so sánh ở những địa điểm có điều kiện kinh tế xã hội không tương đồng để so sánh với nhau rồi rút ra tỉ lệ giảm trừ cho chứng thư: Đơn vị tư vấn sử dụng các tài sản so sánh được sử dụng tại phường K, thành phố T; xã N, thành phố T; xã Đ, huyện Đ; xã N, huyện T là khu vực có điều kiện kinh tế xã hội khác biệt hoàn toàn với khu vực phường B, thành phố T để so sánh với nhau rồi rút ra tỉ lệ giảm trừ về các yếu tố khác biệt giữa tài sản cần định giá và tài sản được sử dụng để so sánh tại phường B, thành phố T là không phù hợp quy định pháp luật.

Theo phụ lục 01 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất hướng dẫn thực hiện phương pháp so sánh, việc thực hiện các tỷ lệ giảm trừ phải thu thập trên cơ sở giao dịch tài sản tại khu vực có cùng điều kiện về kinh tế xã hội.

Giao dịch của tài sản ở khu vực trung tâm Đ1 như thành phố T có khác biệt rất lớn so với các xã vùng ven Thành phố và các huyện khác thuộc tỉnh Long An, đồng thời giao dịch về đất đai tại đây rất sôi nổi, tại sao đơn vị tư vấn không lựa chọn giao dịch trong khu vực này để so sánh, rút ra tỉ lệ giảm trừ phù hợp mà lại lựa chọn những khu vực khác biệt như vậy để so sánh chứng minh cho tỉ lệ giảm trừ trong việc định giá của mình.

2/ Tính chính xác về hồ sơ pháp lý của những giao dịch được lựa chọn: Qua xem xét nội dung phụ lục 02 đính kèm thông báo số 104/TB-STNM1 ngày 14-01-2022 chúng tôi nhận thấy rất nhiều thông tin của tài sản giao dịch không đầy đủ, rõ ràng cụ thể:

Thứ nhất, năm giao dịch của tất cả các tài sản sử dụng để so sánh là 2019, không thể hiện rõ thời điểm giao dịch là vào thời gian nào của năm 2019, trước hay sau thời điểm xác định giá của doanh nghiệp, do đó không xác định được việc lựa chọn tài sản có phù hợp hay không?

Thứ hai, thông tin tài sản giao dịch không rõ ràng như số thửa đất, đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, thông tin bên cung cấp thông tin hay bên giao dịch được khảo sát để đối chiếu giao dịch khi cần thiết.

Việc UBND tỉnh L ban hành các quyết định trên không phù hợp quy định pháp luật đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của công ty, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty.

Công ty S1 đã cung cấp Chứng thư định giá đất của Công ty TNHH T5 để UBND tỉnh tham khảo và xem xét so sánh với Chứng thư của Công ty D nhằm thấy sự bất cập và không phù hợp thì Ủy ban nhân dân tỉnh cũng không đồng ý nên nay Công ty khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, yêu cầu:

Hủy quyết định 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty Cổ phần S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Hủy quyết định 5282/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần S1.

Theo Văn bản và lời khai của phía người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L trình bày:

Quá trình giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh về việc bà Hà Thanh T1 khiếu nại Quyết định số 2628 về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính như sau:

Ngày 17/3/2011, Công ty TNHH K1 mua sắm đệ nhất Phan K (gọi tắt là Công ty P1) đã ký Hợp đồng thuê đất số 910/HĐTĐ với UBND Tỉnh do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 373671 (số vào sổ cấp GCN CT04203) ngày 17/3/201 tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.412,5m² và tài sản gắn liền với đất (siêu thị) diện tích sàn xây dựng 3.417m², thời hạn sử dụng: Đến ngày 21/10/2055, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 15/3/2019, Công ty P1 chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê (Công trình Siêu thị T6) cho Công ty S1 theo Hợp đồng mua bán tài sản được Văn phòng C1, quyển số 01 TP/CC-SCC/HDGD.

Ngày 19/3/2019, Công ty P1 có văn bản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi và cho Công ty S1 thuê đất tại vị trí nêu trên.

Ngày 19/3/2019, Công ty S1 có Văn bản số 02/CV/CTy cam kết mục đích nhận chuyển nhượng là đầu tư khu mua sắm tại vị trí thửa đất số 101, tờ bản đồ số 24, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Ngày 16/5/2019, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 1717/QĐ-UBND về việc thu hồi đất Công ty P1 và cho Công ty S1 thuê quyền sử dụng đất; hình thức thuê đất trả tiền hàng năm trên cơ sở Công ty S1 chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Ngày 15/11/2019, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 4233/QĐ-UBND về việc điều chỉnh hình thức thuê đất (chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần, thời hạn thuê đất: 36 năm 03 tháng 05 ngày) tại Điều 1 Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 16/5/2019 của UBND tỉnh.

Ngày 05/3/2020, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 706/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 24/3/2020, Công ty S1 khiếu nại Quyết định số 706 của U để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 26/8/2020, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 3015/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Công ty S1, với nội dung: *Khiếu nại của Cty là đúng. Quyết định 706/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính là chưa chính xác.*

Ngày 26/8/2020, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 3015/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 về việc phê duyệt đơn giá

đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính, để đảm bảo khách quan cho việc thẩm định lại đơn giá theo quy định.

Do diện tích tính thu tiền thuê đất 2.412,5m² tại Phường B, thành phố T tại thời điểm tháng 5/2019 (*tính theo giá đất trong bảng, giá đất*), có giá trị trên 20 tỷ đồng (29.420.264.000 đồng), căn cứ Điều 4 Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND Tỉnh quy định: *“Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất, diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên thì cơ quan tài nguyên và môi trường xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/ND-CP của Chính phủ, sau đó trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp để thực hiện”*. Do đó, Sở T thực hiện lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn theo quy định pháp luật hiện hành.

Ngày 22/10/2020, Sở T ký Hợp đồng số 47/HĐDV với Công ty TNHH D1 và Thẩm định giá LAHA (gọi tắt là Công ty D) để cung cấp Chứng thư định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính cho Công ty S1.

Trên cơ sở Hợp đồng số 47/HĐDV ngày 22/10/2021, Công ty D tiến hành các hoạt động nghiệp vụ để cung cấp Chứng thư định giá đất số Vc 10/21/BDS - LAHA ngày 19/02/2021, Sở T tổ chức cuộc họp, có đại diện của Cục T7, Sở T3, UBND thành phố T, U và Công ty D) có Biên bản số 743/BB-STNMT ngày 08/3/2021 về việc xác định đơn giá thuê đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T, cụ thể là xác định đơn giá thuê đất bằng phương pháp so sánh. Ngày 19/02/2021, Công ty D ban hành Chứng thư định giá số Vc 10/21/BDS-LAHA để xác định nghĩa vụ tài chính cho Công ty S1.

Ngày 08/3/2021, Sở T có Biên bản số 743/BB- STNMT và Tờ trình số 1461/TTr-STNMT gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định đơn giá để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngày 08/3/2021, Sở T có Công văn số 1462/ STNMT-QLDD về việc thẩm định phương án giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T.

Ngày 11/3/2021, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có Công văn số 1204/HĐTĐGD-STC về việc thẩm định phương án giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Phường B, thành phố T.

Tại Công văn số 1204/HĐTĐGD- STC ngày 11/3/2021, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến như sau: *“Thống nhất với nội dung phương án giá đất để xác định tiền thuê đất đối với Công ty S1 trên địa bàn phường B, thành phố T, tỉnh Long An của Sở T tại Tờ trình số 1461/TTr-STNMT ngày 08/3/2021”*.

Ngày 22/3/2021, Sở T có Tờ trình số 1829/TTr- STNMT trình UBND tỉnh về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T.

Ngày 31/3/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2628/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất nêu trên.

Căn cứ khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T8 và Bộ T4; Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh L về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Long An (Mục 2.2.1 bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Long An định kỳ 5 năm 2015-2019).

Kết luận khiếu nại của Công ty S1 không có cơ sở chấp nhận, bởi vì:

Đối với chứng thư thẩm định giá số Vc 10/21/BDS-LAHA ngày 19/02/2021 do Công ty D thực hiện là đúng theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4, cụ thể:

+ Về phương pháp so sánh: Khảo sát, thu thập thông tin: Đơn vị tư vấn đã sử dụng các tài sản so sánh được lấy trên cơ sở đấu giá thành (đấu giá Cảng vụ đường thủy nội địa thuộc Sở G, đấu giá 16 lô đất Tuyến dân cư đường H nơi dài đoạn phường B, phường F, thành phố T, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thành của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An với cá nhân trong khoảng thời gian không quá 2 năm tính đến thời điểm định giá đất) là đúng theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định: “*Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất*”.

Phân tích, so sánh điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Mặc dù Công ty S1 cho rằng đơn vị tư vấn thu thập thông tin của 03 thửa đất để so sánh có diện tích không tương đồng so với diện tích thửa đất cần định giá là không đúng theo điểm b, khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4.

Tuy nhiên, Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều chỉnh giảm trừ yếu tố về quy mô diện tích, vị trí, khả năng sinh lợi, hình thể, hạ tầng đối với các tài sản so sánh; đồng thời chứng minh tỷ lệ điều chỉnh từ đó làm cơ sở đề xuất giá đất cho Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn phường B, thành phố T là đúng theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định: “*Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá...*” và khoản 4 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4: “*Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại khoản 3 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%*”.

+ Về phương pháp thu nhập: Theo hiện trạng, chủ đầu tư đang kinh doanh siêu thị Đ2 và cho thuê văn phòng; ngoài ra, chủ đầu tư không thể cung cấp đủ số liệu

báo cáo kết quả kinh doanh đã được kiểm toán trong 5 năm liên tục tính đến thời điểm định giá (tháng 5/2019) nên đơn vị tư vấn không thể áp dụng phương pháp thu nhập theo thực trạng của công trình xây dựng.

Khảo sát, thu thập thông tin: căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, đơn vị tư vấn giả định toàn bộ công trình xây dựng sẽ cho thuê văn phòng, tiến hành thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự có công trình xây dựng và đang kinh doanh cho thuê văn phòng.

Phân tích, so sánh điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá: Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt (nếu có) về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

Như vậy, Công ty D sử dụng phương pháp so sánh làm phương pháp chủ đạo và đối chiếu với phương pháp thu nhập để tính giá trị quyền sử dụng đất. Từ đó xác định giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 24, phường B, thành phố T tại thời điểm tháng 05/2019 là đúng với quy định tại Điều 8 Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T9.

Ngoài ra, đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 24, Phường B, thành phố T giao cho Công ty S1 thuê là đất thương mại dịch vụ nên Công ty D xác định giá đất bằng 80% giá đất ở là đúng theo quy định tại mục 2.2.1 bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Long An định kỳ 5 năm (2015-2019) ban hành theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh L: *‘Đất thương mại, dịch vụ: Giá đất được xác định bằng 80% giá đất ở’*. (Coi lại Thẩm định thời điểm 2021).

+ Về trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 và Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T8 và Bộ T4, cụ thể:

Ngày 22/10/2020, Sở T ký Hợp đồng số 47/HDDV với đơn vị tư vấn độc lập là Công ty D lập Chứng thư định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính cho Công ty S1.

Ngày 08/3/2021, Sở T2 nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp gồm Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố T và UBND phường 2 để xem xét báo cáo kết quả định giá đất theo chứng thư thẩm định giá số Vc 10/2 I/BDS-LAHA ngày 19/02/2021 của Công ty D và cuộc họp thống nhất theo đơn giá đất được đề xuất tại chứng thư thẩm định giá nêu trên.

Ngày 08/3/2021, Sở T có Tờ trình số 1461/TTr- STNMT và Công văn 1462/STNMT-QLDD gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Ngày 11/3/2021, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có Công văn số 1204/HĐTĐGD-STC về việc thẩm định phương án giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Phường B, thành phố T. Tại Công văn số 1204/HĐTĐGD-STC ngày 11/3/2021, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến như sau: *“Thống nhất với nội dung phương án giá đất để xác định tiền thuê đất đối với Công ty S1 trên địa bàn Phường B, thành phố T của Sở T tại Tờ trình số 1461/TTr-STNMT ngày 08/3/2021”*.

Ngày 22/3/2021, Sở T có Tờ trình số 1829/TTr- STNMT trình UBND tỉnh về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T.

Ngày 31/3/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2628/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T.

Để tạo thuận lợi Công ty S1 trong việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đảm bảo khách quan trong việc xác định đơn giá đất. UBND tỉnh L đã có văn bản đề nghị Công ty thuê đơn vị tư vấn độc lập mới để lựa chọn, đề xuất phương pháp xác định đơn giá đất cho phù hợp với thực tế, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và gửi Chứng thư định giá đất về Sở T trước ngày 03/01/2022 để xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất thông qua trước khi báo cáo, đề xuất UBND tỉnh quyết định.

Ngày 20/12/2021, Công ty S1 đã cung cấp Chứng thư thẩm định giá đất số 1202/2021/CTDG-EOI của Công ty TNHH T5 cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo thông báo nêu trên.

Ngày 13/4/2022, Sở T có Công văn số 2049/ STNMT-QLDD về việc báo cáo UBND tỉnh đối với Chứng thư thẩm định giá đất số 1202/2021/CTDG-EOI do Công ty S1 cung cấp, xét thấy là chưa đủ cơ sở pháp lý để Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh trình UBND tỉnh phê duyệt đơn giá đất cho thuê và Sở T khẳng định việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/03/2021 là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/4/2022, Sở T có Văn bản số 2401/STNMT -QLDD phúc đáp cho Công ty S1 với nội dung: *“Qua nhiều lần tổ chức cuộc họp theo chỉ đạo của UBND tỉnh, Công ty chỉ cung cấp duy nhất 01 phương pháp thu nhập và không đề xuất được phương pháp so sánh trực tiếp như ý kiến của Hội đồng thẩm định giá tại Thông báo số 104/TB-STNMT ngày 14/01/2022 của Sở T kết luận họp về kiến nghị của Công ty tại Công văn số 0112/2021-TTKMN ngày 24/12/2021, nên Hội đồng thẩm định giá đất không cơ sở xem xét giải quyết”*.

Từ cơ sở nêu trên, ngày 14/6/2022, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định Giải quyết khiếu nại số 5282/QĐ-UBND: *Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính. Bác đơn khiếu nại của bà Hà Thanh T1 đại diện Công ty S1. Do đó, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Công ty S1.*

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH D2 trình bày:

Công ty đã thực hiện việc ban hành Chứng thư thẩm định giá theo hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L là đúng nội dung và đúng với quy định của pháp luật. Nay Công ty đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Công ty xin được vắng mặt tại các phiên làm việc với Tòa án và tại các phiên tòa.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 89/2023/HCST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật tổ tụng Hành chính 2015;

Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T8 và Bộ T4; Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh L về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L và Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 yêu cầu hủy Quyết định 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt đơn giá đất để Công ty Cổ phần S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 yêu cầu hủy Quyết định 5282/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần S1

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

Ngày 22/8/2023, Công ty S1 kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng, gây thiệt hại quyền lợi của Công ty, đề nghị phúc xử lại chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, hủy Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh L và Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, vì:

+ Việc xác định giá đất theo chứng thư của đơn vị tư vấn là trái với nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật đất đai năm 2013 thì không thể sử dụng chứng thư định giá được.

+ Việc thẩm định giá đất của Công ty D là để áp dụng cho thời hạn thuê 70 năm, trong khi đó, thời hạn thuê của Công ty S1 chỉ còn lại 36 năm 03 tháng 05 ngày. Khi tính giá trị đối với thời hạn 36 năm 03 tháng 05 ngày thì giá trị không giảm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bảo lưu quan điểm đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và cho rằng tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, xét xử không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện đối với người bị kiện. Người khởi kiện kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất của vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm tra các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, nghe các bên đương sự tranh tụng tại phiên tòa, nghe đại diện VKS phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía Công ty S1 làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

- Người khởi kiện cho rằng Chứng thư thẩm định giá của Công ty D, là đơn vị lập chứng thư định giá đất có liên quan trực tiếp đến Quyết định phê duyệt đơn giá đất số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh L và Quyết định GQKN số 5282/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh L. Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L là đơn vị lập tờ trình cho UBND tỉnh L ban hành quyết định phê duyệt giá đất. Tòa án cấp sơ thẩm có thực hiện việc thu thập ý kiến và lời trình bày của hai đơn vị trên, nhưng không đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện triệu tập các đơn vị trên và đưa vào tham gia tố tụng, nên có đủ điều kiện về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án hành chính theo luật định.

- Các đương sự vắng mặt đã được Tòa triệu tập hợp lệ; Căn cứ Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Công ty S1 có hợp đồng nhận chuyển nhượng tài sản trên đất đối với diện tích đất của Công ty P1 đang thuê của UBND tỉnh L, sau đó Công ty P1 làm thủ tục tự nguyện trả lại đất để Nhà nước cho Công ty S1 thuê đất tại vị trí nêu trên với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, sau đó điều chỉnh sang thuê đất trả tiền một lần, thời hạn thuê là 36 năm 03 tháng 05 ngày.

[3.2] Ngày 16/5/2019, UBND tỉnh L ban hành Quyết định 706/QĐ-UBND phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính, với bảng giá như sau:

STT	Vị trí	Đơn giá đất thương mại, dịch vụ của thời hạn 70 năm (đồng/m ²)	
		Theo Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND Tỉnh	Phê duyệt
(1)	(2)	(3) = Đất ở x 80%	(4)
1	Đường Trương Định (Võ Văn Tần – Quốc lộ 1A)		
	50 mét đầu tiếp giáp đường	13.520.000 (16.900.000 x 80%)	31.647.978
2	Còn lại (bên trong)	784.000 (980.000 x 80%)	3.031.514

[3.3] Công ty S1 cho rằng giá đất theo bảng giá trên là cao nên khiếu nại Quyết định 706. Ngày 26/8/2020, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 3015/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của Công ty S1, với nội dung chấp nhận khiếu nại của Công ty, thu hồi Quyết định 706 của UBND tỉnh L.

[3.4] Sở T căn cứ Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh L (ban hành kèm theo Bảng giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh), xác định khu đất trên trị giá 29.420.264.000 đồng (trên 20 tỷ đồng) nên ký Hợp đồng số 47/HĐDV với Công ty D để thực hiện việc thẩm định và ban hành Chứng thư định giá đất xác định nghĩa vụ tài chính theo luật định. Tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 10/21/BDS-LAHA ngày 19-02-2021, Công ty D xác định giá đất như sau:

Stt	Vị trí	Diện tích (m ²)	Đơn giá theo Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh Long An		Giá trị thị trường thời hạn thuê đất 70 năm	
			Đơn giá đất TMD (đ/m ²)	Giá trị (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
01	50m đầu tiếp giáp Đ.Trương Định (đoạn Võ Văn Tần-QL 1A)	2.161,5	16.900.000 x 80% = 13.520.000	29.223.480.000	31.616.000	68.337.984.000
02	Còn lại	251,0	980.000 x 80% = 784.000	196.784.000	2.929.000	735.179.000

TỔNG	29.420.264.000	69.073.163.000
------	----------------	----------------

Trên cơ sở đó, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, phê duyệt đơn giá đất để Công ty S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính như trên. Công ty S1 có đơn khiếu nại về giá đất này nhưng không được UBND tỉnh L chấp nhận.

[3.5] Xét Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh L về phê duyệt giá thuê đất, thấy rằng:

[3.5.1] Phụ lục 2 của Quyết định số 20 nêu trên quy định giá đất ở tại thành phố T, trong khi đó đất thuê là đất thương mại, dịch vụ không được quy định trong Phụ lục này. UBND Tỉnh tính giá đất thương mại, dịch vụ bằng 80% giá đất ở (nhưng không nêu được căn cứ của việc áp giá này), từ đó xác định khu đất thuê trị giá hơn 20 tỉ đồng để thực hiện việc thẩm định giá là không có căn cứ pháp luật.

[3.5.2] Đối với việc thẩm định giá, theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013 (các nguyên tắc xác định giá đất), thì việc xác định giá đất phải bảo đảm các yêu cầu như sau: (i) theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; (ii) theo thời hạn sử dụng đất; (iii) phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng để chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất; (iv) cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lời, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Và theo điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định chi tiết về phương pháp định giá đất, thì phải khảo sát, thu thập thông tin “của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm: Giá đất; Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.” Đối chiếu với trường hợp định giá của Công ty D trong việc xác định loại đất, diện tích đất, vị trí đất, phương pháp so sánh để thẩm định giá trị đất thì thấy:

Phần đất cần giám định có diện tích 2.161,5m², địa chỉ 7A Trương Định phường 2, thành phố T (Vị trí có 50m tiếp giáp mặt tiền đường T):

Diện tích 2.161,5m²; Địa chỉ G T, Phường B, thành phố T.

Mục đích sử dụng: Thương mại dịch vụ.

Phần đất chọn so sánh:

Diện tích 156m², thửa 190, 191 TĐĐ số 19, phường B, thành phố T.

Diện tích 91,2m², thửa 82 TĐĐ số 07, Phường B, thành phố T.

Diện tích 95,05m², thửa 79 TĐĐ số 07, Phường B, thành phố T.

Ba phần diện tích này dùng so sánh đều là đất ở.

Phần đất cần giám định có diện tích 251m² địa chỉ G T, Phường B, thành phố T (là phần còn lại):

Diện tích 251m²; Địa chỉ G T, Phường B, thành phố T.

Mục đích sử dụng: Thương mại dịch vụ.

Phần đất chọn so sánh:

Diện tích 250m²; Địa chỉ 456/6 QL1, Phường D, thành phố T.

Diện tích 86,2m²; Thửa 75, TĐĐ số A, Phường C, thành phố T.

Diện tích 153,6m²; Thửa 10, TĐĐ số 62, Phường D, thành phố T.

Ba phần diện tích này dùng so sánh đều là đất ở.

Qua liệt kê trên thì thấy, đơn vị thẩm định giá đã thực hiện việc so sánh không thể hiện có sự tương đồng giữa tài sản cần thẩm định giá và các tài sản được chọn đưa ra so sánh, từ đó tạo nên sự khác biệt và không chính xác, không đúng với nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất nêu trên.

[3.5.3] Đối với việc giảm trừ giá đất, theo Bảng Phụ lục 01 Thông tư số 36 nêu trên, thì “*việc thực hiện các phương pháp giảm trừ phải thu thập trên cơ sở giao dịch tài sản tại khu vực có cùng điều kiện về kinh tế, xã hội.*” Đối chiếu quy định này thì thấy, Bảng báo cáo kết quả định giá số Bc 10/21/BDS-LAHA ngày 19/02/2021 của Công ty D kèm chứng thư định giá, đã sử dụng các tài sản so sánh có vị trí ở các địa phương như phường K, thành phố T; xã N, thành phố T; xã Đ, huyện Đ; xã N, huyện T để thực hiện việc giảm trừ là chưa phù hợp về các yếu tố điều kiện kinh tế, xã hội và giá trị giao dịch so với khu vực trung tâm đô thị thành phố T. Mặt khác, thời điểm báo cáo định giá và ban hành Chứng thư định giá là ngày 19/02/2021, nhưng giá trị thì được xác định tại thời điểm tháng 5/2019. Và đến ngày 31/3/2021, UBND tỉnh L ban hành quyết định phê duyệt giá tại thời điểm tháng 5/2019. Việc để chậm trễ kéo dài từ tháng 5/2019 đến tháng 3/2021 là do lỗi của UBND tỉnh L đã ban hành Quyết định phê duyệt số 706/QĐ-UBND vào năm 2020, sau đó thu hồi vì xác định khiếu nại của Công ty S1 đúng, nên mới có việc thực hiện lại việc định giá này. Trường hợp này cần định giá tại thời điểm tháng 5/2019 theo đúng quy định của pháp luật và định giá tại thời điểm năm 2021 để từ đó có việc so sánh áp giá phù hợp, mới bảo đảm tính khách quan và công bằng trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, khi phê duyệt giá theo luật định.

[3.5.4] Về biểu mẫu và công thức tính toán ban hành kèm theo Thông tư số 36 nêu trên, thấy rằng, Bảng báo cáo thẩm định giá của đơn vị thẩm định giá đã không thuyết minh đầy đủ số liệu theo đúng biểu mẫu, không áp dụng các công thức để tính toán theo biểu mẫu, từ đó đã không thể hiện số liệu được thuyết minh một cách chính xác theo quy định.

[3.5.5] Ngoài ra, việc thẩm định giá đất của Công ty D là để áp dụng cho thời hạn thuê 70 năm, trong khi đó, thời hạn thuê của Công ty S1 chỉ còn lại 36 năm 03 tháng 05 ngày. Như vậy, việc áp giá của UBND tỉnh L trong trường hợp này là không đúng với thực tế về thời hạn cho thuê đất còn lại.

[3.5.6] Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 là chưa xem xét đến tính có căn cứ và hợp pháp theo quy định của pháp luật như đã viện dẫn. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy quyết định phê duyệt đơn giá đất của UBND tỉnh L đối với Công ty S1 về thực hiện nghĩa vụ tài chính trong hợp đồng thuê đất, để UBND tỉnh L thực hiện lại việc ban hành quyết định hành chính nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3.6] Xét Quyết định 5282/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh L về giải quyết khiếu nại đối với Quyết định 2628, thấy rằng, do xác định Quyết định 2628 (về phê duyệt định đơn giá đất của UBND tỉnh L đối với Công ty S1 về thực hiện nghĩa vụ tài chính trong hợp đồng thuê đất) là không đúng quy định pháp luật nên quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên của UBND tỉnh L cũng không đúng, do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, hủy quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên của Chủ tịch UBND tỉnh L.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện nên người bị kiện là UBND tỉnh L và Chủ tịch UBND tỉnh L, mỗi người phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện không phải chịu, được hoàn tạm ứng án phí kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần S1, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 89/2023/HC-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Áp dụng khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 Bộ T4 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh L về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Long An; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần S1.

- Hủy Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh L, về việc phê duyệt giá đất để Công ty Cổ phần S1 thực hiện nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hủy Quyết định Giải quyết khiếu nại số 5282/QĐ-UBND ngày 14-6-2022 của Chủ tịch UBND tỉnh L về việc bà Hà Thanh T1, đại diện Công ty Cổ phần S1.

2.2. Án phí hành chính sơ thẩm: UBND tỉnh L và Chủ tịch UBND tỉnh L mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng. H lại cho Công ty Cổ phần S1 số tiền

300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm, theo Biên lai thu số 0001530 ngày 24/11/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

3/ Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty Cổ phần S1 không phải chịu. H lại cho Công ty Cổ phần S1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm, theo Biên lai thu số 0000021 ngày 22/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án, PQH.

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

Ngô Đức Thọ