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: 741/2022/HC-PT Ngày: 12 - 9 - 2022 *V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực thu tiền thuê đất".*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Nguyễn Văn Khương

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 07 và ngày 12 tháng 9 năm 2022, 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: 127/2022/TLHC-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022 về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực thu tiền thuê đất*".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1120/2021/HC-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1496/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Công ty LS SG .

Địa chỉ: Số 64 TĐ, phường VTS, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 409 HP, Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người bị kiện:* Chi cục thuế KV Q7 – NB, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 350 HTP, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Th – Chi cục trưởng (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Hoàng Thị Thái H – Nhân viện đội trước bạ và thu khác Chi cục thuế Q7 – NB Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

1. NLQ1; Địa chỉ: Số 86 LTT, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Ph - Chủ tịch - vắng mặt.

2. NLQ2; Địa chỉ: Số 63 LTT, phường BN, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Toàn Th1 - Giám đốc - vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện - Chi cục Thuế khu vực Q7 – NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện là có đại diện là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Công ty LS SG (sau đây gọi tắt là công ty LS SG) là đơn vị cổ phần hóa (vốn nhà nước còn giữ 51,7%) từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG, được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với tài sản của doanh nghiệp nhà nước, Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG chuyển sang, trong đó có kho hàng tại số 30/1 NVQ, phường PT, Quận 7, TP.Hồ Chí Minh, căn cứ theo Quyết định số 7274/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/12/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 347/QSDĐ/1997 ngày 31/12/1997. Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997, Công ty LS SG được quyền thuê diện tích 20.926 m^2 đất tại phường PT, Quận 7 để làm kho chứa hàng trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 01/01/1996, đơn giá thuê đất là 2.900 đồng /m^2/năm (Hai ngàn chín trăm đồng trên mét vuông trên năm). Giá thuê đất được ổn định tối thiểu là 05 năm và được điều chỉnh trong trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giá đất. Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho thời gian của các kỳ thanh toán còn lại. Tại Điều 8 của Hợp đồng thuê đất quy định*:"Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng, diện tích sử dụng, giá thuê đất, các bên có trách nhiệm làm lại hợp đồng".* Sở dĩ Công ty LS SG được ký Hợp đồng thuê đất có các điều khoản ưu đãi nêu trên là do diện tích đất làm kho hàng có nguồn gốc do Công ty LS SG tự chủ tài chính tiến hành bồi thường hoa màu cho các hộ

dân để được sử dụng theo Giấy phép sử dụng đất số 27/GPCĐ.3 ngày 29/4/1989 và Quyết định số 149/QĐ-UB ngày 08/5/1990 của Chủ tịch NLQ1.

Ngày 09/8/2019, Chi cục Thuế Quận 7 phát hành Thông báo số 8316/TB-CCT và số 8317/TB-CCT, về việc tính tiền thuê đất từ tháng 01 đến tháng 12/2019 là: 2.046.060.576 đồng và truy thu tiền thuê đất từ tháng 01/2014 đến tháng 12/2018 là: 9.951.568.560 đồng, đối với diện tích đất thuê tại kho chứa hàng số 30/1 NVQ, phường PT, Quận 7 của công ty LS SG. Việc tính tiền thuê đất và truy thu tiền thuê đất là do có sự điều chỉnh đơn giá thuê đất với lý do: công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất. Công ty LS SG đã có Công văn số 160/CV-TCHC ngày 16/8/2019 phản hồi cơ quan thuế, đồng thời công ty đã có Công văn số 04/CV/CTY-TCHC ngày 27/8/2019 gởi NLQ2 đề nghị cập nhận thông tin bên thuê đất tại Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997.

Ngày 18/10/2019, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 20571/TB-CT để thông báo đơn giá thuê đất tại kho hàng số 30/1 NVQ, phường PT, Quận 7 từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019 là: 130.368 đồng/m^2/năm (Một trăm ba mươi ngàn ba trăm sáu mươi tám đồng/mét vuông/năm) và đề nghị công ty LS SG liên hệ với Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký lại Hợp đồng thuê đất. Công ty đã có văn bản số 233/CV-TCHC ngày 29/10/2019 và văn bản số 234/CV-TCHC ngày 04/11/2019 đề nghị cơ quan thuế và đã thực hiện việc tạm nộp tiền thuê đất năm 2019 theo như đơn giá thuê đất của năm 2018 trong thời gian chờ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo Hợp đồng thuê đất mới. Đồng thời, công ty cũng có văn bản số 241/CV-TCHC ngày 07/11/2019 để phản hồi về việc không có cơ sở pháp lý để thực hiện theo nội dung Thông báo số 20571/TB-CT ngày 18/10/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/01/2020, công ty LS SG nhận được Thông báo số 142/TB-CCT đề ngày 08/01/2020 của Chi cục Thuế Quận 7, về việc thông báo số tiền nợ, tiền chậm nộp tiền thuê đất tính đến 31/12/2019. Đến ngày 14/02/2020, công ty LS SG tiếp tục nhận được Quyết định số 28/QĐ-CCT đề ngày 21/01/2020 của Chi cục Thuế Quận 7, về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế và yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh trích tiền từ tài khoản của công ty LS SG mở tại ngân hàng, để nộp số tiền cưỡng chế là 5.157.268.584 đồng cho Chi cục Thuế Quận 7 theo tài khoản mở tại Kho bạc Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Công ty đã khởi kiện hành chính đối với Quyết định cưỡng chế số 28/QĐ-CCT đề ngày 21/01/2020 của Chi cục Thuế Quận 7 tại Tòa án nhân dân Quận 7. Quá trình giải quyết vụ kiện, Chi cục Thuế Quận 7 đã thu hồi quyết định cưỡng chế thuế nên công ty LS SG đã rút đơn khởi kiện hành chính và Tòa án nhân dân Quận 7 đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 01/2020/QĐST-HC ngày 02/3/2020.

Sau khi được thành lập năm 2020, Chi cục thuế KV Q7 – NB đã ban hành Thông báo số 73092/TB-CCT ngày 12/3/2020 về việc yêu cầu công ty LS SG nộp tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tổng cộng tính đến ngày 31/01/2020 là 11.249.509.208 đồng. Trả lời Công văn số 70/CV-KTTC ngày 30/3/2020 của công ty LS SG về việc xin cập nhật lại số tiền thuê đất đang đối chiếu, tại văn bản số 589/CCT-TBa ngày 27/4/2020 Chi cục Thuế khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè thông báo: *"sẽ thực hiện xác định lại đơn giá thuê đất sau khi nhận được thông tin địa chính từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường"*. Ngày 04/5/2020, Chi cục thuế khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè tiếp tục ban hành Thông báo số 1613/TB-CCT về việc yêu cầu công ty LS SG nộp tiền thuê đất từ tháng 01/2020 đến tháng 12/2020 với đơn giá tính tiền thuê đất 130.368 đồng/m^2/năm, tổng số tiền yêu cầu nộp tiền thuê đất cho năm 2020 là 2.728.080.768 đồng. Đồng thời, Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè tiếp tục ban hành Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp số 173825/TB-CCT ngày 06/5/2020 và số 214160/TB-CCT ngày 18/5/2020, về việc yêu cầu công ty LS SG nộp số tiền thuê, tiền phạt và tiền chậm nộp tính đến ngày 30/4/2020 là 11.343.910.624 đồng.

Người khởi kiện khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 hủy Thông báo số 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020 và Thông báo số 214160/TB-CCT ngày 18/5/2020 của Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè.

Trong quá trình Tòa án nhân dân Quận 7 xem xét chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết sơ thẩm theo thẩm quyền và quá trình Tòa án nhân dân Thành hố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án, Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè lại tiếp tục ban hành các Thông báo về việc yêu cầu công ty LS SG phải nộp tiền thuê đất, tiền phạt và tiền chậm nộp với tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2021 là 16.109.986.951 đồng. Mặt khác, công ty LS SG đã nộp tiền thuê đất theo đơn giá đất cũ tại Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 cho đến hết kỳ 2 năm 2021 (có các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước đã nộp cho Tòa án). Ngoài ra, theo đề nghị tại Công văn số 4160/STNMT-QLĐ ngày 31/5/2021 của NLQ2, ngày 08/6/2021, Công ty LS SG đã đến NLQ2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rà soát hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất – tức là đã tiến hành làm thủ tục hành chính sau khi cổ phần hoá.

Để giải quyết triệt để vụ án, ngoài yêu cầu khởi kiện ban đầu tại đơn khởi kiện, người khởi kiện còn bổ sung thêm các yêu cầu khởi kiện là hủy các Thông báo của Chi cục thuế KV Q7 – NB ban hành sau thời điểm công ty LS SG đã nộp đơn khởi kiện cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm hiện nay, tổng cộng lại công ty LS SG yêu cầu hủy các quết định hành chính của Chi cục thuế KV Q7 – NB như sau:

1. Thông báo số 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020

2. Thông báo số 214160/TB-CCT ngày 18/5/2020
3. Thông báo số 247371/TB-CCT ngày 12/6/2020
4. Thông báo số 309243/TB-CCT ngày 14/7/2020
5. Thông báo số 479586/TB-CCT ngày 16/10/2020
6. Thông báo số 536234/TB-CCT ngày 16/11/2020
7. Thông báo số 593870/TB-CCT ngày 15/12/2020
8. Thông báo số 4568/TB-CCT ngày 25/01/2021
9. Thông báo số 76258/TB-CCT ngày 03/32021
10. Thông báo số 131550/TB-CCT ngày 18/3/2021
11. Thông báo số 184171/TB-CCT ngày 22/42021
12. Thông báo số 251120/TB-CCT ngày 18/5/2021
13. Thông báo số 332059/TB-CCT ngày 22/6/2021
14. Thông báo số 383279/TB-CCT ngày 23/8/2021
15. Thông báo số 411184/TB-CCT ngày 15/9/2021
16. Thông báo số 450031/TB-CCT ngày 19/10/2021
17. Thông báo số 8409/TB-CCTKVQ7NB ngày 02/11/2021

Đồng thời, buộc Chi cục thuế KV Q7 – NB áp dụng đơn giá thuê đất quy định tại hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 để tính tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật; Kiến nghị NLQ1, NLQ2 lập lại hợp đồng thuê đất đối với Công ty LS SG đối với diện tích thuê 20.926 m^2, thuộc thửa 346, tờ bản đồ số 3, toạ lạc đường Nguyễn Văn Quý, phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè vắng mặt, đã gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến như sau:

1/ Ban hành Thông báo 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020:

- Công ty LS SG được cổ phần hóa từ Công ty sản xuất - xuất nhập khẩu LS SG ;

Công ty LS SG hiện đang sử dụng khu có diện tích 20.926 m^2 tại phường PT, quận 7 được Nhà nước cho Công ty sản xuất - xuất nhập khẩu LS SG thuê theo Quyết định 7274/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/12/1997 và Hợp đồng 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 nhưng chưa hoàn thiện hồ sơ thuê đất mang tên Công ty LS SG .

- Căn cứ tờ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước của Công ty LS SG ;

- Căn cứ quy định tại Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy :

"Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

...

g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.

..."

- Căn cứ Thông báo số 6949/TB-CT ngày 17/4/2020 của Cục thuế thành phố về đơn giá thuê đất của Công ty LS SG thì đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 là 130.368 đồng/ m^2/năm.

- Căn cứ quy định tại Điều 22 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước :

"Điều 22. Trình tự xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước:

...

2. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

..."

- Căn cứ quy định tại Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước :

"Điều 24. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước:

2. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đến người thuê đất, thuê mặt nước; ...

b) Người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế."

- Căn cứ khoản 8 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

"Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

...

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 ...Điều 24 như sau:

3. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm được chia làm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp hết số tiền còn lại trước ngày 31 tháng 10 hàng năm. ... Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước của mỗi kỳ

nộp tiền ghi trên Thông báo của cơ quan thuế, người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế."

- Căn cứ quy định tại Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước :

"Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và cảng vụ hàng không:

...

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, ... và thông báo cho người nộp theo quy định tại Nghị định này.

..."

- Căn cứ các quy định nêu trên, Chi cục thuế đã ban hành Thông báo 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020 về việc tiền thuê đất phải nộp kỳ 1 năm 2020 đối với Công ty LS SG .

2/ Ban hành Thông báo 21416/TB-CCT ngày 18/5/2020, Thông báo 247371/TB-CCT ngày 12/6/2020, Thông báo 309243/TB-CCT ngày 14/7/2020 :

- Căn cứ Điều 26 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

" Điều 26. Xử lý chậm nộp tiền thuê đất:

Trường hợp chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước thì người được thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành."

- Căn cứ Điều 3 Thông tư 130/2016/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 và Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính) và Thông tư 92/2015/TT-BTC quy định như sau:

"1. Sửa đổi Điểm a Khoản 2 Điều 32 như sau:

Người nộp thuế phải nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền thuế được nộp dần theo mức 0,03%/ngày được nộp dần.

..."

- Căn cứ tiết 3 mục II phần II Quy trình Quản lý nợ thuế (Ban hành kèm theo Quyết định số 1401/QĐ-TCT ngày 28 tháng 7 năm 2015 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế):

"Hàng tháng, ngay sau khi khóa sổ thuế và chốt kết quả phân loại tiền thuế nợ, công chức quản lý nợ hoặc công chức tham gia thực hiện quy trình thực hiện như sau:

3.1. Đối với khoản nợ từ 01 đến 30 ngày, kể từ ngày hết hạn nộp thuế:

a) Công chức quản lý nợ hoặc công chức tham gia thực hiện quy trình thực hiện đôn đốc bằng điện thoại. Trường hợp thủ trưởng cơ quan thuế giao nhiệm vụ đôn đốc nợ cho bộ phận kiểm tra thuế, quản lý các khoản thu từ đất, trước bạ và thu khác, quản lý thuế thu nhập cá nhân… thì các bộ phận này thực hiện đôn đốc bằng điện thoại.

b) Trường hợp đã được sự đồng ý của NNT và điều kiện về cơ sở hạ tầng thuận lợi, có thể đôn đốc qua hình thức nhắn tin và gửi thư điện tử cho chủ doanh nghiệp hoặc người đại diện theo pháp luật của NNT thông báo về số tiền thuế nợ.

3.2. Đối với khoản nợ từ ngày thứ 31 trở lên, kể từ ngày hết hạn nộp thuế, công chức quản lý nợ và công chức tham gia thực hiện quy trình thực hiện:

a) Lập thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp theo mẫu số 07/QLN (ban hành kèm theo quy trình) trên hệ thống ứng dụng quản lý thuế; các khoản nợ thuế của NNT tại Thông báo 07/QLN bao gồm các khoản nợ mới phát sinh từ 01 ngày trở lên.

b) Trình lãnh đạo cơ quan thuế phê duyệt:

c) Sau khi lãnh đạo cơ quan thuế phê duyệt, bộ phận quản lý nợ hoặc bộ phận được giao nhiệm vụ quản lý nợ gửi Thông báo 07/QLN cho NNT, không in Bảng kê kèm theo Thông báo 07/QLN.

…

3.3. Đối với khoản tiền thuế nợ quá thời hạn nộp từ 61 ngày hoặc trước 30 ngày tính đến thời điểm hết thời gian gia hạn nộp thuế, thời gian không tính tiền chậm nộp: công chức thuộc bộ phận quản lý nợ thực hiện xác minh thông tin để thực hiện cưỡng chế nợ thuế theo quy định của pháp luật.

3.4. Đối với khoản tiền thuế nợ trên 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế; khoản tiền thuế nợ đã quá thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn không tính tiền chậm nộp; NNT có hành vi bỏ địa chỉ kinh doanh, tẩu tán tài sản; NNT không chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế: bộ phận quản lý nợ trình thủ trưởng cơ quan thuế ban hành quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp cưỡng chế phù hợp.

...”

- Do Công ty LS SG có khoản nợ ngân sách của tiền thuê đất truy thu từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2018, tiền thuê đất năm 2019, tiền thuê đất của kỳ 01/2020 nên căn cứ các quy định trên, Chi cục thuế đã ban hành Thông báo 21416/TB-CCT ngày 18/5/2020, Thông báo 247371/TB-CCT ngày 12/6/2020, Thông báo 309243/TB-CCT ngày 14/7/2020 đối với Công ty LS SG .

Văn bản số 5758/CCT-TB ngày 28/8/2020 của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - Nhà Bè có nội dung: Các thông báo Công ty LS SG đề nghị Tòa án giải quyết là các thông báo liên quan đến tiền chậm nộp tiền thuê đất, khoản nợ ngân sách của tiền thuê đất truy thu từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2018, tiền thuê đất năm 2019 và tiền thuê đất kỳ 1/2020. Nguyên nhân nợ: đơn vị là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước nhưng chưa thực hiện thủ tục để được cho thuê đất theo quy định của pháp luật dẫn đến đơn giá thuê đất không được áp dụng kế thừa theo hợp đồng cũ mà xác định lại hàng năm.

Tại khoản 27, Điều 2 Nghi định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 43 như sau:

“Điều 43. Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp; cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

...

3. Xử lý tồn tại đối với các trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa đang sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện kiểm tra, rà soát việc quản lý sử dụng đất đai theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt để hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho doanh nghiệp cổ phần theo quy định.

Trường hợp phát hiện có vi phạm trong quản lý sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thanh tra, kiểm tra để xử lý dứt điểm trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận cho doanh nghiệp cổ phần.

b) Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về cổ phần hóa.

c) Các thủ tục đất đai quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được hoàn thành sau 180 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

4. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã xử lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại."

Theo đó, Doanh nghiệp cổ phần phải ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường theo quy định.

Tại khoản 4 Điều 14; Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước :

"Điều 14:

Đối với trường hợp chưa có hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 24:

Người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế. Quá thời hạn quy định, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế."

Căn cứ các quy định trên, Chi cục thuế đã ban hành Thông báo 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020 và Thông báo 214160/TB-CCT ngày 18/5/2020 cho Công ty.

Liên quan đến pháp lý thuê đất của đơn vị, cơ quan thuế đã có nhiều văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Công văn số: 12793/CT-KTTĐ ngày 27/12/2016; 8190/CT-QLĐ ngày 31/7/2019; 3785/CT-QLĐ ngày 20/4/2020 của Cục Thuế thành phố;

- Công văn số 102/CCT-Tba ngày 13/01/2016; số 1113/CCT-Tba ngày 16/04/2019 của Chi cục Thuế Quận 7.

Tuy nhiên, đến nay cơ quan Thuế vẫn chưa nhận được phản hồi từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đối với trường hợp công ty LS SG.

Trong thời gian chờ thông tin địa chính từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường, nhằm kịp thời thu tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước, cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá thuê đất các khu đất trên của Công ty LS SG

đang sử dụng, thuộc trường hợp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất và đơn giá thuê được xác định theo từng năm. Trường hợp, sau này cơ quan Tài nguyên và Môi trường có ý kiến khác, cơ quan thuế sẽ điều chỉnh phù hợp theo quy định.

Đơn vị đã có nhiều công văn gửi đến Cục thuế thành phố và Chi cục Thuế đề nghị được nộp tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 của Sở Địa chính (được ký khi đơn vị chưa thực hiện cổ phần hóa). Cơ quan thuế đã có công văn phúc đáp và đề nghị đơn vị liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét và giải quyết theo chức năng, thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, NLQ1 vắng mặt không có bản khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, NLQ2 vắng mặt, có ông Nguyễn Toàn Th1, Giám đốc gởi văn bản cho Toà án trình bày như sau:

Ngày 29 tháng 4 năm 1989, NLQ1. Cấp Giấy phép sử dụng đất số 27/GPCĐ-89 cho Công ty xuất nhập khẩu Lâm sản III (Bộ lâm nghiệp) với diện tích 1.0000 ha tại xã Tân Thuận, huyện Nhà Bè để xây dựng kho hàng xuất nhập khẩu Lâm sản III.

Ngày 08 tháng 5 năm 1990, Ủy nhân dân Thành phố có Quyết định số 149/QĐ-UB thu hồi khu đất có diện tích 1,1802 ha nằm trên một phần thửa 190, 192, 193, một phần rạch, tờ bản dồ số 5 – Bộ địa chính xã Tân Thuận, huyện Nhà Bè do các hộ Phạm Văn Lai, Phạm Văn Mẫn, Phạm Văn Đức và Nguyễn Thị Liễu sử dụng giao một phần khu đất thu hồi nêu trên với diện tích 1,0041 ha cho Công ty xuất nhập khẩu Lâm sản III để xây dựng kho hàng xuất khẩu Lâm sản.

Ngày 25 tháng 3 năm 1995, Bộ Lâm nghiệp có Quyết định số 183/TCLĐ thành lập lại doanh nghiệp nhà nước Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG trực thuộc Tổng Công ty dịch vụ, sản xuất và sản xuất nhập khẩu lâm sản.

Ngày 20 tháng 10 năm 1997, Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG đề nghị xin thuê 20.926 m^2 đất tại phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19 tháng 12 năm 1997, NLQ1 có Quyết định số 7274/QĐ-UB-QLĐT cho Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG thuê 20.926 m^2 đất tại phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty đang quản lý sử dụng làm kho chứa hàng. Thời hạn thuê là 50 năm kể từ ngày 01/01/1996. Sau đó, Sở Địa chính ký hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 với công ty. NLQ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 347/QSDĐ/1997 ngày 32 tháng 12 năm 1997 cho công ty theo quyết định nêu trên.

Theo Nghị định 85/CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ và Thông tư số 70/TC/QLCS ngày 07/12/1996 của Bộ Tài chính thì trường hợp sử dụng đất nêu trên sẽ chuyển sang hình thức thuê đất.

Từ những nội dung trên, Sở Địa chính đã thực hiện việc tham mưu Uỷ ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 7274/QĐ-UB-QLĐT ngày 19 tháng 12 năm 1997 cho Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG thuê 20.926 m^2 đất tại phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh làm kho chứa hàng là phù hợp theo quy định.

Tại điểm 3.4 Điều 3 Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 có nêu: *Hợp đồng thuê đất đương nhiên hết hiệu lực trong các trường hợp sau đây: Hết thời hạn thuê đất, Bên B (Công ty LS SG) bị phát mãi tài sản hoặc bị phá sản, bị thu hồi quyết định cho thuê đất hoặc Giấy phép hoạt động trước thời hạn.*

Hiện nay, Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG đã chuyển thành Công ty LS SG . Theo quy định tại khoản 27 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định: *"Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu, doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật"*.

Việc xác định Công ty cổ phần thuê đất phải căn cứ vào hồ sơ cổ phần hoá, hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hoá…Do Công ty LS SG chưa nộp hồ sơ thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên NLQ2 chưa giải quyết cho công ty cổ phần thuê đất theo quy định.

Ngoài ra, theo Công văn số 7171/UBND-ĐT ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, theo đó tại điểm 1.2, Ủy ban nhân dân Thành phố có chỉ đạo nội dung: Đối với các trường hợp đang sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất hoặc đã ký hợp đồng thuê đất nhưng hết thời hạn sử dụng đất: Giao Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn Chi cục thuế các quận, huyện chủ động xác minh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho người sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước, không để thất thu ngân sách nhà nước (theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước); đồng thời, chuyển thông tin những trường hợp chưa ký hợp đồng thuê đất, đã ký hợp đồng thuê đất nhưng hết thời hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường để yêu cầu người sử dụng đất lập thủ tục thuê đất theo quy định.Như vậy, trường hợp các tổ chức sử dụng đất nhưng chưa hoàn tất đăng ký quyền sử dụng đất, chưa ký hợp đồng thuê đất, đã ký hợp đồng thuê đất nhưng hết thời hạn sử dụng đất thì vẫn phải kê khai, nộp tiền thuê đất theo hiện trạng.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 4160/STNMT-QLĐ ngày 31/5/2021 đề nghị Công ty LS SG lập thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy không cần thiết phải tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1120/2021/HC-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 6, Điều 173, khoản 2 Điều 193, Điều 206, Điều 211 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 92 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Điều 30 Nghị định số 126/2017/ND-CP ngày 16/11/2017 về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần;

Căn cứ Điều 1, Điều 3 Nghị định số 140/2020/ND-CP ngay 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG , phần yêu cầu được chấp nhận được nêu cụ thể ở mục 2, mục 3 dưới đây.

2. Hủy các văn bản của Chi cục thuế KV Q7 – NB như sau:

1. Thông báo số 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020
2. Thông báo số 214160/TB-CCT ngày 18/5/2020
3. Thông báo số 247371/TB-CCT ngày 12/6/2020
4. Thông báo số 309243/TB-CCT ngày 14/7/2020
5. Thông báo số 479586/TB-CCT ngày 16/10/2020
6. Thông báo số 536234/TB-CCT ngày 16/11/2020
7. Thông báo số 593870/TB-CCT ngày 15/12/2020
8. Thông báo số 4568/TB-CCT ngày 25/01/2021
9. Thông báo số 76258/TB-CCT ngày 03/32021

10. Thông báo số 131550/TB-CCT ngày 18/3/2021
11. Thông báo số 184171/TB-CCT ngày 22/42021
12. Thông báo số 251120/TB-CCT ngày 18/5/2021
13. Thông báo số 332059/TB-CCT ngày 22/6/2021
14. Thông báo số 383279/TB-CCT ngày 23/8/2021
15. Thông báo số 411184/TB-CCT ngày 15/9/2021
16. Thông báo số 450031/TB-CCT ngày 19/10/2021
17. Thông báo số 8409/TB-CCTKVQ7NB ngày 02/11/2021

3. Buộc Chi cục thuế KV Q7 – NB áp dụng đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30 tháng 12 năm 1997 được ký kết giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG để tính tiền thuê đất đối với Công ty LS SG trừ trường hợp có sự điều chỉnh đơn giá thuê đất hợp pháp.

4. Không giải quyết yêu cầu như sau: Kiến nghị NLQ1, NLQ2 lập lại hợp đồng thuê đất đối với Công ty LS SG đối với diện tích thuê 20.926 m^2, thuộc thửa 346, tờ bản đồ số 3, toạ lạc đường Nguyễn Văn Quý, phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/12/2021 người bị kiện Chi cục thuế KV Q7 – NB có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG . Với các lý do: Căn cứ Điều 43 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (đã đươc sửa đổi bổ sung tại khoản 27 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; căn cứ khoản 4 Điều 30 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 16 Điều 1 Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020) thì Công ty LS SG là doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước thuộc trường hợp phải thực hiện các thủ tục để được cho thuê đất và ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng đến nay vẫn chưa có quyết định cho thuê đất và chưa ký lại hợp đồng thuê đất. Căn cứ điểm d khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 14, Điều 24, Điều 26, khoản 3 Điều 32 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; do Công ty LS SG chưa có quyết định cho thuê đất, chưa ký lại hợp đồng thuê đất và thực tế đang sử dụng đất vào mục đích kinh doanh nên Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè phát hành thông báo thu tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp là có cơ sở. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè áp dụng đơn giá theo Hợp đồng số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 được ký kết giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty LS SG để tính tiền thuê đất là cho Công ty LS SG là không có cơ sở. Đề nghị, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG, giữ nguyên các thông báo thu tiền thuê đất, thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền

chậm nộp của Chi cụ Thuế đối với Công ty LS SG.

Ngày 25/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bị kiện có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:* Bảo lưu quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm và nội dung nêu trong đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG.

- *Người khởi kiện – Công ty LS SG có ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày*: Công ty LS SG đang thực hiện theo đúng Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ được ký kết giữa Sở địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thành phố với Công ty LS SG. Hiện nay Hợp đồng thuê đất này vẫn đang còn hiệu lực. Trong thời gian qua phía Công ty đã đăng ký với NLQ2 để điều chỉnh hợp đồng thuê nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố vẫn chưa thực hiện. Do đó, Công ty nộp tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất là đúng; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, bác kháng nghị của Viện kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG là không có căn cứ. Vì, căn cứ Điều 43 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 27 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) thì sau khi cổ phần hóa đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 16/12/2005 thì Công ty LS SG có trách nhiệm thực hiện thủ tục thuê đất và ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng đến nay Công ty Lâm sản chưa ký lại hợp đồng thuê đất. Căn cứ điểm d khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013; căn cứ khoản 3, điểm a khoản 7 Điều 15, Điều 24 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Công ty Lâm sản phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước mà không được kế thừa đơn giá thuê đất theo mặt Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước phải theo đơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố định kỳ 05 năm. Ngoài ra, Công ty LS SG nộp tiền thuê đất theo giá thuê của hợp đồng mà không điều chỉnh giá thuê sau 05 năm một lần là không phù hợp với quy định về thời gian ổn định đơn giá thuê

đất trả tiền thuê hàng năm tại Điều 14 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nên, Chi cục Thuế đã ban hành các thông báo về tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp đến Công ty LS SG là có cơ sở. Do đó, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đơn kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế KV Q7 – NB trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Công ty LS SG hiện đang sử dụng khu đất có diện tích 20.926 m^2 tại phường PT, Quận 7 do được Nhà nước cho thuê theo Quyết định 7274/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/12/1997 và Hợp đồng 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997.

Từ ngày 04/5/2020 đến ngày 01/11/2021, Chi cục thuế KV Q7 – NB ban hành 17 Thông báo về việc yêu cầu Công ty LS SG nộp tiền thuê đất, khoản nợ ngân sách của tiền thuê đất truy thu từ 01/7/2014 đến 31/12/2018, tiền thuê đất năm 2019, tiền thuê đất kỳ 1/2020, tiền phạt và tiền chậm nộp. Không đồng với nội dung của các thông báo này Công ty Lâm sản đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy 17 Thông báo; buộc Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - Nhà Bè áp dụng đơn giá thuê đất quy định tại hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997 để tính tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật; Kiến nghị NLQ1, NLQ2 lập lại hợp đồng thuê đất đối với Công ty LS SG đối với diện tích thuê 20.926 m^2, thuộc thửa 346, tờ bản đồ số 3, toạ lạc đường NVQ, phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện; thẩm quyền giải quyết; thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại Điều 6, khoản 1 Điều 30; Điều 32 và Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè:

[3.1] Tại Quyết định số 7274/QĐ-UBND ngày 19/12/1997 của NLQ1 về việc cho Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu LS SG thuê 20.926 m^2 tại phường PT, Quận 7 để làm kho chứa hàng. Quyết định này đến nay chưa bị thu hồi hay

hủy bỏ, vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào Luật đất đai năm 1993, Quyết định 7274 nêu trên và tờ khai nộp tiền thuê mặt đất, mặt nước do Chi cục thuế Quận 7 duyệt ngày 23/12/1997; Ngày 30/12/1997 Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh đã ký Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ cho Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu LS SG thuê 20.926m^2 tại phường PT, Quận 7 để làm kho chứa hàng với thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 01/01/1996; giá thuê là 2.900 đồng/m^2/năm; phương thức trả tiền thuê đất theo định kỳ hàng năm; Giá thuê đất được ổn định tối thiểu 05 năm và được điều chỉnh trong trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giá đất; Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho thời gian các kỳ thanh toán còn lại.

Tại mục 3.4 Điều 3 của Hợp đồng 2601/HĐ-TĐ quy định Hợp đồng thuê đất đương nhiên hết hiệu lực trong các trường hợp sau đây: *Hết thời hạn thuê đất, Bên B (Công ty LS SG) bị phát mãi hoặc phá sản, Bên B bị thu hồi Quyết định cho thuê đất hoặc giấy phép hoạt động trước thời hạn*. Theo đó, hiện nay các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực của Hợp đồng 2601/HĐ-TĐ chưa xảy ra, hợp đồng vẫn còn hiệu lực pháp luật.

[3.2] Theo Quyết định 1769/QĐ/BNN/TCCB ngày 19/7/2005, quyết định cho Công ty sản suất và xuất nhập khẩu LS SG được chuyển đổi thành doanh nghiệp cổ phần.

Theo Điều 92 Bộ luật dân sự 2015 quy định về chuyển đổi hình thức pháp nhân quy định:

"1. Pháp nhân có thể được chuyển đổi thành pháp nhân khác.

2. Sau khi chuyển đổi hình thức, pháp nhân được chuyển chấm dứt tồn tại kể từ thời điểm pháp nhận chuyển đổi được thành lập; pháp nhân chuyển đổi kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của pháp nhân được chuyển đổi".

Theo quy định trên, pháp nhân chuyển đổi là Công ty LS SG được kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của pháp nhân chuyển đổi là Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu LS SG. Mà cụ thể là Công ty LS SG được kế thừa quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê đất 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997, bao gồm tất cả các điều khoản về diện tích, đơn giá, thời hạn thuê, phương thức thanh toán, phương thức giải quyết tranh chấp...được nêu tại hợp đồng thuê đất 2601/HĐ-TĐ.

[3.3] Theo Điều 43 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) quy định:

1...

2. ... *Đối với đất đã được Nhà nước cho doanh nghiệp nhà nước thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất thuê đã trả tiền thuê một lần cho Nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại. Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện thủ tục thuê đất và ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu...*.

Tại khoản 2, 4, 6 Điều 30 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 quy định:

1....

2. Đối với diện tích đất còn lại (sau khi loại trừ diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều này) theo phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, doanh nghiệp thực hiện hình thức thuê đất có thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai và trả tiền thuê đất hàng năm theo giá đất cụ thể tại vị trí doanh nghiệp có diện tích đất được thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (nơi doanh nghiệp có diện tích đất được thuê) quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai.

...4. Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

...6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải có ý kiến chính thức đối với toàn bộ diện tích đất doanh nghiệp sẽ tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa và giá đất cụ thể quy định tại Điều này theo quy định của pháp luật về đất đai...

Thực hiện các quy định nêu trên Công ty LS SG đã gửi nhiều văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường không có hồi đáp. Tương tự, liên quan đến pháp lý thuê đất của Công ty LS SG, cơ quan thuế đã gửi các Văn bản 12793/CT-KTTĐ ngày 27/12/2016, 8190/CT-QLĐ ngày 31/7/2019, 3785/CT-QLĐ ngày 20/4/2020 của Cục Thuế Thành phố; Văn bản 102/CCT-Tba ngày 13/01/2016, văn bản số 1113/CCT-Tba ngày 16/4/2019 của Chi cục Thuế Quận 7 cho Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng cơ quan thuế vẫn chưa nhận được phản hồi của NLQ2 đối với trường hợp của Công ty LS SG.

Như vậy, việc NLQ2 cho rằng Công ty LS SG không liên hệ để thực hiện

thủ tục ký lại hợp đồng thuê đất là không đúng.

[3.4] Mặt khác, các quy định về thời hạn nêu tại khoản 4, khoản 6 Điều 30 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 nêu trên đã được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020; cụ thể:

"....16. Điều 30 được sửa đổi, bổ sung như sau:

a)Khổ đầu tiên của khoản 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"2. *Đối với diện tích đất còn lại (sau khi loại trừ diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều này) theo phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 30a Nghị định này,* ***doanh nghiệp thực hiện hình thức thuê đất có thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai và trả tiền thuê đất hàng năm.***

b) Khoản 4 được sửa đổi như sau:

"4. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu, công ty cổ phần cổ trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ về tài chính, các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Điều 3. Bãi bỏ nội dung quy định tại Nghị định số 127/2017/NĐ-CP như sau:

...6. Nội dung quy định tại khoản 6 Điều 30.

Như vậy, quy định về thời hạn 60 ngày và 30 ngày bắt buộc nêu tại khoản 4, 6 Điều 30 Nghị định 126 đã bị bãi bỏ theo Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/10/2020, có hiệu lực từ ngày 30/11/2020. Các quy định nêu tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP vẫn khẳng định doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại, trả tiền thuê đất hàng năm nhưng phải làm lại thủ tục cho thuê đất. Việc làm lại thủ tục thuê đất là thủ tục quản lý hành chính để Cơ quan quản lý Nhà nước áp dụng quản lý đối với doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa; thủ tục này không làm thay đổi nội dung và hiệu lực của Hợp đồng 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 14/6/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố có Văn bản số 4554/STNMT-QLĐ gửi NLQ1 và Tòa án cấp sơ thẩm; thể hiện: "....*Sở Tài Nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản gửi Tòa án nhân dân Thành phố với nội dung: Việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định 7274/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/12/1997 cho Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu LS SG thuê đất là phù hợp quy định.*

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn 4160/STNMT-QLĐ ngày

31/5/2021 đề nghị Công ty LS SG lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định...".

Theo đó, ngày 08/6/2021 Công ty LS SG đã đến NLQ2 để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy mời của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Và theo nội dung của Công văn 4554 nêu trên thì NLQ2 tiếp tục khẳng định NLQ1 ban hành Quyết định 7274/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/12/1997 cho Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu LS SG thuê đất là phù hợp quy định. Xét thấy, Ủy ban nhân dân là Cơ quan chủ quản trong việc quản lý đất đai, nắm quyền định đoạt đối với quyết định cho thuê hay không và giá thuê như thế nào. Tuy nhiên, quá trình thuê đất của Công ty LS SG diễn ra từ năm 1997 đến nay NLQ1 vẫn không có ý kiến gì đối với Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ được ký kết giữa Sở Địa chính với Công ty LS SG; cũng như không có ý kiến gì đối với giá thuê mà Công ty LS SG đã và đang thực hiện theo hợp đồng thuê. Điều này, đồng nghĩa với việc NLQ1 đồng ý với giá thuê mà hai bên đã và đang thực hiện theo Hợp đồng thuê đất 2601/HĐ-TĐ ngày 30/12/1997.

Việc các bên đã và đang thực hiện theo giá thuê của Hợp đồng thuê đất nêu trên còn thể hiện ở việc quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 1997 đến năm 2022, NLQ2 đã điều chỉnh giá thuê theo định kỳ 05 năm một lần, với mức điều chỉnh tăng 15% giá trị hợp đồng so với kỳ thanh toán trước đó. Và thực tế, Công ty LS SG đã nộp tiền thuê đất từ năm 1997 đến năm 2022, qua 06 kỳ thanh toán vào ngân sách Nhà nước, cụ thể:

- Kỳ thứ nhất từ 01/01/1997 đến 01/01/2001: Tổng tiền thuê của Hợp đồng là 60.685.400 đồng.

- Kỳ thứ hai từ 01/01/2001 đến 01/01/2006: Tổng tiền thuê của Hợp đồng là 69.788.210 đồng/năm (tăng 15% giá trị hợp đồng so với kỳ thứ nhất).

- Kỳ thứ ba từ 01/01/2006 đến 01/01/2011: Tổng tiền thuê của Hợp đồng là 80.256.442 đồng/năm (tăng 15% giá trị hợp đồng so với kỳ thứ hai).

- Kỳ thứ tư từ 01/01/2011 đến 01/01/2016: Tổng tiền thuê của Hợp đồng là 92.295.000 đồng/năm (tăng 15% giá trị hợp đồng so với kỳ thứ ba).

- Kỳ thứ năm từ 01/01/2016 đến 01/01/2021: Tổng tiền thuê của Hợp đồng là 106.139.250 đồng/năm (tăng 15% giá trị hợp đồng so với kỳ thứ tư).

- Kỳ thứ sáu từ 01/01/2021 đến 01/01/2026: Công ty đã đóng tiền thuê của kỳ thứ sáu từ ngày 01/01/2021 đến 01/01/2022 với tổng tiền thuê của Hợp đồng là 122.295.000 đồng/năm (tăng 15% giá trị hợp đồng so với kỳ thứ năm).

Qua đó cho thấy, chính NLQ2 vẫn thực hiện điều chỉnh giá thuê theo Hợp đồng thuê đất 2601/HĐ-TĐ đang có hiệu lực pháp luật chứ không phải điều

chỉnh theo Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 như Chi cục thuế KV Q7 – NB viện dẫn.

Ngoài ra, việc Công ty LS SG được hưởng giá thuê ưu đãi là do diện tích đất mà Công ty đang thuê trước đó thì Công ty LS SG tự chủ tài chính tiến hành bồi thường hoa màu cho các hộ dân để được sử dụng theo Giấy phép sử dụng đất số 27/GPCĐ.3 ngày 29/4/1989 và Quyết định số 149/QĐ-UB ngày 08/5/1990 của Chủ tịch NLQ1.

Do đó, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát cho rằng Công ty LS SG không thực hiện điều chỉnh giá thuê 05 năm một lần theo quy định là không đúng thực tế.

[4] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng việc Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè căn cứ điểm d khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 14, Điều 24, Điều 26, khoản 3 Điều 32 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để ban hành các thông báo thu tiền thuê đất, tiền phạt, tiền chậm nộp theo giá đất không ổn định hàng năm đối với Công ty LS SG là không phù hợp với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của Công ty LS SG và trái với nội dung của Hợp đồng thuê đất 2601/HĐ-TĐ đang có hiệu lực pháp luật. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của Công ty LS SG, tuyên hủy 17 thông báo thuế của Chi cục thuế KV Q7 – NB là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Chi cục thuế KV Q7 – NB; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án. Chi cục thuế KV Q7 – NB phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 - Nhà Bè; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số

1120/2021/HC-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 6, Điều 173, khoản 2 Điều 193, Điều 206, Điều 211 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 92 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Điều 30 Nghị định số 126/2017/ND-CP ngày 16/11/2017 về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần; Điều 1, Điều 3 Nghị định số 140/2020/ND-CP ngay 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần; Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty LS SG , phần yêu cầu được chấp nhận được nêu cụ thể ở mục 2, mục 3 dưới đây.

2/. Tuyên hủy các văn bản của Chi cục thuế KV Q7 – NB gồm các văn bản sau:

1. Thông báo số 1613/TB-CCT ngày 04/5/2020;

2. Thông báo số 214160/TB-CCT ngày 18/5/2020;

3. Thông báo số 247371/TB-CCT ngày 12/6/2020;

4. Thông báo số 309243/TB-CCT ngày 14/7/2020;

5. Thông báo số 479586/TB-CCT ngày 16/10/2020;

6. Thông báo số 536234/TB-CCT ngày 16/11/2020;

7. Thông báo số 593870/TB-CCT ngày 15/12/2020;

8. Thông báo số 4568/TB-CCT ngày 25/01/2021;

9. Thông báo số 76258/TB-CCT ngày 03/32021;

10. Thông báo số 131550/TB-CCT ngày 18/3/2021;

11. Thông báo số 184171/TB-CCT ngày 22/42021;

12. Thông báo số 251120/TB-CCT ngày 18/5/2021;

13. Thông báo số 332059/TB-CCT ngày 22/6/2021;

14. Thông báo số 383279/TB-CCT ngày 23/8/2021;

15. Thông báo số 411184/TB-CCT ngày 15/9/2021;

16. Thông báo số 450031/TB-CCT ngày 19/10/2021;

17. Thông báo số 8409/TB-CCTKVQ7NB ngày 02/11/2021;

3/. Buộc Chi cục thuế KV Q7 – NB áp dụng đơn giá thuê đất quy định tại Hợp đồng thuê đất số 2601/HĐ-TĐ ngày 30 tháng 12 năm 1997 được ký kết giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty sản xuất và xuất nhập khẩu LS SG để tính tiền thuê đất đối với Công ty LS SG trừ trường hợp có sự điều chỉnh đơn giá thuê đất hợp pháp.

4/. Không giải quyết yêu cầu như sau: Kiến nghị NLQ1, NLQ2 lập lại hợp đồng thuê đất đối với Công ty LS SG đối với diện tích thuê 20.926 m^2, thuộc thửa 346, tờ bản đồ số 3, toạ lạc đường Nguyễn Văn Quý, phường PT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Án phí hành chính phúc thẩm: Chi cục thuế KV Q7 – NB phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001562 ngày 19/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (4);
- Lưu: HS(2), VP (5), 17b (Án NVC)

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

Lê Văn An