TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 550/2022/HC-PT
Ngày: 10/11/2022
V/v Khiếu kiện Quyết định hành chính về xác định đơn giá thuê đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huyền Cường;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đình Trung;

Ông Phạm Văn Tuyển.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Phạm Thị Minh Hải - Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 377/2019/TLPT-HC ngày 09 tháng 12 năm 2019 về việc "Khiếu kiện Quyết định hành chính về xác định đơn giá thuê đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 119/2019/HC-ST ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10172/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

**** Người khởi kiện:*** Công ty Cổ phần T4;

Trụ sở: Số E, đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu H, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến L – Chánh Văn phòng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:

+ Luật sư Đỗ Mạnh T (xin xét xử vắng mặt) và Luật sư Phan Mậu T1 (có mặt) – Công ty L2 thuộc đoàn luật sư thành phố H.

+ Luật sư Nguyễn Thắng C – Văn phòng Luật sư lý Pháp Đ, Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

+ Luật sư Phạm Danh T2 và Luật sư Nguyễn Thị Khánh L1 – Văn phòng L3, Đoàn Luật sư thành phố H. Đều có mặt.

**** Người bị kiện:*** Cục thuế Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Viên Viết H1, chức vụ: Phó Cục trưởng Cục thuế thành phố H; Có mặt.

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

+ Ông Đặng Hữu Q; chức vụ: Trưởng phòng quản lý các khoản thu từ đất; Có mặt.

+ Ông Nguyễn Quang H2; chức vụ: Trưởng phòng dự toán pháp chế thuộc Cục thuế thành phố H; Có mặt.

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

- Chi cục thuế quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu H3 – Phó Chi Cục trưởng Chi cục thuế quận Đ. Có mặt.

- Sở Tài chính thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân V – Phó giám đốc (vắng mặt); Ông Lê Huy K – Phó Trưởng phòng quản lý giá. Có mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đắc C1 – Phó phòng kinh tế đất, Sở tài nguyên và môi trường thành phố H. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Công ty cổ phần T4 (sau đây viết tắt là Công ty T4) được thành lập từ ngày 16-10-1991, tiền thân là Công ty TNHH D, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 09-01-1992. Công ty T4 sử dụng đất xây dựng trụ sở tại địa chỉ số E đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội từ nguồn gốc như sau:

Ngày 16-3-1995 Công ty D ký Hợp đồng số 04/3-95/HĐ-TĐTN với Ban dịch vụ đất đai thành phố H có nội dung:

- Công ty D được sử dụng 5.004 m^2 tại đường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vị trí ranh giới được xác định theo bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500, số 69/2-1995 do Công ty K1 lập ngày 22-2-1995.

- Mục đích thuê đất để xây dựng công trình nhà dịch vụ văn phòng, nhà làm việc và cho thuê theo luận chứng KTKT do Công ty K1 thiết kế và xây dựng Đại học kiến trúc lập và theo thiết kế được Kiến trúc sư trưởng thành phố

xác nhận ngày 13-5-1993.

- Thời hạn thuê là 20 năm, kể từ ngày UBND thành phố H ký Quyết định số 489/QĐ-UB ngày 09-3-1995.

- Giá thuê đất được tạm tính là 5% giá đất theo khung giá tại Quyết định số 2951/QĐ-UB ngày 08-11-1994 của UBND thành phố H. Khi UBND thành phố H ban hành quy định tỷ lệ % giá thuê đất thì điều chỉnh theo quy định từ ngày thuê đất.

- Căn cứ Quyết định số 2951/QĐ-UB ngày 08-11-1994 thì đường L, quận Đ thuộc khu vực cận trung tâm theo Bảng 6, vị trí đường phố loại 3, giá đất là 1.900.000 đồng/m^2. Nên giá thuê đất là:

1.900.000 đồng x 5% = 95.000 đồng/m^2/năm.

5.004 m^2 x 95.000 đồng = 475.380.000 đồng/năm.

- Tại mục 4.3 của Điều 4 Hợp đồng này xác định: Tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc UBND thành phố H có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Ngày 11-4-2006 Công ty TNHH D ký Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN với Sở T. Hợp đồng có nội dung như sau:

- Công ty TNHH D được sử dụng 3.093 m^2 đất thuê tại số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội, trong đó:

+ 3.042 m^2 đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ, đã xây dựng công trình.

+ 51 m^2 đất nằm trong quy hoạch mở đường, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định.

- Thời hạn thuê đất là 20 năm, kể từ ngày 09-3-1995 quy định tại Quyết định số 1310/QĐ-UB ngày 16-3-2006 của UBND thành phố H.

- Giá thuê đất: Căn cứ Điều 1 Quyết định số 1310/QĐ-UB ngày 16-3-2006 của UBND thành phố H và Biên bản họp ngày 30-3-2006 của Hội đồng định giá cho thuê đất của UBND thành phố H thì:

+ Giá tiền thuê đất 1 m^2/năm đối với diện tích đã xây dựng công trình là:

15.225.000 đồng x 7% = 106.575 đồng/m^2/năm.

3.042 m^2 x 106.575 đồng = 324.201.150 đồng/năm.

+ Giá tiền thuê đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng là:

15.225.000 đồng x 7% x 0,5 = 53.287 đồng/m^2/năm.

51 m^2 x 53.287 đồng = 2.717.637 đồng/năm.

+ Cộng tiền thuê đất của toàn bộ 3.093 m^2 là:

324.201.150 đồng + 2.717.637 đồng = 326.918.787 đồng/năm.

- Tại mục 5.5 Điều 5 của Hợp đồng này cũng xác định: Tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc UBND thành phố H có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 19-02-2013 của UBND thành phố H về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất và gia hạn thời gian thuê đất tại Quyết định số 1310/QĐ-UB ngày 16-3-2006 của UBND thành phố H, ngày 27-8-2013 Công ty TNHH D lúc này là Công ty T4 nộp hồ sơ xác định đơn giá thuê đất.

Chi cục quản lý công sản thuộc Sở T đã có Tờ trình số 2119/TTr-QLCS ngày 21-10-2013 để Giám đốc Sở Tài chính thành phố H ban hành Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 phê duyệt đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất của Công ty T4. Cụ thể:

- Từ ngày 16-3-2011 đến ngày 31-12-2011 là 51.600.000 đồng/m^2.

- Từ ngày 01-01-2012 đến ngày 31-12-2012 là 52.800.000 đồng/m^2.

- Từ ngày 01-01-2013 là 51.422.250 đồng/m^2.

Theo đó, phê duyệt đơn giá thuê đất của Công ty T4 như sau:

- Đơn giá thuê 3.042 m^2 đất nằm ngoài chỉ giới là 1.439.823 đồng/m^2/năm.

Đơn giá này được ổn định 05 năm kể từ ngày 27-8-2013 (ngày Công ty T4 nộp hồ sơ xác định đơn giá thuê đất).

- Đơn giá thuê 51 m^2 đất nằm trong chỉ giới là 719.912 đồng/m^2/năm.

Thực hiện Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ T5, Cục thuế thành phố H ban hành Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với Công ty T4. Cụ thể như sau:

- Đơn giá thuê đất nằm trong chỉ giới để làm văn phòng làm việc của Công ty là 317.117 đồng/m^2/năm. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 01-01-2015 đến hết ngày 26-8-2018.

- Đơn giá thuê đất ngoài chỉ giới để làm văn phòng làm việc của Công ty là 634.234 đồng/m^2/năm. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 01-01-2015 đến hết ngày 26-8-2018.

- Đơn giá thuê đất nằm trong chỉ giới để làm khách sạn và văn phòng cho thuê là 453.024 đồng/m^2/năm. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 01-01-2015 đến hết ngày 26-8-2018.

- Đơn giá thuê đất ngoài chỉ giới để làm khách sạn và văn phòng cho thuê là 906.048 đồng/m^2/năm. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 01-01-2015 đến hết ngày 26-8-2018.

Đơn giá thuê đất này điều chỉnh đơn giá thuê đất tại Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Giám đốc Sở Tài chính thành phố H.

Trên cơ sở đơn giá thuê đất do Cục T điều chỉnh, Chi cục thuế quận Đ đã ra Thông báo số 9261.69/TB-CCT-LPTB ngày 23-5-2016 về việc cưỡng chế thu tiền thuế đất chưa nộp năm 2015 và Thông báo số 109000/TB-CCT-LPTB ngày 09-6-2016 về việc thu tiền thuê đất năm 2016 đối với Công ty T4.

Không đồng ý với Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục thuế thành phố H, ngày 13-9-2016 Công ty T4 khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu:

- Hủy Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục thuế thành phố H.

- Hủy Thông báo số 9261.69/TB-CCT-LPTB ngày 23-5-2016 của Chi cục trưởng Chi cục thuế quận Đ về việc cưỡng chế thu tiền thuế đất chưa nộp năm 2015 đối với Công ty T4.

- Hủy Thông báo số 109000/TB-CCT-LPTB ngày 09-6-2016 của Chi cục trưởng Chi cục thuế quận Đ về việc thu tiền thuê đất năm 2016.

- Buộc Cục thuế thành phố H phải xác định đơn giá thuê đất năm 2016 đối với Công ty T4 theo nguyên tắc điều chỉnh được ghi trong Hợp đồng thuê đất số 27-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 11-4-2006 cho chu kỳ tiếp theo từ ngày 16-3-2011 đến 15-3-2016 và từ 16-3-2016 đến 15-3-2021.

- Ngoài ra Công ty T4 còn yêu cầu Cục thuế thành phố H hoàn trả số tiền thuê đất đã nộp và bồi thường thiệt hại trong vụ án hành chính.

Trong quá trình tham gia tố tụng, Công ty T4 khẳng định không yêu cầu giải quyết đối với Thông báo số 9261.69/TB-CCT-LPTB ngày 23-5-2016 và Thông báo số 109000/TB-CCT-LPTB ngày 09-6-2016 của Chi cục thuế quận Đ trong cùng vụ án nữa.

Lý do khởi kiện của Công ty T4 là:

- Theo nguyên tắc ghi trong Hợp đồng thuê đất thì tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc UBND thành phố H có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Trong Hợp đồng ghi rõ công thức tính đơn giá thuê đất là: Giá đất của thành phố nhân với tỷ lệ %. Tỷ lệ xác định là 0,7% cho diện tích ngoài chỉ giới và 0,5% đối với đất trong chỉ giới.

- Cục T đã áp dụng khoản 1 Điều 8 Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ T5 để tính đơn giá thuê đất đối với Công ty T4 là không đúng. Bởi lẽ: Công ty T4 thuê đất trước 01-01-2006. Theo quy định tại Điều 7 Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30-12-2010 của Chính phủ sửa đổi khoản 2 Điều 9 Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14-01-2005 thì: Trường hợp Công ty T4 thuê đất trước 01-01-2006 nộp tiền thuê đất hàng năm thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất đã ghi trong Hợp đồng thuê đất. Tại điểm a khoản 1.1 Điều 5 Thông tư

số 94/2011/TT-BTC ngày 29-6-2011 của Bộ T5 hướng dẫn thi hành Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30-12-2010 của Chính phủ cũng quy định nguyên tắc điều chỉnh đơn giá đã ghi trong Hợp đồng thuê đất. Do đó, Công ty T4 cho rằng Cục T được điều chỉnh đơn giá nhưng phải theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ T5. Theo đó, Cục T phải báo cáo UBND thành phố H để điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh. Chu kỳ ổn định tiếp theo tăng không quá 15% so với chu kỳ trước. Có nghĩa là đơn giá thuê đất của chu kỳ tiếp theo áp dụng đối với Công ty T4 tăng không quá 15% so với chu kỳ trước (2006-2011). Giá thuê đất ngoài chỉ giới của chu kỳ trước là 106.575 đồng/m^2/năm. Giá thuê đất trong chỉ giới của chu kỳ trước là 53.287 đồng/m^2/năm. Trong khi đó, Cục T lại ra Thông báo điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với Công ty T4 theo khoản 2 Điều 15 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và khoản 1 Điều 8 Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ T5 với giá thuê tăng hơn 700% so với đơn giá chu kỳ trước là không đúng, gây thiệt hại đối với Công ty T4.

***** Đại diện theo ủy quyền của Cục thuế thành phố H cho rằng Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 là đúng pháp luật vì:

Tại Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T đã phê duyệt giá đất và phê duyệt đơn giá thuê 3.093 m^2 đất tại số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội đối với Công ty T4. Quyết định này có nhiều nội dung, trong đó có xác định đơn giá thuê đất chu kỳ ổn định 5 năm từ 01-01-2013. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì cơ quan thuế có trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất tại số E N mà Công ty T4 sử dụng đất thuê của Nhà nước trước ngày Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ có hiệu lực và có đơn giá thuê đất cao hơn. Căn cứ khoản 2 Điều 15 của Nghị định này, Cục T thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01-01-2015 khi Công ty T4 có đề nghị bằng văn bản.

Ngày 10-4-2015 Công ty T4 có Công văn số 25/2015/CV-TĐBS gửi Chi cục thuế quận Đ đề nghị xác định lại đơn giá thuê đất. Căn cứ Phiếu chuyển thông tin của Chi cục thuế quận Đ, ngày 14-10-2015 Cục thuế thành phố H chủ trì họp liên ngành thành phố Hà Nội và đại diện Công ty T4 để điều chỉnh đơn giá thuê đất tại số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Căn cứ Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07-7-2014 của UBND thành phố H về tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất; Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29-12-2014 của UBND thành phố H về khung giá đất; Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 22-5-2015 của UBND thành phố H về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 làm căn cứ xác định giá đất và Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02-10-2014 của UBND thành phố H quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố H khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn. Từ đó, Cục T ban hành Thông báo 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 điều chỉnh đơn giá thuê đất tại số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội đối với Công ty T4 trong thời gian

ổn định còn lại của chu kỳ. So với Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T thì đơn thuê đất đối với Công ty T4 đã giảm. Cụ thể:

- Đơn giá thuê 3.042 m^2 đất làm khách sạn và văn phòng cho thuê ngoài chỉ giới: Theo Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T là 1.439.823 đồng/m^2. Còn theo Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục T điều chỉnh là 906.048 đồng/m^2. Giảm 533.775 đồng/m^2 bằng 37%.

- Đơn giá thuê 51 m^2 đất nằm trong chỉ giới: Theo Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T là 719.912 đồng/m^2. Còn theo Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục T điều chỉnh là 453.024 đồng/m^2. Giảm 266.888 đồng/m^2 bằng 37%.

Công ty T4 không khiếu kiện đối với Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T, nay được điều chỉnh giảm số tiền thuê đất trong thời gian thuê đất còn lại từ 01-01-2015 đến 26-8-2018 nên việc khởi kiện là không cơ sở.

Công ty T4 cho rằng trong Hợp đồng thuê đất có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tại điểm 4.4 Điều 4 Hợp đồng số 04/3-95/HĐ-TĐTN và tại điểm 5.5 Điều 5 Hợp đồng số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN là không cơ sở. Tại hai điều này của hai bản Hợp đồng chỉ ghi tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc UBND thành phố H có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Nội dung này không được coi là nguyên tắc điều chỉnh đơn giá theo quy định của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

* Đại diện Sở Tài chính thành phố H cho rằng việc ban hành Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 đúng theo quy định của pháp luật. Liên quan đến nội dung khiếu kiện của Công ty T4 trong vụ án chỉ là một phần Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 được Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 điều chỉnh đơn giá thuê đất giai đoạn từ 01-01-2015 đến 26-8-2018. Trước thời điểm mở phiên tòa Công ty T4 không khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định này, đồng thời Công ty T4 đã thực hiện đơn giá thuê đất thể hiện tại công văn đề nghị được giảm tiền thuê đất của năm 2011, 2012 và 2013. Năm 2015 Công ty T4 có Văn bản số 25 ngày 10-4-2015 đề nghị cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 15 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Toàn bộ kiến nghị của Công ty T4 đối với Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 đều thực hiện ở thời gian từ 2016 là hết thời hạn khiếu nại cũng như thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật. Sở T cũng có nhiều văn bản trả lời kiến nghị của Công ty T4 và đây không là nội dung giải quyết khiếu nại.

Đại diện Sở T từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Sở T thống nhất nội dung các Hợp đồng thuê đất như đã nêu

trên với Công ty T4. Theo quy định của pháp luật thì việc xác định đơn giá thuê đất liên quan đến khiếu kiện thuộc chức năng nhiệm vụ của cơ quan tài chính và cơ quan thuế nên Sở T từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Chi cục thuế quận Đ trình bày: Trên cơ sở thực hiện Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục T, Chi cục trưởng Chi cục thuế quận Đ đã ra Thông báo số 9261.69/TB-CCT-LPTB ngày 23-5-2016 về việc Cưỡng chế thu tiền thuế đất chưa nộp năm 2015 đối với Công ty T4 và Thông báo số 109000/TB-CCT-LPTB ngày 09-6-2016 về việc thu tiền thuê đất năm 2016 đối với Công ty T4 chỉ là thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ. Công ty T4 đã rút yêu cầu khiếu kiện đối với hai văn bản này của Chi cục thuế quận Đ. Đối với nội dung Công ty T4 khiếu kiện Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại cũng như tại phiên tòa, các đương sự có mặt xác định đối tượng khởi kiện là Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục T; không tranh chấp về tài liệu, chứng cứ các bên đã giao nộp cho Tòa án; không yêu cầu, đề nghị Tòa án xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ. Các đương sự tranh chấp về thẩm quyền, trình tự và căn cứ mà Cục T ban hành Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngảy 20-10-2015. Theo đó Công ty T4 không đồng ý về việc Cục T áp dụng pháp luật và điều kiện áp dụng pháp luật như đã nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 119/2019/HC-ST ngày 22/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm c khoản 1 Điều 143, Điều 204, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ T5; khoản 2 Điều 11 và khoản 2 Điều 15 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T4 đề nghị huỷ Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục thuế thành phố H về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất giai đoạn từ 01-01-2015 đến hết 26-8-2018 đã được xác định tại theo Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T tại địa chỉ số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội đối với Công ty T4.

2. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần T4 đề nghị Cục thuế thành phố H điều chỉnh lại đơn giá thuê đất giai đoạn từ 01-01-2015 đến hết 26-8-2018 đối với Công ty T4.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty cổ phần T4 đề nghị Cục thuế thành phố H hoàn trả 5.620.492.644 đồng đã nộp tiền thuê đất từ năm 2011 – 2015 và bồi thường 1.657.164.518 đồng tiền lãi.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T4 đề nghị hủy:

+ Thông báo số 9261.69/TB-CCT-LPTB ngày 23-5-2016 của Chi cục thuế quận Đ về việc Cưỡng chế thu tiền thuê đất chưa nộp năm 2015.

+ Thông báo số 109000/TB-CCT-LPTB ngày 09-6-2016 của Chi cục thuế quận Đ về thu tiền thuê đất năm 2016.

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

Ngày 31/7/2019, người khởi kiện là Công ty cổ phần T4 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người khởi kiện giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện với lý do: Công ty T4 thuê đất từ năm 1995 được áp dụng theo Nghị định 18-CP ngày 13/2/1995 của Chính phủ quy định chu kỳ ổn định 05 năm, mỗi chu kỳ tăng không quá 15%.

Đến năm 2006, Công ty T4 ký lại Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN với Sở T với nội dung tương tự như Hợp đồng số 04/3-95/HĐ-TĐTN với Ban dịch vụ đất đai thành phố H. Cả hai Hợp đồng đều quy định nguyên tắc điều chỉnh giá đất tại Điều 4.4 (Hợp đồng số 04) và Điều 5.3 (Hợp đồng số 27) tuy không nêu cụ thể nhưng phải áp dụng quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết thực hiện Hợp đồng. Vì vậy, không có tranh chấp khi thực hiện các Hợp đồng trước khi có Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở tài chính thành phố H. Khi không thống nhất ký kiến giữa các bên thì phải báo cáo UBND thành phố H quyết định. Việc không áp dụng chu kỳ thuê đất là 05 năm và mức tăng không quá 15% là không đúng quy định pháp luật.

Đại diện Cục thuế thành phố H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Cục thuế thành phố Hà Nội đã áp dụng đúng pháp luật.

Đại diện Sở Tài chính thành phố H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì đã áp dụng đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:

Về tố tụng, kháng cáo của người khởi kiện trong thời hạn luật định và hợp lệ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Về nội dung, Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục thuế thành phố H về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với Công ty T4 được ban hành đúng thẩm quyền. Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Giám đốc Sở Tài chính thành phố H là có căn cứ. Tại các Hợp đồng thuê đất đều

không ghi rõ nguyên tắc điều chỉnh. Công ty T4 đã thực hiện Hợp đồng trên thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định như sau:

Sau khi xét xử sơ thẩm người khởi kiện kháng cáo một phần bản án đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, đề nghị hủy Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục thuế thành phố H (gọi tắt là Thông báo số 68117) về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất giai đoạn từ 01/01/2015 đến hết ngày 26/8/2018 đã được xác định theo Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Giám đốc Sở Tài chính thành phố H (gọi tắt là Quyết định số 5705) tại địa chỉ số E N, quận Đ, thành phố Hà Nội đối với Công ty T4; Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện là Công ty T4 đề nghị Cục thuế thành phố H điều chỉnh lại đơn giá thuê đất giai đoạn từ 16-3-2011 đến 15-3-2016 và từ 16-3-2016 đến 15-3-2021 đối với Công ty T4. Sau khi xem xét Hội đồng xét xử thấy:

1. Về tố tụng hành chính: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Việc thu thập chứng cứ được thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền và phạm vi giải quyết vụ án là có căn cứ pháp luật.

2. Về nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo:

2.1. Căn cứ các tài liệu tại hồ sơ vụ án, có căn cứ để xác định Công ty Cổ phần T4 (gọi tắt là Công ty T4) tiền thân là Công ty Trách nhiệm hữu hạn D (gọi tắt là Công ty D) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 09/01/1992. Công ty T4 được sử dụng đất xây dựng tại E N, quận Đ, thành phố Hà Nội trên cơ sở:

Ngày 16/3/1995, Công ty D ký Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN với Ban dịch vụ đất đai thành phố H. Đến ngày 11/4/2006, Công ty D tiếp tục ký Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN với Sở T. Nội dung của hai Hợp đồng tương tự nhau. Chỉ khác nhau về đơn giá tạm tính (Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN) và đơn giá thuê đất được điều chỉnh (Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN).

Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 19-02-2013 (gọi tắt là Quyết định số 1169) của UBND thành phố H điều chỉnh tên người sử dụng đất và gia hạn thời gian thuê đất từ 20 năm lên 50 năm. Tên người sử dụng đất là Công ty T4.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty T4 (tiền thân là Công ty D) đã thuê đất tại E N, quận Đ, thành phố Hà Nội từ trước ngày 01/01/2006 là có cơ sở. Các bên đương sự cũng không có tranh chấp về vấn đề này.

2.2. Xét về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành Thông báo số 68117 của Cục thuế thành phố H. Sau khi xem xét Hội đồng xét xử thấy.

Ngày 22/10/2013, Giám đốc Sở Tài chính thành phố H ban hành Quyết định số 5705 về phê duyệt đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của tập đoàn T4.

Tài liệu tại hồ sơ thể hiện, Công ty T4 đã có văn bản gửi Sở Tài chính thành phố H, cục thuế thành phố H đề nghị giải quyết đơn giá thuê đất tại Quyết định số 5705.

Văn bản số 71 ngày 15/10/2015 gửi Sở Tài chính, Cục thuế thành phố H, đơn này đã được thụ lý để xem xét và trên thực tế, Sở Tài chính thành phố H đã tổ chức họp liên ngành với Công ty T4 để giải quyết đề nghị của Công ty T4 về đơn giá thuê đất tại 50 Nguyễn Chí T3. Mặc dù văn bản không ghi là đơn khiếu nại nhưng nội dung là khiếu nại và người bị khiếu nại vẫn chấp nhận giải quyết. Như vậy, có cơ sở xác định ngày 15/10/2015, Công ty T4 đã có Công văn có nội dung khiếu nại và được Sở Tài chính thành phố H nhận để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Mặt khác, đây là thời điểm trước khi Cục thuế thành phố H ban hành Thông báo số 68117 về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với Tập đoàn T4.

Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 142) (là văn bản pháp luật được áp dụng khi ký Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 11/4/2006) có nội dung: UBND tỉnh ban hành đơn giá thuê đất. Giám đốc Sở T quyết định đơn giá thuê đất đối với tổ chức kinh tế…

Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142: Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 46) có quy định: Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Như vậy, theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ nêu trên thì chỉ cần có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Trong trường hợp cụ thể này: Sở tài chính, Cục thuế thành phố H đã biết Công ty T4 có ý kiến khác về đơn giá thuê đất do Sở Tài chính thành phố H ban hành và đã nhận đơn có nội dung khiếu nại của Công ty T4 để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Sở tài chính, Cục thuế thành phố H cần phải

báo cáo để Chủ tịch UBND thành phố H ban hành quyết định giải quyết. Nhưng trong khi chưa thực hiện quy định trên thì C2 thuế thành phố Hà Nội đã ban hành Thông báo số 68117 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trong trường hợp cụ thể này, Cục thuế thành phố H vẫn có thẩm quyền ban hành Thông báo số 68117 là chưa xem xét toàn diện nội dung vụ án và các quy định của pháp luật có liên quan đến vấn đề này mặc dù trong nhận định của bản án sơ thẩm cũng xác định từ thang 4/2015, Công ty T4 đã có nhiều văn bản kiến nghị về việc xác định lại đơn giá thuê đất theo Nghị định số 46 của Chính phủ.

Công ty T4 vẫn tiến hành nộp tiền thuê đất là hành vi chấp hành pháp luật vì theo quy định của pháp luật thì trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền thuê đất. Như vậy, việc nộp tiền thuê đất không đồng nghĩa với việc không khiếu nại. Việc cho rằng Công ty T4 đã nộp tiền thuê đất là đồng ý, không có ý kiến khác về tiền thuê đất là chưa thuyết phục.

2.3. Về nội dung điều chỉnh tiền thuê đất: Sau khi xem xét Hội đồng xét xử thấy:

+ Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN ngày 16/3/1995 giữa Công ty D (nay là Công ty T4) với Ban D thuộc Sở Q1 và đo đạc dựa trên căn cứ của Luật đất đai năm 1993 và Nghị định số 18-CP ngày 13/02/1995 của Chính phủ (Nghị định số 18-CP).

Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 18-CP quy định: Giá thuê đất ổn định tối thiểu 05 năm khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không quá 15%.

Điều 3 bản quy định khung giá thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 1537 TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 (Quyết định số 1537) của Bộ T5 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 18-CP quy định: Giá cho thuê đất được ổn định tối thiểu 05 năm, giá thuê đất được điều chỉnh trong trường hợp được UBND cấp tỉnh điều chỉnh giá thuê đất mà giá cho thuê đất đã được ổn định quá 05 năm.

Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị Hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho các kỳ thanh toán còn lại.

+ Tại Điều 4.3 Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN ngày 16/3/1995 quy định "tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc UBND thành phố có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội". Như vậy có thể thấy quy định này tại Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN ngày 16/3/1995 chính là thể hiện nội dung cốt lõi được quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 18-CP và Điều 3 bản quy định khung giá thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 1537. Và đương nhiên, khi thực hiện quy định của hợp đồng thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật, khi thay đổi tiền thuê đất, UBND thành phố H cũng phải tuân theo Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng

dẫn của Bộ T5 về chu kỳ tăng giá và mức tăng giá thuê đất. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN ngày 16/3/1995, các bên không có tranh chấp vì được thực hiện đúng theo nội dung như trên.

+ Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 11/4/2006 giữa Công ty D (nay là Công ty T4) với Sở T có căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 142 của Chính Phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tại điểm a, b khoản 2 Điều 6, khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142 quy định: UBND tỉnh ban hành đơn giá thuê đất, giám đốc Sở T quyết định đơn giá thuê đất; Đơn giá thuê đất mỗi dự án được ấn định 05 năm. Khoản 1, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 142 quy định: "1. Đơn giá thuê đất 01 năm tính bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất".

"2. Đối với đất đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ thì căn cứ vào tình hình thực tế địa phương, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá theo quy định nhưng tối đa không quá 04 lần đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này".

Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142 quy định: "Đơn giá thuê đất mỗi dự án được ổn định 05 năm, hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở T điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 4, Điều 6 Nghị định này".

Điều 9 Nghị định 142 quy định: "Dự án thuê đất trước ngày 01/01/2006 mà nộp tiền thuê đất hàng năm thì xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này và được áp dụng kể từ ngày 01/01/2006".

Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND tỉnh là quyết định cuối cùng.

Nghị định này không có quy định hủy bỏ mức tăng mỗi chu kỳ tăng không quá 15%.

Điều 5.5 Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 11/4/2006 có nội dung giống Điều 4.3 Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN ngày 16/3/1995. Cụ thể là: "tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc UBND thành phố H quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Như vậy, điều khoản này thể hiện nội dung cốt lõi của Nghị định số 142 của Chính phủ. Việc thực hiện Hợp đồng phải thực hiện theo quy định của pháp luật, đồng thời khi thay đổi tiền thuê đất, UBND thành phố H cũng phải tuân theo Nghị định của Chính phủ về chu kỳ tăng giá và mức tăng mỗi chu kỳ. Trên

thực tế, đến trước thời điểm Sở T ban hành Quyết định số 5705 thì các bên đều thực hiện theo đúng tinh thần của Hợp đồng và Nghị định số 142 của Chính phủ.

Một điều nữa cũng cần nhấn mạnh là: Cho đến thời điểm hiện nay, Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 11/4/2006 vẫn đang có hiệu lực thực hiện.

+ Đối với Quyết định 5705 đã chia nhỏ chu kỳ áp dụng đơn giá thuê đất thậm chí dưới 01 năm và không tăng theo tỉ lệ mỗi chu kỳ là không phù hợp quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng thuê đất. Trong khi đang có những ý kiến khác nhau về vấn đề này mà chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật thì ngày 20/10/2015 Cục thuế thành phố H ban hành Thông báo số 68117 có thời gian ổn định đơn giá thuê đất từ 01/01/2015 đến 26/8/2018 và mức tăng vượt quá tỉ lệ tăng theo chu kỳ so với chu kỳ trước đây, chu kỳ ổn định dưới 05 năm.

+ Về vấn đề này giữa các bên có những nhận thức khác nhau. Bên Công ty B S cho rằng: Công ty được thuê đất từ năm 1995 đến nay. Thời điểm thuê trước ngày 01/01/2006, trong Hợp đồng có ghi nguyên tắc điều chỉnh tiền thuê đất do đó được áp dụng khoản 2 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (Thông tư số 77) của Bộ T5 và khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46 của Chính phủ theo đó chu kỳ điều chỉnh là 05 năm với mức tăng sau mỗi chu kỳ không quá 15%. Như vậy Quyết định số 5705 của Sở T và Thông báo số 68117 của Cục thuế thành phố H là không đúng pháp luật, Công ty T4 không phải là trường hợp thuê mới.

Phía Sở Tài chính, Cục thuế thành phố H cho rằng: Công ty T4 thuê đất trước ngày 01/01/2006 là có cơ sở tuy nhiên tại Hợp đồng thuê đất không quy định nguyên tắc điều chỉnh giá đất nên không thuộc đối tượng được hưởng quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 77 của Bộ T5 và khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46 của Chính phủ.

Như vậy giữa các bên có nhận thức khác nhau về vấn đề này. Theo quy định của Bộ luật Dân sự: Khi có sự nhận thức khác nhau về các điều khoản của Hợp đồng thì phải có sự giải thích điều khoản đó.

Khoản 1 Điều 404 Bộ luật Dân sự: "Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của Hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng".

Khoản 2 Điều 404 Bộ luật Dân sự: "Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của Hợp đồng".

Khoản 4 Điều 404 Bộ luật Dân sự: "Các điều khoản trong Hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung Hợp đồng".

Khoản 6 Điều 404 Bộ luật dân sự: "Trường hợp bên soạn thảo đưa vào Hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích Hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia".

Khoản 2 Điều 405 Bộ luật dân sự quy định về Hợp đồng theo mẫu: "Trường hợp Hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra Hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó".

Xét thấy: Trong trường hợp cụ thể này cũng cần phải được nhận thức theo quy định của Bộ luật Dân sự khi có sự nhận thức khác nhau về điều khoản của Hợp đồng.

Hợp đồng được ký kết tại thời điểm nào thì cần phải căn cứ vào quy định của pháp luật tại thời điểm đó.

Hợp đồng được thực hiện như thế nào trước thời điểm ban hành văn bản mới và có tranh chấp thì giải thích theo thực tế các bên đã thực hiện hợp đồng và không có tranh chấp.

Bên soạn thảo hợp đồng hoặc bên đưa ra hợp đồng mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó.

Trên những cơ sở đó, sau khi xem xét Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng thuê đất số 04/3-95/HĐ-TĐTN ngày 16/3/1995 và Hợp đồng thuê đất số 27/2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 11/4/2006 đều có căn cứ vào Nghị định số 18-CP và Nghị định số 142. Theo quy định của hai văn bản pháp luật này thì đơn giá thuê đất được ổn định trong 05 năm, khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không quá 15% theo Nghị định số 18-CP và 0,5% cao nhất không quá 04 lần của 0,5% theo Nghị định số 142.

Việc thực hiện Hợp đồng từ năm 1995 đến năm 2011 (Trước thời điểm sở T ban hành Quyết định số 5705) các bên được thực hiện theo đúng các quy định về việc ổn định trong 5 năm, mỗi khi tăng giá khi hết chu kỳ thì mức tăng không quá 15% và các bên không có tranh chấp. Như vậy, các bên có nhận thức giống nhau về vấn đề này. Hợp đồng thuê đất là Hợp đồng được soạn thảo trước và là Hợp đồng mẫu do đó bên đưa ra Hợp đồng mẫu và bên soạn thảo trước phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản của Hợp đồng.

Đến thời điểm này, Hợp đồng thuê đất vẫn đang có hiệu lực, các điều khoản của Hợp đồng phải được tôn trọng và thực hiện. Cũng cần phải nhấn mạnh rằng: UBND thành phố H mỗi khi có Quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội cũng phải tuân theo quy định của pháp luật. Qua sự phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử thấy: Nhận thức cho rằng trong Hợp đồng thuê đất có quy định nguyên tắc điều chỉnh giá thuê đất theo chu kỳ 5 năm và chu kỳ sau không vượt quá 15% là có căn cứ theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật là nhận thức được chấp nhận. Như vậy, Công ty T4 được áp dụng khoản 2 Điều 8 Thông tư số 77 của Bộ T5 và khoản 7

Điều 15 Nghị định số 46 của Chính phủ là có căn cứ phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng, quy định pháp luật và quy định nguyên tắc giải thích điều khoản của Hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty T4, cần sửa bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, chấp nhận nội dung khởi kiện của Công ty T4.

3. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên Công ty T4 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Cục thuế thành phố H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Công ty T4 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 điều 241 Luật tố tụng hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T4. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 119/2019/HC-ST ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và quyết định như sau:

Áp dụng Điều 220, 221, 233, 237, 239, 242 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng khoản 5 Điều 3 Nghị định 18/1995/NĐ-CP ngày 13/02/1995 của Chính phủ; Quyết định số 1537/TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995 của Bộ T5; khoản 1, khoản 2 Điều 4; điểm a, b khoản 2 Điều 6; khoản 1 Điều 8; Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ; khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ T5. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4: Huỷ Thông báo số 68117/TB-CT-QLĐ ngày 20-10-2015 của Cục thuế thành phố H về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất giai đoạn từ 01-01-2015 đến hết 26-8-2018 tại địa chỉ số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội đối với Công ty T4.

2. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T4 đề nghị Cục thuế thành phố H điều chỉnh lại đơn giá thuê đất giai đoạn từ 16-3-2011 đến 15-3-2016 và từ 16-3-2016 đến 15-3-2021 đối với Công ty T4 theo quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 2 điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ T5; Điều 4, Điều 6, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ.

3. Hủy một phần Quyết định số 5705/QĐ-STC ngày 22-10-2013 của Sở T

phần phê duyệt đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần T4 từ 16-3-2011 đến 01-01-2015.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty Cổ phần T4 đề nghị Cục thuế thành phố H hoàn trả 5.620.492.644 đồng đã nộp tiền thuê đất từ năm 2011 – 2015 và bồi thường 1.657.164.518 đồng tiền lãi.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4 đề nghị hủy:

+ Thông báo số 9261.69/TB-CCT-LPTB ngày 23-5-2016 của Chi cục thuế quận Đ về việc Cưỡng chế thu tiền thuê đất chưa nộp năm 2015.

+ Thông báo số 109000/TB-CCT-LPTB ngày 09-6-2016 của Chi cục thuế quận Đ về thu tiền thuê đất năm 2016.

6. Về án phí: Công ty cổ phần T4 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, án phí hành chính phúc thẩm; Trả lại cho Công ty cổ phần T4 số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai số 09709 ngày 23-9-2016 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội và 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai số 0013461 ngày 29/8/2019 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Cục thuế thành phố H phải chịu 200.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND thành phố Hà Nội;*
- *VKSND thành phố Hà Nội;*
- *Cục THADS thành phố Hà Nội;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, phòng HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Huyền Cường