

Bản án số: **878/2019/HC-PT**

Ngày: 08/10/2019

V/v khiếu kiện quyết định hành  
chính về thông báo nộp tiền thuê  
đất

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Mỹ Cúc

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Lê Thu Thủy

2. Bà Đỗ Thị Kim Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Hoài Phương

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông  
Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa**

Trong các ngày 17 tháng 9, ngày 01 và 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án  
hành chính thụ lý số 21/2019/TLPT-HC ngày 14 tháng 01 năm 2019 về "Khiếu  
kiện quyết định hành chính về thông báo nộp tiền thuê đất".

Do Bản án hành chính số 03/2018/HC-ST ngày 09 tháng 11 năm 2018 của  
Tòa án nhân dân quận 3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3844/2019/QĐHC-PT  
ngày 19 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản  
Sài gòn

Trụ sở: 64 Trương Định, Phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Người bị kiện:* Chi cục thuế quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 152–153 Võ Văn Tần, Phường 6, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Lê Khương – Chi cục Trưởng

*Người đại diện ủy quyền ngày 03/7/2018:* Bà Nguyễn Thanh Hiền – Phó  
Chi cục thuế (Có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản  
Sài gòn

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Tô Ngọc Ngời – Tổng Giám đốc (Vắng mặt)

*Người đại diện ủy quyền ngày 19/8/2019:* Bà Lê Thị Huê (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Tiến Long – Luật sư  
Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện gửi ngày 15/5/2018, Bản tự khai ngày 26/6/2018, đại diện  
người khởi kiện trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất số 64 Trương Định, phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà, đất số 64 Trương Định) cấp cho Công ty xuất nhập khẩu Lâm Thổ sản vào tháng 6/1975. Đồng thời, đã tiến hành xây dựng từ năm 1977 theo Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/1978 và hoạt động kinh doanh liên tục cho đến thời điểm chuyển doanh nghiệp nhà nước lên Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn (gọi tắt là Công ty Lâm sản Sài Gòn) theo Quyết định số 1769/QĐ/BNN-TCCB ngày 19/7/2005 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Do đó, toàn bộ tài sản được giao tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, đăng ký lần đầu ngày 16/12/2005. Công ty Lâm sản Sài Gòn đã nộp tiền thuê đất theo các thông báo hàng năm của Chi cục thuế quận 3 từ năm 2006 đến năm 2016 (mỗi năm 2 đợt) là 7.479.491.720 đồng.

Tuy nhiên, Chi cục thuế quận 3 ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất số 11583/TB-CCT ngày 30/11/2017 (gọi tắt là Thông báo số 11583/TB-CCT) về nộp bổ sung số tiền 3.754.010.220 đồng, tính từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2016 là trái với điểm a khoản 2 Điều 18 và điểm a khoản 3 Điều 18 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Mặt khác, Công ty Lâm sản Sài Gòn là tổ chức kinh tế do Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh xác định đơn giá để tính tiền thuê đất nhưng Chi cục thuế quận 3 ban hành Thông báo trên là trái thẩm quyền và khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, yêu cầu Tòa án nhân dân quận 3 tuyên hủy Thông báo số 11583/TB-CCT của Chi Cục Thuế Quận 3.

*Bản tự khai tháng 7/2018, đại diện người bị kiện trình bày:*

Căn cứ Tờ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2009 của Công ty Lâm sản Sài Gòn xác định thời điểm thuê đất là ngày 01/01/2006 và không có quyết định hay Hợp đồng thuê đất; Biên bản làm việc ngày 17/4/2009, Chi cục thuế quận 3 ban hành Thông báo số 11583/TB-CCT về thẩm quyền và xác định tổng số tiền thuê đất của Công ty Lâm sản Sài Gòn phải nộp theo đơn giá đất tính từ ngày 01/01/2006 đến 31/12/2016 là 11.233.501.490 đồng và đã nộp số tiền 7.479.491.720 đồng nên cần phải nộp bổ sung là 3.754.010.220 đồng theo khoản 2 Điều 24; khoản 3 Điều 32 Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ; điểm 2.1.1 Mục II Công văn số 9933/CT-KTTĐ ngày 19/11/2014 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 6216/UBND-ĐTMT ngày 26/11/2014 và khoản 1 Điều 1 Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn

Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Lâm sản Sài Gòn.

Qua phiên đối thoại các ngày 26/6; 05/7 và 27/9/2018, Tòa án nhân dân quận 3 tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Lâm sản Sài Gòn về hủy Thông báo số 11583/TB-CCT. Ngoài ra, còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 21/11/2018, người khởi kiện gửi đơn kháng cáo.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Bà Lê Thị Huê thống nhất ý kiến của Luật sư Võ Tiến Long về địa điểm kinh doanh tại thửa đất số 46 Trương Định là chưa có ký hợp đồng thuê với cơ quan có thẩm quyền, và lại tại đây chỉ sử dụng vào mục đích làm văn phòng làm việc chứ không phải là sản xuất kinh doanh. Các thông báo thuế đã nộp từ năm 2006 đến năm 2016 không được cho là tạm tính thuế. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về việc không yêu cầu giải quyết tuyên hủy Thông báo nộp tiền thuê đất số 11583/TB-CCT đối với số tiền thuê đất phải nộp bổ sung từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2016, đồng thời chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Lâm sản Sài Gòn về hủy một phần Thông báo số 11583/TB-CCT ban hành trái pháp luật về thẩm quyền và không thuộc đối tượng cần phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất phải nộp bổ sung từ năm 2006 đến ngày 30/6/2014.

Bà Nguyễn Thanh Hiền xác định Công ty Lâm sản Sài Gòn sử dụng phần đất thuê tại khu đất số 64 Trương Định là để sản xuất kinh doanh nhưng chưa có hợp đồng thuê nên áp dụng khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và điểm 3 Công văn số 9483/CT-STC-STN&MT ngày 07/11/2014 của Cục thuế – Sở Tài chính – Sở Tài nguyên và Môi Trường. Trong các thông báo gửi cho Công ty Lâm sản Sài Gòn đều ghi là nộp tiền thuê đất và không ghi nhận là tạm nộp tiền thuê đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nêu hành vi tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu kháng cáo của Công ty Lâm sản Sài Gòn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét Đơn của người kháng cáo gửi trong hạn luật định, nên chấp nhận.

[2] Xét việc xét xử vắng mặt của ông Phạm Lê Khương, ông Tô Ngọc Ngời nhưng có bà Nguyễn Thanh Hiền, bà Lê Thị Huê đại diện tham gia phiên tòa phù hợp khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên chấp nhận.

[3] Xét thẩm quyền ban hành về tính đơn giá thuê đất để quyết định số tiền thuê đất đối với Công ty Lâm sản Sài Gòn là của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 1 Điều 11 và điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ như Luật sư Võ Tiến Long trình bày là có cơ sở. Chi cục Trưởng Chi cục thuế quận 3 ban hành Thông báo số 11583/TB-CCT có nêu tại điểm 11 Phần I về giá đất tính tiền thuê đất từ ngày 01/01/2006 đến hết tháng 12/2016 là căn cứ vào Thông báo số 11494/TB-CT ngày 09/12/2015 và số

4141/TB-CT ngày 10/4/2017 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh xác định đơn giá thuê đất tại thửa đất số 64 Trương Định với diện tích 1.325,85m<sup>2</sup> đối với thời gian trước ngày 01/7/2014 là giao cho Chi cục thuế quận 3 xác định; từ ngày 01/7 đến 31/12/2014 là 686.400 đồng/m<sup>2</sup>/năm; năm 2015 và năm 2016 là 1.830.400 đồng/m<sup>2</sup>/năm, đồng thời thực hiện việc gửi Thông báo số 11583/TB-CCT cho Công ty Lâm sản Sài Gòn là đúng thẩm quyền theo qui định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 3056/QĐ-CT ngày 20/12/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Chi cục thuế quận 3 cần rút kinh nghiệm khi phát hành văn bản hành chính nêu trên phải viện dẫn các văn bản pháp luật cần áp dụng.

[4] Xét quá trình sử dụng thửa đất số 64 Trương Định của Công ty Lâm sản Sài Gòn từ năm 1975 đến nay là phù hợp tại Công văn số 2461/UB ngày 31/10/2002 của UBND quận 3 thể hiện về nguồn gốc đất là của chủ đồn điền người Pháp trước năm 1975. Ủy ban Quân quản Thành phố Sài Gòn Gia Định cấp cho Tổng nha Ngoại thương sử dụng theo Giấy phép tạm thời số 0396/BNC ngày 14/6/1975. Ngày 11/11/1976, Bộ Ngoại thương có Văn bản số 1444/NT về phê chuẩn nhiệm vụ thiết kế xây dựng văn phòng làm việc của Công ty Sản xuất nhập khẩu Lâm Thổ sản nên được tiến hành xây dựng theo Giấy phép số 010/GPXD-77 ngày 09/02/1977 và số 042/GPXD-78 ngày 29/5/1978 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1984, thửa đất này còn có Công ty Công nghiệp cao su và Công ty Đặc sản Rừng xuất khẩu cùng sử dụng. Đồng thời, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã xác lập sở hữu nhà nước theo Quyết định số 10402/QĐ-UB ngày 24/6/1978. Theo đó, Ban Tổ chức chính quyền - UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép Doanh nghiệp nhà nước trú đóng và hoạt động số 105/TCCQ ngày 08/5/1995 cho Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn. Theo Quyết định số 77/NT-TCCB/QĐ ngày 23/01/1996 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn sát nhập Công ty Bảo quản Lâm sản và Vật tư kỹ thuật, Công ty Kinh doanh - cơ khí Lâm nghiệp Sài Gòn, Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm thổ sản Sài Gòn thành Công ty Lâm sản Sài Gòn (Vinafor SaiGon JCo) có trụ sở chính tại thửa đất số 64 Trương Định được sử dụng với hiện trạng là văn phòng làm việc. Quá trình sử dụng không có tranh chấp và còn thể hiện qua các mẫu kê khai theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ như: Báo cáo hiện trạng nhà, đất ngày 19/10/2006 (Mẫu 1B) của Công ty Lâm sản Sài Gòn và Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 21/10/2006 của Ban chỉ đạo 80. Như vậy, có cơ sở xác định: Công ty Lâm sản Sài Gòn sử dụng phần đất trên vào mục đích là văn phòng làm việc như Luật sư Võ Tiến Long trình bày là có cơ sở. Do đó, đại diện người bị kiện cho rằng Công ty Lâm sản Sài Gòn đang sử dụng khu đất nêu trên vào mục đích sản xuất kinh doanh theo khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ là không có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa, các đương sự đều khẳng định là chưa có hợp đồng thuê đất là phù hợp tại Văn bản số 1755/QLNDN-KD ngày 08/8/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, căn cứ vào Công văn số 4513/UBND-ĐTMT ngày

14/9/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh xét và chấp thuận đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 4747/TNMT-ĐKKTD ngày 30/7/2010 có nêu “Nguồn gốc nhà đất số 64 Trương Định, Phường 7, quận 3 do Công ty quản lý Kinh doanh nhà Thành phố (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố) quản lý cho thuê từ năm 1979, nhà đã được xác lập sở hữu nhà nước theo Quyết định số 10402/QĐ-UB ngày 24/6/1978 của UBND Thành phố. Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn là đơn vị thuê lại mặt bằng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố, do vậy đề nghị Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng.”. Do đó, Công ty Lâm sản Sài Gòn đang sử dụng khu đất số 64 Trương Định theo văn bản vừa nêu trên là đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan có thẩm quyền cho sử dụng việc tiếp tục thuê đất là phù hợp tại khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ như Luật sư Võ Tiến Long trình bày là có căn cứ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện người bị kiện xác định: các thông báo gửi cho Công ty Lâm sản Sài Gòn nộp từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2016 đều là nộp tiền thuê đất của mỗi năm và trên các thông báo này đều không thể hiện nội dung là tạm nộp tiền thuê đất. Công ty Lâm sản Sài Gòn đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp thuế theo các “Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước” theo định kỳ 2 đợt/năm với tổng số tiền là 7.479.491.720 đồng. Như vậy, cấp sơ thẩm nhận định Công ty Lâm sản Sài Gòn phải nộp bổ sung số tiền thuê đất trong thời hạn nêu trên là 3.754.010.220 đồng theo Thông báo số 11583/TB-CCT được áp dụng tại điểm a khoản 2 Điều 18 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, điểm 2 Mục II Công văn số 9933/CT-KTTĐ ngày 19/11/2014 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng như đại diện người bị kiện trình bày căn cứ điểm 3 Công văn số 9483/CT-STC-STN&MT ngày 07/11/2014 của Sở Tài chính – Sở Tài nguyên và Môi trường – Cục thuế là không có cơ sở, vì như trên đã phân tích thì Công ty Lâm sản Sài Gòn đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 (Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực) không thuộc khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Do Công ty Lâm sản Sài Gòn đã thực hiện quyết toán số tiền thuê đất hàng năm nêu trên nên không cần phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo đối với trường hợp qui định tại điểm a khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và điểm a khoản 3 Điều 18 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn như Luật sư Võ Tiến Long trình bày là có căn cứ, nên sửa án sơ thẩm và không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giữ nguyên án sơ thẩm.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Huê thống nhất với Luật sư Võ Tiến Long về việc Công ty Lâm sản Sài Gòn không yêu cầu giải quyết số tiền thuê đất phải nộp bổ sung tính từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2016 theo Thông báo số 11583/TB-CCT đính kèm Báo cáo tháng 11/2017 (Mẫu số 2b/TDHN) của Chi cục thuế quận 3 là tự nguyện, nên đình chỉ.

[8] Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên hoàn trả số tiền tạm nộp án phí sơ và phúc thẩm cho người khởi kiện. Người bị kiện chịu án phí sơ thẩm. Các phần quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 241 và Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 32, khoản 2 Điều 34 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn. Sửa Bản án số 03/2018/HC-ST ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn về tuyên hủy một phần Thông báo nộp tiền thuê đất số 11583/TB-CCT ngày 30/11/2017 về số tiền thuê đất phải nộp bổ sung từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/6/2014 theo Báo cáo tháng 11/2017 (Mẫu số 2b/TDHN) của Chi Cục thuế quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn về tuyên hủy một phần Thông báo nộp tiền thuê đất số 11583/TB-CCT ngày 30/11/2017 về số tiền thuê đất phải nộp bổ sung từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2016 theo Báo cáo tháng 11/2017 (Mẫu số 2b/TDHN) của Chi Cục thuế quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí hành chính:

Chi Cục thuế quận 3 chịu án phí sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn tổng số tiền tạm nộp án phí sơ thẩm và phúc thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Được trừ vào các Biên lai thu số 020744 ngày 30/5/2018 và 020174 ngày 23/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân quận 3;
- Chi cục THADS quận 3;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Mỹ Cúc**