

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai”

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hồng Q, chức vụ - Phó Chủ tịch, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Trường S, chức vụ - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q và ông Thân Đức S1, chức vụ - Phó Giám đốc Sở Tài chính tỉnh Q. Ông S có mặt, ông S1 có Đơn xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: số A L, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T1, chức vụ - Phó Giám đốc, vắng mặt.

3.2. Cục Thuế tỉnh Q; địa chỉ: số E H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Việt X, chức vụ - Phó Cục trưởng, có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Công ty TNHH G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo Đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người khởi kiện thể hiện:

Ngày 10 tháng 4 năm 2009, Công ty TNHH G (Công ty G) được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Nam cho thuê 16,15 ha đất, loại đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh tại địa chỉ Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền một lần, thời hạn thuê đất là 49 năm (tính đến ngày 18 tháng 4 năm 2058) theo Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2009. Công ty G1 đã được UBND tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL858328 vào ngày 10 tháng 4 năm 2009.

Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11/2018 của UBND tỉnh Q điều chỉnh tăng thời hạn thuê đất đối với 16,15 ha cho Công ty G đến ngày 18 tháng 4 năm 2078 (thêm 20 năm). Quá trình xác định giá đất cho thuê kéo dài đến ngày 27 tháng 8 năm 2021 thì UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 2478/QĐ-UBND (Quyết định số 2478) phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ. Theo nội dung Quyết định số 2478 thì giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh cụ thể (giá đất của thời hạn 70 năm xác định tại thời điểm tháng 11 năm 2018 theo Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Q) là 870.000 đồng/m². Căn cứ Quyết định số 2478 nêu trên, ngày 14 tháng 9 năm 2021 Cục Thuế tỉnh Q ban hành Thông báo số 7148/TB-CTQNA về đơn giá thuê đất và Thông báo số 7150/TB-CTQNA về tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với Công ty G.

Không đồng ý với giá đất cho thuê do UBND tỉnh Q phê duyệt, Công ty G đã có Văn bản số 30/09/2021-LE ngày 30 tháng 9 năm 2021 và văn bản số 09/11/2021-LE ngày 09 tháng 11 năm 2021, phản ánh, kiến nghị gửi UBND tỉnh Q về giá đất đã được phê duyệt, đề nghị được cung cấp hồ sơ xác định giá đất để Công ty G có thể kiểm tra, đối chiếu. Đồng thời, đề nghị được hoãn nộp tiền thuê đất trong khi chờ phản hồi của các cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 02 tháng 11 năm 2021, theo chỉ đạo của UBND tỉnh Q, Cục Thuế tỉnh Q có Văn bản số 8272/CTONA-HKDCN về việc trả lời đề nghị của Công ty G theo Văn bản số 30/09/2021-LE ngày 30 tháng 9 năm 2021. Theo đó, Cục Thuế tỉnh Q không đồng ý với đề nghị được hoãn nộp tiền thuê đất của Công ty G trong thời gian chờ các cơ quan có thẩm quyền giải quyết kiến nghị của Công ty G. Cục Thuế tỉnh Q sau đó đã thu của Công ty G tổng cộng 40.722.363.663 đồng (trong đó bao gồm tiền nợ ngân sách là 40.144.285.945 đồng và tiền lãi chậm nộp là 578.077.718 đồng) bằng hình thức hoàn thuế kiêm bù trừ ngân sách Nhà nước và cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty G.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q có Văn bản số 2939/STNMT-QLĐĐ về việc giải quyết đề nghị của Công ty G liên quan đến giá thuê đất và nộp tiền thuê đất tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ (Văn bản số 2939). Theo nội dung Văn bản số 2939, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q giải đáp rằng hồ sơ đề xuất do UBND huyện Đ cung cấp chưa có sự thống nhất về thông tin vị trí thửa đất giữa hồ sơ pháp lý đính kèm và phiếu thu thập thông tin thửa đất, nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trả lại hồ sơ để UBND huyện Đ điều chỉnh. Bên cạnh đó, sau khi UBND huyện Đ có Tờ trình số 257/TTr-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020 thì Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh Q ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam có hiệu lực thi hành. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể lập đầy đủ hồ sơ và trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh, trong đó đơn giá trình là 609.000 đồng/m². Tuy nhiên, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh điều chỉnh yếu tố giao thông (giảm từ 120% xuống 100%) nên giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh của thời hạn 70 năm mà Công ty G được thẩm định là 870.000 đồng/m² và theo đó đơn giá này được UBND tỉnh Q phê duyệt tại Quyết định số 2478. Cũng theo nội dung Văn bản số 2939, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q từ chối cung cấp hồ sơ xác định giá đất cho Công ty G.

Các văn bản và cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền không giải quyết thỏa đáng các kiến nghị của Công ty G, nên ngày 22 tháng 02 năm 2022 Công ty G2 đã có Đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Q. Ngày 20 tháng 4 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q có Văn bản số 873/STNMT-QLĐĐ phúc đáp Đơn khiếu nại của Công ty G với nội dung đã hết thời hiệu khiếu nại nên không thụ lý giải quyết.

Công ty G cho rằng việc UBND tỉnh Q phê duyệt giá đất cho thuê là 870.000 đồng/m²/70 năm là quá cao, không phù hợp với giá đất cho thuê trên thị trường tại thời điểm tháng 11 năm 2018 và quy trình cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất là chưa đúng với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty G. Vị trí thửa đất không tiếp giáp mặt đường Quốc lộ nên không có lợi thế hơn, khiến giá đất tăng 30% so với giá do Công ty thẩm định cung cấp.

Cụ thể: khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”. Khoản 1 Điều 74

Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định trường hợp tổ chức có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau: “(i) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư; (ii) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì giao Văn phòng Đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đ để thực hiện đăng ký...”. Đồng thời, khoản 1 Điều 22 Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định “Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất) về thuê đất, thuê mặt nước; quyết định giá đất, giá đất có mặt nước, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm, giá cho thuê mặt nước của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước...”. Theo các quy định trên thì UBND tỉnh Q phải quyết định giá đất cho thuê trước, sau đó mới ra quyết định gia hạn quyền sử dụng đất và Cục Thuế tỉnh Q xác định tiền thuê đất, nhưng UBND tỉnh Q đã không thực hiện theo đúng trình tự trên, điều này khiến Công ty G rơi vào thế bị động, không lường trước được giá đất cho thuê và số tiền thuê đất phải nộp.

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn huyện Đ áp dụng cho đường chính Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ quy định tại Bảng giá đất không thay đổi kể từ năm 2016 đến nay, cụ thể: giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 (theo Quyết định số 43/2015/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2015 và Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Q) là 400.000 đồng/m²/50 năm (tức là 560.000 đồng/m²/70 năm); giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến nay (theo Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2018, Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Q) là 560.000 đồng/m² cho thuê 70 năm. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định 44/2014/NĐ-CP thì Bảng giá đất phải được điều chỉnh giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong Bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên. Như vậy, Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn huyện Đ áp dụng cho đường chính Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ không thay đổi từ năm 2016 đến nay cho thấy rằng giá đất phổ biến trên thị trường không tăng đến 20%, nhưng giá đất cụ thể mà UBND tỉnh Q phê duyệt để cho Công ty G thuê (được xác định vào tháng 11 năm 2018) lại cao hơn giá đất trong Bảng giá đất đến 55%. Điều này cho thấy giá đất mà UBND tỉnh Q phê duyệt là không phù hợp với giá đất trên thị trường và cao hơn rất nhiều.

Trong quá trình xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty G, UBND huyện Đ đã 02 lần đề xuất giá đất đến UBND tỉnh Q và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q là 560.000 đồng/m²/70 năm tại Tờ trình số 378/TTr-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2019 và Tờ trình số 257/TTr-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020. Bên cạnh đó, giá đất mà đơn vị tư vấn xác định giá đất (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thuê) đề xuất là 600.000 đồng/m²/70 năm. Như vậy, cùng thời điểm xác định giá đất là tháng 11 năm 2018 và cùng áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo quy định để xác định giá đất, nhưng UBND tỉnh Q phê duyệt giá đất 870.000 đồng/m²/70 năm là chênh lệch quá lớn so với giá đất mà UBND huyện Đ và đơn vị tư vấn giá đất đề xuất.

Việc Hội đồng thẩm định giá đất giải thích sự chênh lệch giữa giá đất đơn vị tư vấn đề xuất và giá đất do UBND tỉnh Q phê duyệt tại Công văn số 1964/CV-HĐTĐ ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh là “Các thửa đất so sánh và thửa đất định giá cũng có vị trí dọc tuyến đường QL14B và cách bởi diện tích đất hành lang giao thông, hiện nay các thửa đất so sánh và thửa đất định giá đều đi trực tiếp ra đường QL14B. Trường hợp, sau này địa phương có đầu tư xây dựng tuyến đường chính của Cụm C và lối đi chính của Công ty phải nối ra tuyến đường chính này thì về giao thông của thửa đất định giá cũng không khó khăn, vì thửa đất định giá thuộc góc ngã ba của đường chính Cụm C và đất hành lang giao thông của đường QL14B. Với lý do trên, Sở T đề xuất tỷ lệ điều chỉnh là 100%/100%”, nên Hội đồng thẩm định điều chỉnh yếu tố giao thông giảm từ 120% xuống 100% và xác định giá đất cho thuê tăng từ 600.000 đồng/m² thành 870.000 đồng/m² là chưa rõ ràng, vì quá trình định giá có đến 03 thửa đất so sánh và 01 thửa đất cần định giá. Việc điều chỉnh tỷ lệ 120% thành 100% không nói rõ áp dụng đối với thửa đất nào, Công ty G cũng không được tiếp cận hồ sơ định giá đất để xác thực thông tin nên, Công ty cho rằng việc điều chỉnh yếu tố giao thông và giá đất như trên là chưa đảm bảo tính khách quan, minh bạch.

Quyết định số 2478/QĐ-UBND của UBND tỉnh Q ban hành ngày 27 tháng 8 năm 2021 đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty G trong việc xác định tiền thuê đất phải nộp. Do đó, Công ty G khởi kiện yêu cầu Tòa án: huỷ Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Q về phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty TNHH G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ.

2. Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người được ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND tỉnh Q trình bày:

Công ty G được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 331043000013 do UBND tỉnh Q cấp ngày 18 tháng 4 năm 2008.

Ngày 10 tháng 4 năm 2009 UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 1137/QĐ-UBND thu hồi đất, cho Công ty G thuê đất xây dựng Nhà máy sản xuất thiết bị và công cụ sản xuất cho ngành dệt tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; diện tích cho thuê 22,15 ha đất, loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh, theo hình thức thuê đất trả tiền một lần, thời hạn thuê đất là 49 năm (tính đến ngày

18 tháng 4 năm 2058), đã được UBND tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số AL858328 vào ngày 10 tháng 4 năm 2009. Đến ngày 23 tháng 9 năm 2009, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3260/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích thuê đất của Công ty G từ 22,15 ha giảm còn 16,15 ha. Theo đó, đến ngày 11 tháng 11 năm 2010 được chỉnh lý trên GCNQSDĐ đối với Công ty.

Năm 2018, trên cơ sở đề nghị của Công ty G, ngày 06 tháng 11 năm 2018 UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 3334/QĐ-UBND điều chỉnh tăng thời hạn thuê đất đối với 16,15 ha thêm 20 năm (đến ngày 18 tháng 4 năm 2078).

Ngày 27 tháng 8 năm 2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2478/QĐ-UBND (Quyết định số 2478/QĐ-UBND) phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ; trong đó, đơn giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh cụ thể (giá đất của thời hạn 70 năm xác định tại thời điểm tháng 11 năm 2018 theo Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh) là 870.000 đồng/m².

Không đồng ý với Quyết định số 2478/QĐ-UBND, Công ty G đã kiến nghị đến UBND tỉnh Q xem xét lại đơn giá đất, sau đó khởi kiện đến Tòa án tỉnh nhân dân Quảng Nam.

- Về nội dung giải quyết liên quan đến kiến nghị của Công ty G về đơn giá đất đã phê duyệt đối với Dự án:

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, Sở T đã chủ trì, phối hợp với Sở T, Cục Thuế tỉnh, đại diện Công ty G tổ chức buổi làm việc để giải quyết các nội dung liên quan đến giá thuê đất và nộp tiền thuê đất đối với Công ty G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ.

Trên cơ sở kết quả nội dung buổi làm việc, căn cứ quá trình xây dựng và phê duyệt giá đất cụ thể đối với Dự án, các hồ sơ pháp lý có liên quan, Sở T đã có Công văn số 2939/STNMT-QLĐĐ ngày 24 tháng 12 năm 2021 phúc đáp cho Công ty G về các nội dung liên quan. Theo đó, Công ty G được UBND tỉnh thu hồi đất, cho thuê đất vào mục đích: đất cơ sở sản xuất kinh doanh từ tháng 4 năm 2009 (tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2009 (49 năm)), được điều chỉnh tăng thời hạn thuê đất tại Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 (thời gian thuê đất đến ngày 18 tháng 4 năm 2058 thành thời gian thuê đất đến ngày 18 tháng 4 năm 2078 (thêm 20 năm)), có giá trị trên 20 tỷ đồng, nên Sở T thuê đơn vị tư vấn xây dựng phương án để xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với Dự án theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ (sửa đổi điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ).

- Quá trình xác định giá đất cụ thể đối với Dự án:

+ Tại thời điểm thực hiện theo trình tự, thủ tục tại Quyết định số 3972/QĐUBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh:

Sở T nhận được Tờ trình số 378/TTr-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2014 của UBND huyện Đ đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 03 tháng 01 năm 2020, Sở T đã Chủ trì, phối hợp với Sở T, UBND huyện Đ (tham dự họp có các phòng, đơn vị chuyên môn do U), UBND thị trấn Á và Chủ đầu tư khảo sát giá đất thị trường và họp bàn các nội dung liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Dự án. Tuy nhiên, để có cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể của Dự án cần có xác nhận vị trí của tuyến đường tiếp giáp của Dự án (hồ sơ quy hoạch được duyệt hoặc văn bản pháp lý có liên quan).

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, UBND huyện Đ có Công văn số 1433/UBNDPTOP&CCN về việc phân loại tuyến đường N Việt Nam để làm cơ sở xác định vị trí, tính tiền thuê đất đối với Dự án.

Qua kiểm tra, rà soát các văn bản đề nghị bổ sung theo yêu cầu tại Biên bản cuộc họp (văn bản xác nhận vị trí tuyến đường tiếp giáp của Dự án, Hợp đồng chuyển nhượng và các văn bản pháp lý đính kèm của 03 thông tin thửa đất so sánh), Sở T nhận thấy chưa có sự thống nhất về thông tin vị trí thửa đất giữa hồ sơ pháp lý đính kèm với Phiếu thu thập thông tin thửa đất.

Vì vậy, Sở T hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ tiếp nhận ban đầu tại Công văn số 1130/STNMT-QLĐĐ ngày 09 tháng 6 năm 2020. Theo đó, đề nghị UBND huyện Đ chỉ đạo các bộ phận chuyên môn có liên quan rà soát lại toàn bộ hồ sơ để điều chỉnh các thông tin thửa đất (nếu có) và khảo sát các thông tin giao dịch mới (bổ sung) để đề xuất lại giá đất đảm bảo quy định.

+ Tại thời điểm thực hiện xây dựng phương án giá đất cụ thể theo trình tự, thủ tục tại Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh:

Sau khi UBND huyện Đ rà soát, hoàn thiện lại hồ sơ và có Tờ trình số 257/TTr-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty G tại Cụm C, thị trấn Á thì Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam có hiệu lực thi hành. Vì vậy, để đảm bảo quy định, Sở T đã thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể, lập đầy đủ hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định (tại Công văn số 639/STNMTQLĐĐ ngày 12 tháng 4 năm 2021) theo đúng trình tự, thủ tục, thời điểm, mục đích và phương pháp xác định giá đất cụ thể theo quy định pháp luật đất đai, trong đó đơn giá trình là 609.000 đồng/m² (giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh của thời hạn 70 năm).

Kết quả thẩm định tại Công văn số 2220/CV-HĐTĐ ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh (thường trực là Sở T) đã điều chỉnh yếu tố giao thông giảm từ 120% xuống 100% (nguyên nhân được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh nêu tại điểm b khoản 5.2 Công văn số 1964/CV-HĐTĐ ngày 22 tháng 7 năm 2021), nên giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh của thời hạn 70 năm của Công ty G được thẩm định là 870.000 đồng/m² và theo đó đơn giá này được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021.

Việc xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo đúng phương pháp, trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm

2014 của Bộ T3 và các quy định của UBND tỉnh Q. Tuy nhiên, do nguyên nhân khách quan như đã nêu trên nên thời gian ban hành Quyết định giá đất cụ thể đối với Dự án chậm, nhưng vẫn đảm bảo thời điểm xác định giá đất cụ thể là tháng 11 năm 2018 (thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 về việc điều chỉnh thời gian thuê đất của Công ty G tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2009 của UBND tỉnh).

Từ các căn cứ trên, UBND tỉnh Q đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết: bác Đơn khởi kiện của Công ty TNHH G đối với yêu cầu hủy Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Q.

3. Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q) trình bày:

Sở T là cơ quan được UBND tỉnh Q giao trách nhiệm Chủ trì cùng với Sở T, Cục thuế kiểm tra đề hướng dẫn, giải quyết các kiến nghị của Công ty G.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, Sở T đã chủ trì, phối hợp với Sở T, Cục Thuế tỉnh, đại diện Công ty G tổ chức buổi làm việc để giải quyết các nội dung liên quan đến giá thuê đất và nộp tiền thuê đất đối với Công ty G tại Cụm C, thị trấn A, huyện D.

Trên cơ sở kết quả nội dung buổi làm việc, căn cứ quá trình xây dựng và phê duyệt giá đất cụ thể đối với Dự án, các hồ sơ pháp lý có liên quan, Sở T có Công văn số 2939/STNMT-QLĐĐ ngày 24 tháng 12 năm 2021 phúc đáp cho Công ty G về các nội dung liên quan. Theo đó, UBND tỉnh thu hồi đất và cho Công ty G thuê đất vào mục đích: đất cơ sở sản xuất kinh doanh từ tháng 4 năm 2009 (tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2009 (49 năm)), được điều chỉnh tăng thời hạn thuê đất tại Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 (thời gian thuê đất đến ngày 18 tháng 4 năm 2058 thành thời gian thuê đất đến ngày 18 tháng 4 năm 2078 (thêm 20 năm)), có giá trị trên 20 tỷ đồng, nên Sở T thuê đơn vị tư vấn xây dựng phương án để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư đối với Dự án theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 (sửa đổi điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ). Do đó, Dự án không thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Đối với trường hợp của Công ty G, vào năm 2020 cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra, khảo sát xây dựng phương án giá đất, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể tại thời điểm năm 2018 là đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai (giá đất được xác định tại thời điểm điều chỉnh thời gian thuê đất).

Khi thuê đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể, đơn vị đã ban hành Chứng thư với giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh cụ thể là 609.000 đồng/m² (giá đất của thời hạn 70 năm). Theo đó, Sở T đã trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh theo quy định thành phần không bắt buộc có Chủ đầu tư. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh đã thẩm định giá đất là 870.000 đồng/m², nên Sở Tài nguyên và Môi trường trình

UBND tỉnh Q ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty theo đúng quy định.

4. Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Cục Thuế tỉnh Q) trình bày:

Công ty G có Văn bản số 30/09/2021-LE ngày 30 tháng 9 năm 2021 kiến nghị được hoãn nộp tiền thuê đất trong khi chờ phản hồi của các cơ quan có thẩm quyền. Ngày 02 tháng 11 năm 2021, Cục Thuế phúc đáp bằng Văn bản số 8272/CTQNAHKDCN trả lời không đồng ý với đề nghị được hoãn nộp tiền thuê đất của Công ty G trong thời gian chờ các cơ quan có thẩm quyền giải quyết kiến nghị.

Cục T2 đã thu vào ngân sách Nhà nước số tiền thuê đất và tiền chậm nộp của Công ty G là 40.722.363.663 đồng (gồm: tiền thuê đất 40.144.285.945 đồng và tiền chậm nộp 578.077.718 đồng) bằng hình thức hoàn thuế kiêm bù trừ ngân sách Nhà nước và cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty G tại tổ chức tín dụng.

- Các căn cứ pháp lý để Cục T thực hiện thu tiền thuê đất đối với Công ty G:

Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013. Điểm a khoản 2 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ T4, quy định giá đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá. Khoản 1 Điều 3 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 giữa Bộ T4 và Bộ T3, quy định hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, Cục Thuế tỉnh Q nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 331/PCTTĐC của Chi cục Quản lý đất đai Q1 kèm theo Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Q về việc điều chỉnh thời gian thuê đất của Công ty G3 tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2009 của UBND tỉnh.

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty G3 phải nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có quyết định điều chỉnh thời gian cho thuê đất.

Tuy nhiên, khu đất của Công ty G3 tính theo thời gian thuê thêm có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên, nên giá đất tính thu tiền thuê đất của Công ty G3 là giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định và được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất. Do tại thời điểm này (tháng 11 năm 2018) chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của UBND tỉnh, nên Cục T chưa có căn cứ để xác định đơn giá thuê đất, số tiền thuê đất phải nộp và Thông báo nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất đối với Công ty G3.

Ngày 30 tháng 8 năm 2021, Cục Thuế nhận được quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Q phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty G3 tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ. Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2478/QĐ-UBND, quy định: “Cục thuế tỉnh căn cứ các quy định của Nhà nước về thu tiền thuê đất, đơn giá

đất và thời điểm xác định giá đất tại Điều 1 để Thông báo, đơn đốc Công ty TNHH G3 nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước và xem xét xử lý các phát sinh (nếu có) theo đúng quy định”.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên và hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính nhận được từ C, ngày 14 tháng 9 năm 2021 Cục Thuế ban hành Thông báo số 7148/TB-CTQNA về đơn giá thuê đất và Thông báo số 7150/TB-CTQNA về tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất đối với Công ty TNHH G3.

Ngày 02 tháng 11 năm 2021, Cục Thuế ban hành Công văn số 8272/CTQNA-AX.H.C.HKDCN trả lời đề nghị của Công ty G theo Công văn số 30/9/2021-LE ngày 30 tháng 9 năm 2021 về việc hoãn nộp tiền thuê đất.

Như vậy, việc ban hành Thông báo xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Công ty G3 của Cục T là phù hợp, đúng với quy định của pháp luật.

- Các căn cứ pháp lý để thu tiền thuê đất và tiền chậm nộp của Công ty G3:

Khoản 1 Điều 61 Luật Quản lý thuế số 38/2012/QH14. Khoản 2 Điều 34 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Bộ T4 hướng dẫn thi hành một số điều Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2000/NĐ-CP quy định về giải quyết hồ sơ hoàn thuế.

Căn cứ những quy định pháp luật nêu trên, Cục Thuế đã tiến hành các biện pháp để thu số tiền thuê đất và tiền chậm nộp quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp, chi tiết như sau:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Cục Thuế ban hành Quyết định số 641/QĐ-CTQNAKĐT về việc hoàn thuế kiêm bù trừ ngân sách Nhà nước số tiền 10.665.875.347 đồng;

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, Cục Thuế ban hành Quyết định số 3320/QĐ-CTQNA về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế tại tổ chức tín dụng, số tiền 30.056.488.316 đồng;

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, Cục T ban hành Quyết định số 6188/QĐ-CTQNA về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế tại tổ chức tín dụng, số tiền: 521.740.574 đồng;

Tổng số tiền cơ quan thuế đã thực hiện biện pháp hoàn thuế kiêm bù trừ và cưỡng chế thi hành để thu vào ngân sách Nhà nước đối với Công ty G3 là 40.722.363.663 đồng, chi tiết: tiền thuê đất trả một lần 40.144.285.945 đồng (Thông báo số 7150/TB-CTQNA ngày 14 tháng 9 năm 2021); tiền chậm nộp tiền thuê đất 578.077.718 đồng.

Cục T2 đã ban hành quyết định hoàn thuế kiêm bù trừ NSNN và các quyết định cưỡng chế để thu tiền thuê đất, tiền chậm nộp của Công ty G3 là đúng theo quy định của pháp luật về thuế hiện hành.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 81/2023/HC-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 3; khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017

sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T3. Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ T4 về “Hướng dẫn một số điều của Nghị Định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”. 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 và lệ phí Tòa án, xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH G về việc: huỷ Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q về phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty TNHH G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023 Công ty TNHH G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Duy D trình bày không rút Đơn khởi kiện và Đơn kháng cáo. Thứ nhất: giá đất bảng không thay đổi từ năm 2016 đến năm 2024, thậm chí giá đất thời kỳ năm 2020 đến năm 2024 vẫn không thay đổi mặc dù rằng các cơ quan đã áp dụng phương pháp so sánh để tính giá đất bảng năm 2020-2024. Có nghĩa là cùng 1 phương pháp so sánh và cùng 1 khu đất nhưng UBND tỉnh Q đã đưa ra 2 giá đất khác nhau, cụ thể là giá đất của chúng tôi thuê cao hơn 55% so với giá đất bảng là không phù hợp. Thứ hai: đất của chúng tôi kết nối ra đường chính Cụm Công nghiệp, thậm chí chúng tôi đã chờ hơn 1 năm để có văn bản xác nhận rằng chúng tôi kết nối ra đường chính Cụm Công nghiệp. Đường chính Cụm Công nghiệp mặt cắt 20,5m thôi mà lại bằng giá đất của các thửa so sánh nối trực tiếp ra QL14B với mặt cắt 55m. Thứ ba: cơ quan định giá đã sử dụng Chứng thư có Phiếu khảo sát thực tế giá đất không có chữ ký của người kê khai, tôi nghi ngờ về độ xác thực này, vì nó cao hơn rất nhiều so với giá được UBND xã tại địa phương chứng thực. Nếu hai giá khác nhau hoàn toàn thì giao dịch đất đai này có hợp pháp hay không? Cuối cùng, năm 2018 UBND tỉnh có ban hành quy định về quy trình để xác định giá đất cụ thể nhưng các cơ quan tỉnh Quảng Nam khi xác định giá đất của tôi năm 2021 đã không áp dụng quy trình 2018 mà lại áp dụng quy trình có hiệu lực tại năm 2021. Vì vậy toàn bộ hồ sơ thẩm định giá đất trước kia theo quy trình 2018 bị bãi bỏ.

Ông Nguyễn Trường S trình bày: tại phiên tòa hôm nay, không phát sinh thêm chứng cứ gì mới ngoài những vấn đề mà người khởi kiện đã nêu tại phiên tòa sơ thẩm. Đề nghị HĐXX bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của Công ty TNHH G là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Công ty TNHH G kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghe đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi thảo luận, nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ngày 31 tháng 7 năm 2023 Công ty TNHH G kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 81/2023/HC-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Như vậy, kháng cáo của Công ty TNHH G là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q ban hành Quyết định số 2478/QĐ-UBND (Quyết định số 2478/QĐ-UBND) về phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty TNHH G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Không đồng ý với Quyết định số 2478/QĐ-UBND. Ngày 21 tháng 6 năm 2022 Công ty TNHH G khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết huỷ Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q.

Như vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý, giải quyết là đúng đối tượng, thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của Công ty TNHH G:

[3.1] Công ty G được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 331043000013 do UBND tỉnh Q cấp ngày 18 tháng 4 năm 2008 và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 18 tháng 4 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 7 vào ngày 28 tháng 5 năm 2019.

[3.2] Ngày 10 tháng 4 năm 2009, UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 1137/QĐ-UBND thu hồi đất, cho Công ty TNHH G thuê đất xây dựng Nhà máy sản xuất thiết bị và công cụ sản xuất cho ngành dệt tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam với diện tích 221.522,3m². Đồng thời, cấp giấy chứng nhận cho Công ty G với diện tích 221.522,3m² đất với thời hạn sử dụng 49 năm (đến ngày 18 tháng 4 năm 2058), mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKD), nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

Ngày 23 tháng 9 năm 2009, UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 3260/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích đất thuê hồi cho Công ty G thuê tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2009 từ diện tích đất cho thuê 22,15 ha giảm xuống còn 16,15 ha.

Ngày 06 tháng 11 năm 2018, UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 3334/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất của Công ty G đối với 16,15ha đất *“thời gian thuê đất đến ngày 18 tháng 4 năm 2058 thành thời gian thuê đất đến ngày 18 tháng 4 năm 2078 trên (thêm 20 năm)”*.

[3.3] Ngày 07 tháng 11 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q nhận được Tờ trình số 378/TTr-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2019 của UBND huyện Đ đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty G. Ngày 03 tháng 01 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q Chủ trì, phối hợp với Sở T, UBND huyện Đ, UBND thị trấn Á và Chủ đầu tư khảo sát giá đất thị trường và họp bàn các nội dung liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Dự án. Ngày 07 tháng 5 năm 2020, UBND huyện Đ ban hành Công văn số 1433/UBND về việc phân loại tuyến đường tiếp giáp Nhà máy G4 để làm cơ sở xác định vị trí, tính tiền thuê đất đối với Dự án.

Căn cứ vào kết quả kiểm tra, rà soát, các văn bản đề nghị bổ sung theo yêu cầu tại Biên bản cuộc họp và thông tin của 03 thửa đất so sánh. Sở T thấy rằng chưa có sự thống nhất về thông tin vị trí thửa đất giữa hồ sơ pháp lý với Phiếu thu thập thông tin thửa đất. Do đó, Sở T hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ tiếp nhận ban đầu và đề nghị UBND huyện Đ chỉ đạo các bộ phận chuyên môn kiểm tra, rà soát lại toàn bộ hồ sơ để điều chỉnh các thông tin thửa đất (nếu có) và khảo sát các thông tin giao dịch mới (bổ sung) để đề xuất lại giá đất nhằm thống nhất, đảm bảo quy định của pháp luật.

Sau khi thực hiện xong việc kiểm tra, rà soát, khảo sát. Ngày 16 tháng 10 năm 2020 UBND huyện Đại Lộc hoàn thiện hồ sơ và có Tờ trình số 257/TTr-UBND về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty TNHH G.

[3.4] Sở T đã thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể, lập đầy đủ hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định tại Công văn số 639/STNMTQLĐĐ ngày 12 tháng 4 năm 2021 theo đúng trình tự, thủ tục, thời điểm, mục đích và phương pháp xác định giá đất cụ thể theo quy định pháp luật đất đai, trong đó đơn giá trình là 609.000 đồng/m² (giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh của thời hạn 70 năm).

Theo kết quả thẩm định tại Công văn số 2220/CV-HĐTĐ ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất đã điều chỉnh yếu tố giao thông giảm từ 120% xuống 100% (*các thửa đất so sánh và thửa đất định giá cùng có vị trí dọc tuyến đường QL14B và cách bởi diện tích đất hành lang giao thông*). Hiện nay, các thửa đất so sánh và thửa đất định giá đều đi trực tiếp ra đường QL14B (*Công ty G được UBND tỉnh giao đất, thực hiện dự án từ năm 2009. Từ năm 2009 đến nay về giao thông của dự án nối trực tiếp với đường QL14B*).

Từ đó, Sở T đề xuất tỷ lệ điều chỉnh là 100%/100%, nên giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh thời hạn 70 năm của Công ty G được thẩm định là 870.000 đồng/m². Do đó, ngày 27 tháng 8 năm 2021 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2478/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty TNHH G là 870.000 đồng/m².

[3.5] Xét việc thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty G thì thấy:

Thẩm quyền xác định giá đất, thẩm định phương án giá đất: thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) trên 20 tỷ đồng, nên theo quy định tại Điều 7 Quyết định 2631/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh Q ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, thì Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm thẩm định phương án giá đất trên cơ sở đề nghị của Sở T.

Sở T áp dụng nguyên tắc định giá theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất: theo mục đích sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết.

Tại thửa đất định giá, UBND tỉnh có quy định giá đất tính theo hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ. Trường hợp Công ty G được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá đất và thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) trên 20 tỷ đồng. Do đó, Sở T và đơn vị tư vấn không xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, mà xác định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp tại thời điểm tháng 11 năm 2018 là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 (sửa đổi tại điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014/NĐ-CP) của Chính phủ. Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T3. Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ T4 về *“Hướng dẫn một số điều của Nghị Định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”*.

Ngoài giá đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh công bố hằng năm, thì trên thị trường tại các khu vực gần kề với thửa đất định giá không phát sinh giao dịch của loại đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ. Do đó, đơn vị tư vấn và Sở T sử dụng các thông tin giá đất ở tại khu vực đã giao dịch thành công trên thị trường tại các vị trí gần thửa đất định giá và áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp quy định tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T3 để tính toán đơn giá đất ở tại vị trí dự án. Sau đó, xác định giá đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ của thời hạn 70 năm bằng 50% giá đất ở đã được xác định là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 7 Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Q quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam: *“Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 50% giá đất ở tại vị trí đó. Trường*

hợp tại vị trí đó không có giá đất ở thì xác định giá đất ở tại khu vực lân cận gần nhất”.

Theo kết quả thẩm định tại Công văn số 2220/CV-HĐTĐ ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Quảng Nam (thường trực là Sở T) đã điều chỉnh yếu tố giao thông giảm từ 120% xuống 100% (các thửa đất so sánh và thửa đất định giá cùng có vị trí dọc tuyến đường QL14B và cách bởi diện tích đất hành lang giao thông) là phù hợp. Do đó, đơn giá đất ở tại thời điểm điều chỉnh tăng thời hạn thuê đất là 1.740.000 đ/m². Vậy giá đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ của thời hạn 70 năm (50% của đơn giá đất ở) là 1.740.000 đ/m² x 50% = 870.000 đ/m² xác định tại thời điểm tháng 11/2018 (thời điểm UBND tỉnh điều chỉnh tăng thời gian thuê đất).

[4] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và nội dung đã được phân tích tại mục [1], [2] và [3] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: bản án sơ thẩm đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH G là có căn cứ, đúng pháp luật. Bác kháng cáo của Công ty TNHH G, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty TNHH G phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính. Bác kháng cáo của Công ty TNHH G, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 3; khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T3. Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ T4 về “Hướng dẫn một số điều của Nghị Định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”. 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 và lệ phí Tòa án, xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH G về việc: huỷ Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q về phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất tăng thêm của Công ty TNHH G tại Cụm C, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty TNHH G phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0000506 ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến

Phùng Anh Dũng

Trần Quốc Cường