

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: **110/2021/HC-ST**

Ngày: 26/4/2021

V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong
lĩnh vực đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hoàng Phúc**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Bùi Thị Chúc**

Bà **Bạch Thị Kim Loan**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Văn Quyền**

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**
Ông **Nguyễn Trần Thắng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/4/2021 và 26/4/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 282/2020/TLST-HC ngày 01 tháng 10 năm 2020 về Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2021/QĐXXST-HC ngày 31/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2021/QĐST-HC ngày 15/4/2021, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Công ty A;

Người bị kiện: 1. Ủy ban nhân dân H;

2. Chi Cục thuế huyện Đ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Sở TN**

2. **Sở TC**

3. **Cục T;**

4. **Trung tâm P,**

5. **Tổng công ty V**

6. **Tổng công ty N**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 29/01/2004, Bộ X ban hành Quyết định **128/QĐ-BXD** (sau đây viết tắt là Quyết định 128/2004) phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới A, huyện Đ có tổng diện tích 358ha trong đó có 58ha đất Cụm công nghiệp L và 40ha Quỹ đất dự trữ phát triển tại vị trí nút đô thị mới A (khoảng lý trình km10+700). Trong 58ha đất Cụm công nghiệp L có *đất dự trữ phát triển công nghiệp* nhưng không xác định diện tích.

Ngày 04/02/2005, UBND tỉnh H có Quyết định **144/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 144/2005) thu hồi 2.644.756m² đất thuộc địa giới hành chính 04 xã A, L, S, V, huyện Đ, tạm giao cho Tổng công ty V (sau đây viết tắt là Tổng công ty V) thực hiện công tác kiểm đếm bồi thường, GPMB dự án đầu tư xây dựng KĐT M AB.

Ngày 26/12/2005, Chủ tịch UBND tỉnh H có Quyết định số **2002/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 2002/2005) phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KĐT M AB với tổng diện tích 264,48ha trong đó 24,7ha Cụm công nghiệp L nhưng chỉ xác định phạm vi ranh giới còn quy hoạch chi tiết sẽ được nghiên cứu lập tại 1 đồ án khác. Trong ranh giới diện tích 264,48ha có 8,9ha đất Dự án du lịch S đã có quyết định giao đất cho chủ đầu tư thực hiện. Trong 264,48ha đất dự án, chủ đầu tư phải dành quỹ đất dự trữ phát triển khoảng 40ha tại vị trí nút đô thị mới A (khoảng lý trình km10+700).

Ngày 21/02/2006, UBND tỉnh H ban hành Quyết định **298/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 298/2006) phê duyệt giá đất KĐT M AB để tạo vốn làm đường. Trong 2.644.756m² diện tích đất của dự án có 1.095.195m² đất tạo vốn, 1.267.448m² đất không tạo vốn và 282.113m² đất Cụm công nghiệp L (phần còn lại để dự trữ phát triển). Trong đất tạo vốn có 185.500m² đất cụm công nghiệp.

Ngày 28/5/2006, UBND tỉnh H có Quyết định **863/QĐ-UBND** ban hành Điều lệ quản lý, sử dụng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KĐT M AB phê duyệt tại Quyết định 2002/2005 trong đó: Đất công viên nghĩa trang được bố trí với diện tích 6,16ha nằm trong khu Công nghiệp L.

Ngày 14/8/2006, UBND tỉnh H có Văn bản **3711/UBND-CN XD** (sau đây viết tắt là Văn bản 3711/2006) đồng ý về chủ trương cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất dự trữ phát triển Cụm công nghiệp L, diện tích 18,55ha thành đất làm đô thị để tạo vốn bổ sung dự án đầu tư xây dựng đường

Ngày 07/02/2007, UBND tỉnh H có Quyết định **269/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 269/2007) phê duyệt giá thuê đất và tiền sử dụng đất của dự án đầu tư xây dựng KĐT M AB để tạo vốn làm đường, theo đó tổng số tiền thuê đất trả một lần cho 50 năm và tiền sử dụng đất trả trước cho người sử dụng đất là 3.392.790 triệu đồng đã bao gồm thuế VAT. Vốn tạo được từ đất của dự án để đầu tư xây dựng đường sau khi đã trừ đi chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng 1.623.980 triệu đồng và lãi suất chiết khấu 296.579 triệu đồng là 1.472.231 triệu đồng.

Ngày 26/02/2007, UBND tỉnh H ban hành Quyết định **335/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 335/2007) thu hồi 2.641.345m² của Tổng công ty V tại

KĐTM AB; giao cho Công ty A (sau đây viết tắt là Công ty A) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng KĐTM AB. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định như bản đồ mốc giới tỷ lệ 1/5000 do Sở TN ký ngày 07/02/2007.

Tổng Công ty V và P đăng ký thành lập doanh nghiệp Công ty A để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng KĐTM AB theo Giấy chứng nhận đầu tư số 031043000016 do UBND tỉnh H cấp lần đầu ngày 08/12/2006, điều chỉnh vào các ngày 04/5/2007, 02/8/2007 và 20/4/2008; sau đó UBND thành phố H cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư số 011022000180 lần đầu ngày 02/10/2008, thay đổi ngày 29/10/2010 và ngày 19/7/2011.

Ngày 27/8/2007, UBND tỉnh H ban hành Quyết định **1573/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 1573/2007) phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KĐTM AB do Công ty A làm chủ đầu tư lập quy hoạch trong đó Đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển) là 18,55ha = 185,461m² được bố trí về phía Đông Bắc của dự án, thuộc phần đất dự phòng, giáp khu công nghiệp L (theo đồ án quy hoạch chi tiết tại Quyết định 2002/2005).

Ngày 12/3/2008, UBND tỉnh H và Công ty A ký Hợp đồng thuê đất số **43HD/TĐ** (sau đây viết tắt là Hợp đồng 43/2008) đối với diện tích đất theo Quyết định 335/2007 và Quyết định 1573/2007 để đầu tư xây dựng KĐTM AB, thời gian thuê từ ngày 26/12/2007 đến ngày 08/12/2056, trong đó đất công nghiệp là 18,55ha. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định như bản đồ ranh giới mốc giao đất tỷ lệ 1/5000 được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đ và Sở TN xác nhận ngày 07/3/2008.

Ngày 28/6/2010, Sở TC có Văn bản **2875/STC-NS** xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.472.231.000.000đ do Công ty A chuyển trả tiền sử dụng đất và thuê đất thuộc KĐTM AB.

Ngày 05/8/2010, UBND thành phố H có Thông báo số **36/TB-VP** (sau đây viết tắt là Thông báo 36/2010) về ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố tình hình triển khai các dự án nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội và nhà ở công nhân trên địa bàn thành phố có nội dung: Giao Tổng công ty V chủ trì cùng Tổng công ty N làm chủ đầu tư quỹ đất dự trữ 18ha KĐTM AB làm dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp, dự kiến khởi công trong tháng 11/2010.

Ngày 10/9/2010, UBND thành phố H có **Văn bản 7157/UBND-XD** (sau đây viết tắt là Văn bản 7157/2010) chuẩn bị khởi công dự án nhà ở thu nhập thấp tại quỹ đất dự trữ 18,5ha KĐTM AB, trong đó yêu cầu Sở KĐ làm việc với Tổng công ty V và Công ty P để thông báo chủ trương của UBND thành phố thu hồi quỹ đất 18,5ha làm dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp; Sở TN làm việc với các đơn vị có liên quan bàn giao mặt bằng khu đất để chủ đầu tư thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án; Sở TC chủ trì phối hợp với Sở KĐ làm việc với các đơn vị liên quan khu đất 18,5ha AB để xem xét, thống nhất các khoản kinh phí đã GPMB và tiền sử dụng đất để phân bổ đầu tư; Tổng công ty V lựa chọn mẫu nhà thiết kế điển hình để lập dự án nhà ở thu nhập thấp chuẩn bị đầu tư; Tổng công ty V và Tổng công ty N thực hiện khởi công xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp trên khu đất dự trữ 18,5ha AB trước ngày 25/10/2010.

Ngày 14/10/2010, UBND thành phố H có **Văn bản 8189/UBND-KH&ĐT** (sau đây viết tắt là Văn bản 8189/2010) về chủ trương thu hồi quỹ đất dự trữ trong đó có nội dung: UBND thành phố H thông báo cho Công ty A biết chủ trương giao Liên danh V – N làm chủ đầu tư Dự án xây dựng nhà ở thu nhập thấp tại quỹ đất có quy mô khoảng 18,5ha (quỹ đất dự trữ) thuộc KĐT M AB. Thành phố H sẽ hoàn trả các chi phí do Công ty đã thực hiện theo quy định.

Ngày 18/01/2011, Liên ngành Sở TC – Sở KĐ – Sở TN – Cục T - Sở X có Tờ trình **197/TTrLN-STC-QLCS** (sau đây viết tắt là Tờ trình 197/2011) đề xuất: Toàn bộ số tiền thuê 50 năm trả một lần đối với 2.641.345m² đất của Dự án KĐT M AB là 1.472.231 triệu đồng đã tính khấu trừ tiền chi phí GPMB và xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đó có khu đất 18,55ha được quy hoạch là đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển) mà Công ty A phải có trách nhiệm GPMB và xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, đến cuối năm 2010, Công ty A chưa thực hiện xong trách nhiệm GPMB và xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Về nguyên tắc, để được hoàn trả số tiền thu đất đã nộp cho thời gian còn lại, Công ty A phải tiếp tục hoàn thành việc GPMB và xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu 18,55ha theo đúng quy hoạch đã được duyệt. Tuy nhiên, theo chủ trương của Thành phố khu đất 18,55 ha được thu hồi để xây dựng khu nhà ở thu nhập thấp. Như vậy, có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất và việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật sau khi thu hồi sẽ phải được hoàn thiện với mục đích sử dụng làm nhà ở nên Liên ngành đề nghị xử lý tiền thuê đất 50 năm khu đất 18,55ha đã trả một lần của Công ty A như sau:

- + Tổng chi phí được khấu trừ vào tiền thuê đất của toàn bộ dự án là 1.623.980 triệu đồng (được tính toán trên phần diện tích đất tạo vốn là 1.095.195m², không tính trên diện tích đất toàn khu) bao gồm: Chi phí hạ tầng kỹ thuật là 1.084.886 triệu đồng; Chi phí đền bù GPMB là 336.665 triệu đồng; Chi phí lãi vay là 173.998 triệu đồng; Chi phí dự phòng là 28.431 triệu đồng

- + Lãi suất chiết khấu 12,5%/năm là 296.579 triệu đồng

- + Công ty A đã thực hiện việc GPMB và đã được UBND huyện Đ bàn giao ngoài thực địa và tiếp tục phải triển khai GPMB các hộ tái lấn chiếm. Vì vậy trong chi phí tính khấu trừ vào tiền thuê đất, không tính chi phí GPMB để khấu trừ.

- + Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, lãi suất chiết khấu (không tính chi phí GPMB) là 1.583.894 triệu đồng.

- + Phân bổ cho 18,55ha (không tính chi phí GPMB): $1.583.894 \text{ triệu đồng} / 1.095.195\text{m}^2 \times 185.500\text{m}^2 = 268.274 \text{ triệu đồng}$.

- + Tiền thuê đất 50 năm nộp ngay một lần đối với khu đất 18,55ha chưa được khấu trừ chi phí GPMB, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, dự phòng và chiết khấu là 148.400 triệu đồng.

Tiền thuê đất cho thời gian còn lại chưa sử dụng của phần diện tích 18,55ha được xác định từ ngày Công ty nhận bàn giao mặt bằng ngoài thực địa do UBND huyện Đ bàn giao đợt cuối cùng của khu đất là ngày 13/4/2009 tính cho đến hết thời gian thuê đất ngày 08/12/2056 (47 năm): $148.400 \text{ triệu đồng} / 50 \text{ năm} \times 47 \text{ năm} = 139.496 \text{ triệu đồng}$.

Sau khi đối trừ với số tiền thuê đất cho thời gian còn lại chưa sử dụng của phần diện tích 18,55ha, Công ty A phải nộp vào ngân sách số tiền là: 268.274 triệu đồng - 139.496 triệu đồng = 128.778 triệu đồng.

Ngày 16/3/2011, UBND thành phố H có **Quyết định 1299/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 1299/2011) phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB tỷ lệ 1/500 trong đó: Chủ đầu tư lập quy hoạch là Liên danh V và N; Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết nằm trong ranh giới quỹ đất dự trữ phát triển thuộc KĐTM AB; Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 18,246ha.

Ngày 17/3/2011, UBND thành phố H có Văn bản **1788/UBND-KT** (sau đây viết tắt là Văn bản 1788/2011) chấp thuận về nguyên tắc theo đề nghị của Liên ngành tại Tờ trình 197/2011; giao các cơ quan hướng dẫn Công ty A nộp nghĩa vụ tài chính 128.778.000.000đ vào ngân sách.

Căn cứ vào Văn bản 1788/2011 và Văn bản 4307/CT-THNVDT ngày 25/3/2011 của Cục T, Chi Cục thuế huyện Đ ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất số **2892/TB-CCT-TK** ngày 21/4/2011 cho Công ty A nộp 128.778.000.000đ trong thời hạn 30 ngày, nộp chậm phải chịu phạt 0,05% số tiền nộp chậm/ngày.

Ngày 24/6/2015, Sở TC lập Biên bản liên ngành đã thống nhất: Phần diện tích đất 18,55ha trước đây thuộc khu đất cụm công nghiệp, được điều chỉnh thành khu đất dự trữ, Công ty A chưa sử dụng nên hoàn trả tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian 50 năm của phần diện tích 18,55ha là 119.874 triệu đồng.

Ngày 16/7/2015, UBND thành phố H có **Văn bản 4907/PPC-KT** (sau đây viết tắt là Văn bản 4907/2015) chấp thuận đề xuất của Sở TC, xác định chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ trên diện tích đất tạo vốn sau khi đối trừ với số tiền thuê đất của phần diện tích 18,55ha là 119.874 triệu đồng. Công ty A có trách nhiệm nộp ngay vào ngân sách số tiền nêu trên và thực hiện bàn giao mặt bằng cho Liên danh V –N để triển khai thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp đã được UBND thành phố chấp thuận. Giao Cục T hướng dẫn Công ty A nộp số tiền trên và xem xét các khoản chậm nộp (nếu có).

Thực hiện Văn bản 4907/2015, Cục T ra Văn bản số **48910/CT-QLĐ** ngày 28/7/2015 xác định Công ty A có trách nhiệm nộp và Chi Cục thuế huyện Đ có trách nhiệm hướng dẫn Công ty A nộp số tiền ghi tại Văn bản 4907/2015.

Căn cứ Văn bản 4907/2015 và Văn bản 48910/CT-QLĐ, Chi Cục thuế huyện Đ ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất số **5165/TB-CCT-TK** ngày 03/8/2015 (sau đây viết tắt là Thông báo 5165/2015) cho Công ty A với số tiền sử dụng đất là 119.874.000.000đ; trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo phải nộp 50%; trong thời hạn 60 ngày tiếp theo phải nộp hết; nếu nộp chậm phải nộp tiền chậm nộp theo quy định.

Từ đó cho đến nay, hàng tháng, Chi Cục thuế huyện Đ đều ban hành các thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp mà Công ty A chưa nộp tính đến ngày 31/10/2020 là 119.874.000.000đ tiền thuế, tiền phạt và 73.266.988.800đ tiền chậm nộp tính từ ngày 03/9/2015.

Ngày 11/8/2016, UBND thành phố H có Quyết định **4379/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 4379/2016) phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết trong đó 18,55ha đất dự trữ phát triển được điều chỉnh quy hoạch thành 18,25ha *Khu nhà ở thu nhập thấp AB* nhưng thực hiện theo dự án riêng của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 14/9/2017, Sở TC có Văn bản **5763/STC-QLCS** trong đó có nội dung: Việc UBND thành phố H có chủ trương thu hồi quỹ đất dự trữ phát triển 18,55ha trong tổng diện tích 264,13ha tại Dự án KĐTM AB cho đến nay chưa có quyết định chính thức.

Ngày 12/01/2018, Liên danh V –N do N đại diện có Văn bản số 294/N-V đề nghị UBND thành phố H thu hồi và tạm giao diện tích đất 18,55ha mà Công ty A đang quản lý để giao Liên danh tạm quản lý, chuẩn bị các thủ tục để triển khai thực hiện dự án.

Ngày 23/01/2018, UBND thành phố H có Văn bản **322/UBND-ĐT** giao Sở TN lập hồ sơ thu hồi 18,55ha giao Trung tâm P quản lý; giao Sở X chủ trì phối hợp Sở KĐ đề xuất phương án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư tại quỹ đất 18,55ha thuộc KĐTM AB; yêu cầu Công ty A khẩn trương nộp số tiền theo Thông báo 3590/TB-CCT-TK ngày 26/6/2017 của Cục thuế huyện Đ.

Ngày 26/02/2018, UBND thành phố H có Văn bản **746/UBND-ĐT** yêu cầu Cục T đơn đốc khẩn trương thu hồi tiền thuế phải nộp; Sở TN làm thủ tục thu hồi 18,55ha giao Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý; vì vậy đề nghị của Liên danh V –N về việc triển khai dự án Khu nhà ở thu nhập thấp tại khu đất 18,55ha KĐTM AB chưa có cơ sở xem xét.

Ngày 17/01/2019, UBND thành phố H có Thông báo **72/TB-UBND** về kết luận của tập thể lãnh đạo UBND thành phố tại cuộc họp về quản lý, sử dụng khu đất 18,25ha tại KĐTM AB: Khu đất 18,25ha đã được GPMB, thuộc diện tích nhà đầu tư phải bàn giao, không phải quỹ đất 20%, UBND thành phố thực hiện việc quản lý, sử dụng quỹ đất nêu trên để phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Trung ương; Giao Sở TN sớm hoàn thiện hồ sơ trình UBND thành phố quyết định thu hồi khu đất trên giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố quản lý theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Ngày 06/5/2019, UBND thành phố H ban hành **Quyết định số 2220/QĐ-UBND** (sau đây viết tắt là Quyết định 2220/2019) thu hồi 182.466m² đất dự trữ phát triển tại xã Vân Canh do Công ty A đang sử dụng theo Quyết định 335/2007; giao diện tích đất thu hồi trên cho Trung tâm P quản lý nguyên trạng, xây dựng phương án sử dụng đất. Lý do thu hồi: Thu hồi quỹ đất dự trữ phát triển theo Quyết định 4379/2016; diện tích đất trên đã được GPMB, nhà đầu tư phải bàn giao để UBND thành phố thực hiện việc quản lý, sử dụng quỹ đất nêu trên phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Trung ương. Vị trí ranh giới diện tích đất theo Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thu nhập thấp AB do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và ứng dụng công nghệ mới lập và hoàn thành năm 2011, được Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định 1299/2011, Sở TN xác nhận ngày 18/4/2018.

Không đồng ý với chủ trương thu hồi 18,55ha đất dự trữ phát triển trong KĐTM AB và cách tính tiền thuê đất hoàn trả, Công ty A có nhiều văn bản gửi các cơ quan, ban ngành và được trả lời tại:

- Văn bản **1897/TCQLĐĐ-CSPC** ngày 27/9/2019 của Tổng cục quản lý đất đai Bộ tài nguyên và môi trường có nội dung: Căn cứ quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai, trường hợp UBND thành phố dự kiến thu hồi 182.466m² đất hiện Công ty A đang thuê để giao cho nhà đầu tư khác thực hiện Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp thì nhà nước thực hiện thu hồi đất và lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Tuy nhiên, việc thu hồi đất phải đảm bảo trình tự theo quy định tại các Điều 67 và Điều 69 Luật Đất đai; người có đất thuê phải được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty A có nhu cầu được đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp phù hợp với điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt thì Công ty liên hệ với UBND thành phố H để đề nghị được thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. UBND thành phố H căn cứ quy định tại Điều 52, Điểm e Khoản 1 và Khoản 2 Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và các quy định của pháp luật về nhà ở để xem xét việc đáp ứng các điều kiện về chủ đầu tư và quyết định cho phép doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Văn bản **3105/BTP-PLDSKT** ngày 21/8/2020 của Bộ tư pháp trả lời: Theo quy định của Luật Đất đai 2003 cũng như Luật Đất đai 2013, việc thu hồi đất đối với tổ chức phải thông qua quyết định hành chính của UBND cấp tỉnh. Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại Điều 38 Luật Đất đai 2003, các Điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai 2013. Trước khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thuê biết; cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB có trách nhiệm điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, công khai quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 67, 68, 69 Luật Đất đai 2013 và Điều 17, Điều 65, Điều 66 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 và Khoản 2, Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013, thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, về nguyên tắc, khi có quyết định thu hồi đất đã cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Đất đai, cơ quan tài chính phải xác định lại nghĩa vụ tài chính đất đai đối với thời gian thuê đất còn lại kể từ ngày có quyết định thu hồi đất. Nếu chỉ căn cứ vào công văn hành chính để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai thì không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Không đồng ý với Quyết định 2220/2019, Công ty A khiếu nại. Ngày 08/4/2020, UBND thành phố có Thông báo số **329/TB-UBND** về việc thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu. Tuy nhiên, ngày 20/10/2020, Công ty A đã rút khiếu nại. Ngày 19/02/2021, Chủ tịch UBND thành phố H đã ban hành Quyết định số **840/QĐ-UBND** về việc đình chỉ giải quyết khiếu nại của Công ty A.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, Công ty A yêu cầu khởi kiện, bổ sung, thay đổi như sau: Hủy Quyết định 2220/2019, hủy Thông báo 5165/2015, hủy Văn bản 4907/2015, hủy Quyết định 1299/2011, hủy Văn bản 8189/2010, hủy Văn bản 7157/2010, buộc Chi Cục thuế huyện Đ chấm dứt hành vi ban hành các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm đối với Công ty A liên quan đến số tiền nợ thuế là 119.874.000.000đ. Rút yêu cầu hủy Thông báo số 1476/CCT-TTTB-TK ngày 19/3/2020 và các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm mà Chi Cục thuế huyện Đ đã ban hành đối với Công ty A về số tiền nợ thuế là 119.874.000.000đ. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện như sau:

Sau khi Công ty A ký hợp đồng thuê đất đã nộp đủ tiền thuê 264,13ha đất cho 50 năm, đã đầu tư kinh phí để hoàn thành công tác đền bù, GPMB của toàn bộ dự án trong đó có phần diện tích 18,55ha đất dự trữ phát triển, tổ chức bảo vệ mặt bằng chống tái lấn chiếm, đảm bảo tình hình an ninh trật tự cho dự án, hoàn tất việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính phục vụ cho toàn bộ dự án.

Việc sử dụng đất của Công ty A không thuộc trường hợp thu hồi đất nào quy định tại Điều 38 Luật Đất đai 2003 và các Điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai 2013. Hợp đồng thuê đất không bị chấm dứt, vẫn đang có hiệu lực, không có phụ lục thay đổi, bổ sung. Điều 4 của Hợp đồng thuê đất đã quy định bên cho thuê đất không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ 3 khi chưa được bên thuê đất thỏa thuận, trừ trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai. Công ty A không có văn bản thỏa thuận nào với UBND thành phố H về việc chuyển giao khu đất 18,55ha cho bên thứ 3. Thế nhưng, từ năm 2010 đến năm 2019, UBND thành phố H có nhiều văn bản chỉ đạo về việc thu hồi khu đất 18,55ha nhưng không phải là quyết định thu hồi đất đối với tổ chức sử dụng đất. Đến tháng 5/2019, UBND thành phố H mới ban hành quyết định thu hồi đất số 2220/2019. Ngày 05/02/2020, Công ty A mới nhận được Quyết định 2220/2019 do Sở TN gửi theo đường chuyển phát nhanh mà không phải từ cơ quan ban hành văn bản là UBND thành phố H.

Các văn bản mà Quyết định 2220/2019 làm căn cứ cũng như Quyết định 2220/2019 đều không chỉ ra được căn cứ thu hồi đất theo quy định của pháp Luật Đất đai. Quyết định 2220/2019 về việc thu hồi đất không đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 130 Nghị định 181/2004, các Điều 67, 68, 69 Luật Đất đai 2013 như: Không xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; Không lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường cùng ngày với quyết định thu hồi đất; Không thực hiện thông báo thu hồi đất theo quy định.

Luật Đất đai không có quy định hay định nghĩa về đất dự trữ phát triển và cũng không có quy định về chế độ quản lý, sử dụng đối với quỹ đất dự trữ phát triển. Mặt khác, theo quy định tại Điều 14 Luật Đất đai 2003, Điểm a Khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai 2013 thì bằng Quyết định 1299/2011 và Quyết định 4379/2016 nhà nước đã chuyển mục đích sử dụng khu đất 18,55ha dự trữ phát triển công nghiệp sang đất ở đô thị. Do đó, từ năm 2011 khu đất 18,55ha không

còn là đất dự trữ phát triển nữa nên việc UBND thành phố H yêu cầu Công ty A phải bàn giao quỹ đất dự trữ phát triển 18,55ha cho Trung tâm P quản lý theo quy định của Luật Đất đai là không có cơ sở pháp lý.

Từ năm 2010 đến tháng 4/2019, chỉ căn cứ vào những văn bản hành chính của UBND thành phố H, các Sở ban ngành thuộc UBND thành phố H đã tính toán và yêu cầu Công ty A phải hoàn trả tiền thuê đất là 119.874 triệu đồng, phải chịu tiền chậm nộp từ năm 2010 cho đến tháng 11/2020 với số tiền là 73.266.988.800đ. Trong khi theo quy định của Luật Đất đai, việc xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với thời gian thuê đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất phải kể từ ngày có quyết định thu hồi đất được ban hành đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Do đó, việc UBND thành phố H yêu cầu Công ty A phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền 119.874 triệu đồng và lãi chậm nộp là không có cơ sở.

Khi khu đất 18,55ha vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng và đầu tư hợp pháp của Công ty A chưa có quyết định thu hồi đất hay văn bản bàn giao đất nào của Công ty A cho chủ thể khác, UBND thành phố H có văn bản giao cho Liên danh V và N lập quy hoạch dự án Khu nhà ở thu nhập thấp tại khu đất này là không có cơ sở pháp lý, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của Công ty A.

Ngày 26/02/2018, UBND thành phố H đã có Văn bản 746/UBND-ĐT trả lời đề nghị của Liên danh V – N về việc tiếp tục triển khai dự án tại khu đất 18,55ha chưa có cơ sở xem xét. Đến nay, UBND thành phố H cũng chưa ban hành văn bản nào về việc quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư và giao cho Liên danh V – N đầu tư dự án Khu nhà ở thu nhập thấp tại khu đất 18,55ha. Do đó, Liên danh V – N không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án.

Quan điểm của UBND thành phố Hà Nội: Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố H đã giao Sở TN cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến khiếu kiện và nêu rõ quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của Chi Cục thuế huyện Đ: Thực hiện Văn bản số 48910/CT-QLĐ ngày 28/7/2015 của Cục T về việc thực hiện Văn bản 4907/2015, ngày 03/8/2015 Chi Cục thuế huyện Đ ban hành Thông báo 5165/2015 đối với Công ty A phải nộp tiền sử dụng đất diện tích 18,55ha là 119.874 triệu đồng. Căn cứ Luật quản lý thuế 2006, Nghị định 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ, Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ tài chính, Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ tài chính, hàng tháng, hàng quý Chi Cục thuế huyện Đ đều ban hành các thông báo tiền thuế nợ và phạt chậm nộp. Theo Thông báo số 226562/TB-CCT-KTR ngày 16/11/2020, Công ty A chưa nộp tiền thuế là 119.874.000.000đ, chưa nộp tiền phạt chậm nộp tính đến ngày 31/10/2020 là 73.266.988.800đ.

Quan điểm của Sở TN: Với tư cách là cơ quan được UBND thành phố H giao nhiệm vụ nêu rõ quan điểm của người bị kiện là UBND thành phố H đối với yêu cầu khởi kiện thì Sở TN không có văn bản trình bày quan điểm. Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Sở TN không có ý kiến gì khác với quan điểm đã thể hiện tại các Tờ trình số 3116/TTr-STNMT-CQLĐĐ ngày 18/4/2018,

số 6830/TTrBS-STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/8/2018 và số 2824/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 05/4/2019.

Tại Tờ trình 3116/2018 và Tờ trình bổ sung số 6830/2018, Sở TN đề nghị UBND thành phố H căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H quyết định thu hồi 182.466m² đất công nghiệp thuộc dự án Khu đô thị AB do Công ty A đang sử dụng để giao cho Trung tâm P quản lý nguyên trạng với lý do thu hồi là theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản 746/UBND-ĐT ngày 26/02/2018.

Tại Tờ trình 2824/2019, Sở TN đề nghị lý do thu hồi đất là theo chỉ đạo của UBND thành phố H tại Báo cáo số 34-BC/BCS ngày 30/01/2019 của Ban cán sự Đảng UBND thành phố H. (Nội dung Báo cáo số 34/2019 như nội dung Thông báo 72/2019 của UBND thành phố H về kết luận của tập thể lãnh đạo UBND thành phố).

Quan điểm của Sở TC: Sở TC và Liên ngành đã có báo cáo UBND thành phố tại các Tờ trình 197/TTrLN-STC-QLCS ngày 18/01/2011 của Liên ngành, Văn bản 3236/STC-QLCS ngày 29/6/2015 và Văn bản 3451/STC-QLCS ngày 09/7/2015.

Văn bản 3236/2015 và Văn bản 3451/2015 của Sở TC thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố H tại Văn bản 7157/2010 đã đề xuất hoàn trả Công ty A toàn bộ tiền thuê đất trong 50 năm tại khu đất 18,55ha là 148.400 triệu đồng. Căn cứ Khoản 4 Điều 1 Quyết định 298/2006, tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đất tạo vốn 1.095.195m² được khấu trừ là 1.623.980 triệu đồng + 296.579 triệu đồng lãi suất chiết khấu trong đó giá trị chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và lãi suất chiết khấu trên 18,55ha là 268.274 triệu đồng. Đối trừ với tiền thuê đất của 18,55ha, Công ty A phải nộp ngân sách là 119.874 triệu đồng. Số tiền này không phải là tiền thuê đất hay tiền sử dụng đất mà là tiền xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Quan điểm của Trung tâm P: Thực hiện Quyết định 2220/2019, ngày 27/5/2019 Trung tâm P có Văn bản số 341/TTPTQĐHN-QLPTQĐ gửi Sở TN đề nghị được bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa và Văn bản số 730/TTPTQĐHN-QLPTQĐ ngày 21/11/2019 gửi Công ty A đề nghị bàn giao mặt bằng khu đất 182.466m² nhưng Công ty A chưa bàn giao, Trung tâm phát triển quỹ đất chưa tiếp nhận nên chưa xây dựng, đề xuất phương án sử dụng đất.

Quan điểm của Tổng công ty V: Tổng Công ty V là một trong hai bên Liên danh được UBND thành phố H giao làm chủ đầu tư quỹ đất dự trữ 18ha KĐTM AB làm dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp theo Thông báo 36/2010.

Quan điểm của Tổng công ty N: Khu đất dự trữ 18,55ha KĐTM AB được UBND thành phố giao cho Tổng công ty V chủ trì cùng Tổng công ty N làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Thông báo 36/2010. Thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố, hai bên đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2015/HĐHTKD ngày 10/01/2015. Liên danh chủ đầu

tư đã phối hợp với Viện quy hoạch thực hiện một số công việc như: Lập đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 để khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với đồ án quy hoạch phân khu đô thị S3, thực hiện các thủ tục bàn giao đất theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản 7175/2010. Tuy nhiên, do Công ty A chưa thống nhất về cách xác định số tiền thuê đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước nên chưa triển khai thực hiện việc bàn giao đất cho Liên danh quản lý, triển khai thực hiện dự án. Do đó, ngày 23/01/2018, UBND thành phố H đã có Văn bản 322/UBND-ĐT giao Sở TN làm thủ tục thu hồi 18,55ha trong KĐT AB, giao Trung tâm P quản lý. Đến ngày 06/5/2019, UBND thành phố H đã ban hành Quyết định 222/2019. Như vậy, đến thời điểm này Tổng công ty N vẫn chưa đầu tư kinh phí và triển khai nội dung nào liên quan đến trình tự thực hiện dự án ngoài các việc đang thực hiện đang dở nêu trên. Do đó, mối liên hệ giữa Tổng công ty và vụ án là hoàn toàn độc lập; quyền lợi và nghĩa vụ của Tổng công ty N liên quan đến dự án chưa phát sinh, chưa bị ảnh hưởng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H xác định các quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện đều ban hành trái quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A, tuyên hủy các quyết định hành chính bị kiện và buộc Chi Cục thuế huyện Đ chấm dứt hành vi ban hành các Thông báo thuế nợ và chậm nộp đối với Công ty A liên quan đến số tiền 119.874 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận thấy:

[1] Căn cứ Điều 173 Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với Văn bản 4907/2015, Quyết định 1299/2011, Văn bản 8189/2010, Văn bản 7157/2010 do không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu là Quyết định 2220/2019.

Việc tại phiên tòa, Công ty A rút yêu cầu hủy Thông báo số 1476/CCT-TTTB-TK ngày 19/3/2020 về tiền thuế nợ và phạt chậm nộp và các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm khác mà Chi Cục thuế huyện Đ đã ban hành đối với Công ty A; thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với Thông báo 5165/2015 và buộc chấm dứt hành vi ban hành các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm đối với Công ty A liên quan đến số tiền nợ thuế là 119.874.000.000đ của Chi Cục thuế huyện Đ là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận và Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà Công ty A đã rút là Thông báo số 1476/CCT-TTTB-TK ngày 19/3/2020 về tiền thuế nợ, phạt chậm nộp và các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm khác mà Chi Cục thuế huyện Đ đã ban hành đối với Công ty A liên quan đến số tiền nợ thuế 119.874.000.000đ.

[2] Đơn khởi kiện đề ngày 20/4/2020 nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 22/4/2020 về việc khiếu kiện Quyết định 2220/2019; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/11/2020 đối với Thông báo số 1476/CCT-TTTB-TK ngày 19/3/2020 của Chi Cục thuế huyện Đ; yêu cầu tại phiên tòa về việc buộc Chi Cục thuế huyện Đ chấm dứt hành vi ban hành các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm đối với Công ty A liên quan đến số tiền nợ thuế 119.874.000.000đ của Công ty A là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Các quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện khác đều là quyết định hành chính, hành vi hành chính có liên quan đến quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khởi kiện nêu trên nên được Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính mà không phụ thuộc vào việc còn hay hết thời hiệu khởi kiện.

[3] Theo Quyết định 128/2004, KĐTM AB có tổng diện tích 358ha gồm 207ha đất Khu đô thị mới, 40ha đất Giao thông đối ngoại, 28ha đất Trung tâm dịch vụ (TDTT văn hóa) cấp vùng, 58ha Cụm công nghiệp L, 24,3ha Cụm công nghiệp A. Theo Quyết định 144/2005 và Quyết định 2002/2005, dự án KĐTM AB có tổng diện tích 264,48ha = 2.644.756m² trong đó có 24,7ha đất Cụm công nghiệp L. Theo Quyết định 298/2006, trong tổng diện tích 2.644.756m² đất của dự án có 185.500m² đất Cụm công nghiệp nằm trong đất tạo vốn và diện tích đất Cụm công nghiệp L (phần còn lại để dự trữ phát triển) là 282.113m² không nằm trong diện tích đất tạo vốn và cũng không nằm trong diện tích đất không tạo vốn. Theo Quyết định 863/2006, đất dự trữ phát triển khu công nghiệp là đất công viên nghĩa trang diện tích 6,16ha nằm trong khu Công nghiệp L. Như vậy, đến thời điểm này, trong 24,7ha đất Cụm công nghiệp L có 18,55ha đất công nghiệp và phần còn lại để dự trữ phát triển thì đã được quy hoạch là đất công viên nghĩa trang với diện tích 6,16ha. Do đó, Văn bản 3711/2006 của UBND tỉnh H đồng ý về chủ trương cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất dự trữ phát triển Cụm công nghiệp L, diện tích 18,55ha thành đất làm đô thị để tạo vốn bổ sung dự án đầu tư xây dựng đường là không đúng bởi diện tích 18,55ha Cụm công nghiệp L là đất công nghiệp, không phải là đất dự trữ phát triển.

[4] Quyết định 1573/2007 chuyển, điều chỉnh và sắp xếp vị trí một số lô đất; bổ sung một số lô đất nhưng vẫn giữ nguyên chức năng khu đất dự trữ phát triển theo như quy hoạch đã được phê duyệt; đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển) theo phương án đã được phê duyệt và phương án điều chỉnh đều là diện tích 18,55ha được bố trí về phía Đông Bắc của dự án thuộc phần đất dự phòng, giáp khu Công nghiệp L theo đồ án quy hoạch chi tiết tại Quyết định 2002/2005. Nhưng Quyết định 2002/2005 không có quy hoạch đối với diện tích 18,55ha đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển) mà chỉ quy hoạch đất công nghiệp nằm trong Khu G liền kề tuyến đường vành đai phía Đông; Quyết định 863/2006 quy hoạch đất dự trữ phát triển khu công nghiệp thành đất công viên nghĩa trang diện tích 6,16ha nằm trong diện tích 24,7ha khu Công nghiệp L và theo Quyết định 298/2006 diện tích đất 185.500m² là đất cụm công nghiệp. Quyết định 2002/2005 quy hoạch quỹ đất dự trữ phát triển có diện tích 40ha tại vị trí nút đô thị mới A (khoảng lý trình km10+700) để đảm bảo khoảng cách bảo vệ hành lang an toàn giao thông và vị

trí dịch chuyển của đường vành đai IV thì vẫn được Quyết định 1573/2007 giữ nguyên. Như vậy, Quyết định 1573/2007 có sự nhầm lẫn chức năng khu 18,55ha từ trước đến thời điểm ban hành Quyết định 1573/2007 khu đất này chưa bao giờ được quy hoạch là *đất dự trữ phát triển* mà vẫn là *đất công nghiệp* hay *đất cụm công nghiệp*.

[5] Sau khi có Quyết định 1573/2007 điều chỉnh quy hoạch thì Hợp đồng thuê đất 43/2008 vẫn xác định khu đất 18,55ha là *đất công nghiệp*. Như vậy, căn cứ nhận định tại mục [4] và Hợp đồng thuê đất 43/2008 thì Quyết định 4379/2016 xác định diện tích 18,55ha được quy hoạch năm 2007 là *đất dự trữ phát triển* là không đúng. Nhưng cho dù là đất dự trữ phát triển hay đất công nghiệp thì Quyết định 4379/2016 đã điều chỉnh quy hoạch khu 18,55ha xuống còn 18,25ha đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị bởi theo quy định tại Điều 14, Điểm a Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013 và Điều 101 Nghị định 43/2014/NĐ-CP Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

[6] Theo quy định của Nghị định 90/2006/NĐ-CP và Điểm b Khoản 7 Điều 10 Quyết định 67/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp thì khi tổ chức thực hiện, UBND thành phố H phải điều chỉnh hoặc bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở thu nhập thấp trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng của KĐT M AB; thu hồi quỹ đất thuộc dự án KĐT M AB đã giao cho Công ty A nhưng Công ty A không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án KĐT M AB nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp. Tuy nhiên, khi chưa có quyết định điều chỉnh hoặc bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở thu nhập thấp, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án KĐT M AB thì UBND thành phố H đã ban hành Văn bản 7157/2010 và Văn bản 8189/2010 để thu hồi đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển) được điều chỉnh tại Quyết định 1573/2007 là không đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Công ty A được Nhà nước giao đất, cho thuê đất 50 năm trả tiền một lần, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án KĐT M AB theo Quyết định 335/2007 và Hợp đồng thuê đất 43/2008 nên theo quy định tại Điều 32 Luật Đất đai 2003, việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất đang do Công ty A sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó. Và theo quy định tại Khoản 7 Điều 107, Điểm a Khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai 2003, Công ty A chỉ có nghĩa vụ giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất. Khi Công ty A chưa hết thời hạn sử dụng đất theo Hợp đồng thuê đất 43/2008 và chưa có quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì UBND thành phố H đã ban hành Văn bản 7157/2010 và Văn bản 8189/2010 về việc thu hồi 18,5ha là không đúng quy định của Luật Đất đai 2003.

Điều 4 của Hợp đồng thuê đất 43/2008 cũng đã quy định bên cho thuê đất không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ 3 khi chưa được

bên thuê đất thỏa thuận, trừ trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai. Công ty A không có văn bản thỏa thuận nào với UBND thành phố H về việc chuyển giao khu đất 18,55ha cho bên thứ 3 và cũng không thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai 2003 mà UBND thành phố H đã có Thông báo 36/2010, Văn bản 7157/2010 và Văn bản 8189/2010 giao Tổng công ty V và Tổng công ty N làm chủ đầu tư trên diện tích 18ha thuộc quyền sử dụng của Công ty A để triển khai dự án khác là vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất 43/2008.

Mặt khác, theo quy định tại Khoản 2 Điều 41 Luật Đất đai 2003, Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Ngày 16/3/2011, UBND thành phố H mới có Quyết định 1299/2011 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB tỷ lệ 1/500 trên diện tích khoảng 18,246ha trong Dự án KĐTMM AB nên Thông báo 36/2010 giao Tổng công ty V và Tổng công ty N làm chủ đầu tư, Văn bản 7157/2010 thúc đẩy tiến độ triển khai dự án và Văn bản 8189/2010 về chủ trương thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp AB đều được ban hành khi dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Công ty A là pháp nhân mới được các bên trong liên doanh là Tổng công ty V và Công ty P đăng ký thành lập để thực hiện dự án KĐTMM AB và là tổ chức đang sử dụng đất phải bàn giao đất để chủ đầu tư khác thực hiện đầu tư Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp nhưng Văn bản 7157/2010 lại không thông báo và không gửi văn bản cho Công ty A mà lại thông báo cho các bên trong liên danh là không đúng.

Văn bản 7157/2010 về việc chuẩn bị khởi công dự án lại được ban hành trước Văn bản 8189/2010 về thông báo chủ trương thu hồi đất. Và mặc dù mới là chủ trương thu hồi đất, không phải là quyết định thu hồi đất nhưng tại Văn bản 8189/2010, UBND thành phố H đã chỉ đạo các cơ quan ban ngành và các đơn vị liên quan phải thực hiện thu hồi đất và hoàn trả các khoản chi phí Công ty A đã thực hiện là không đúng.

Văn bản 8189/2010 xác định về kinh phí do Công ty A đã thực hiện sẽ được hoàn trả theo chỉ đạo tại Văn bản 7157/2010 gồm các khoản kinh phí đã GPMB và tiền sử dụng đất để phân bổ đầu tư mà không có khoản bồi thường về đất (nếu đủ điều kiện được bồi thường) hoặc chi phí đã đầu tư vào đất (nếu không đủ điều kiện bồi thường) là không đúng nguyên tắc bồi thường về đất khi thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2003.

Tại Văn bản 1897/TCQLĐDD-CSPC ngày 27/9/2019, Tổng cục quản lý đất đai Bộ tài nguyên và môi trường cũng đã xác định căn cứ quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai, trường hợp UBND thành phố dự kiến thu hồi đất hiện Công ty A đang thuê để giao cho nhà đầu tư khác thực hiện Dự án khu nhà ở thu nhập thấp thì nhà nước thực hiện thu hồi đất và lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Tuy nhiên, việc thu hồi đất phải đảm bảo trình tự theo quy định tại các Điều 67 và Điều 69 Luật Đất đai;

người có đất thu hồi phải được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty A có nhu cầu được đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp phù hợp với điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt thì Công ty liên hệ với UBND thành phố H đề nghị được thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. UBND thành phố H căn cứ quy định tại Điều 52, Điểm e Khoản 1 và Khoản 2 Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và các quy định của pháp luật về nhà ở để xem xét việc đáp ứng các điều kiện về chủ đầu tư và quyết định cho phép doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

[7] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 Nghị định 181/2004, việc quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. Diện tích đất 18,55ha được phê duyệt quy hoạch tại Quyết định 128/2004 nằm trong 58ha đất Cụm công nghiệp L; đến Quyết định 2002/2005 và Quyết định 863/2006 nằm trong 24,7ha đất Cụm công nghiệp L; tại Quyết định 1573/2007 là đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển). Như vậy, trước khi ban hành Quyết định 1299/2011 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB thì diện tích 18,55ha chưa có quyết định điều chỉnh quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất từ 18,55 đất công nghiệp (khu dự trữ phát triển) thuộc Cụm công nghiệp L sang 18,25 đất ở để xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB.

Quyết định 1299/2011 quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thu nhập thấp AB trên diện tích 18,25ha được ban hành căn cứ vào Quyết định 128/2004 và Quyết định 1573/2007 nhưng Quyết định 128/2004 và Quyết định 1573/2007 không có nội dung nào thể hiện việc diện tích 18,25ha sẽ được quy hoạch ở một đồ án riêng. Chỉ có Quyết định 2002/2005 có nội dung 24,7ha đất Cụm công nghiệp L trong đó có diện tích 18,55ha sẽ được nghiên cứu lập quy hoạch tại một đồ án khác thì lại không được Quyết định 1299/2011 sử dụng làm căn cứ ban hành. Theo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai 2003 thì việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB phải phù hợp với quy hoạch tổng thể KĐT AB. Các Quyết định 128/2004, Quyết định 2002/2005 và Quyết định 1573/2007 đều không có nội dung quy hoạch diện tích 18,25ha để xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB. Như vậy, tại thời điểm ban hành Quyết định 1299/2011 không phù hợp với quy hoạch tổng thể KĐT AB.

Đến ngày 11/8/2016, Quyết định 4379/2016 về phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch KĐT AB trong đó diện tích 18,55ha *đất công nghiệp (dự trữ phát triển)* được điều chỉnh xuống còn 18,25ha đất ở để thực hiện dự án *Khu nhà ở thu nhập thấp AB* mới được ban hành. Như vậy, Quyết định 1299/2011 được ban hành trước khi Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp AB được phê duyệt và trước khi diện tích 18,25ha được chuyển mục đích sử dụng đất là nhà ở.

Theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 2 và Khoản 2 Điều 3 Quyết định 67/2009 ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp thì chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới phải dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án tối thiểu là 20% diện

tích đất ở của dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp (tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp của khu đô thị mới phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt) đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp đó. Như vậy, theo quy định của pháp luật dự án xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB trên diện tích đất thuộc Dự án KĐT AB do Công ty A là chủ đầu tư phải do Công ty A là chủ đầu tư. Quyết định 1299/2011 giao cho Liên danh Tổng công ty V – Tổng công ty N là chủ đầu tư lập quy hoạch là không đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai 2013, đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý. Quyết định số 2220/2019 thu hồi diện tích 18,25ha đất để giao Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý, xây dựng phương án sử dụng đất là thể hiện Liên danh V – N không phải là chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp AB. Mặt khác, Văn bản 746/UBND-ĐT ngày 26/02/2018 của UBND thành phố H cũng đã khẳng định việc triển khai dự án này của Liên danh là chưa có cơ sở xem xét.

[8] Trên cơ sở nhận định tại các mục từ **[3]** đến mục **[7]** xác định việc UBND thành phố H ban hành các văn bản hành chính để thu hồi một phần diện tích đất đã cho Công ty A thuê là không đúng quy định của pháp luật, có căn cứ để hủy các văn bản hành chính đó. Cho nên, Văn bản 1788/2011 và Văn bản 4907/2015 của UBND thành phố H về việc hoàn trả tiền thuê đất thời hạn 50 năm đã nộp ngay một lần của Công ty A đối với phần diện tích đất bị thu hồi cũng không có căn cứ pháp luật.

Khi chưa có quyết định thu hồi đất và dự án nhà ở thu nhập thấp chưa được phê duyệt, Văn bản 4907/2015 đã yêu cầu Công ty A có trách nhiệm thực hiện bàn giao mặt bằng cho Liên danh V – N để thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp là không đúng theo quy định của pháp luật.

Văn bản 1788/2011 xác định Công ty A phải nộp nghĩa vụ tài chính tại khu đất 18,55ha là 128.778.000.000đ vào ngân sách nhưng Văn bản 4907/2015 sửa đổi số tiền phải nộp là 119.874.000.000đ mà không có nội dung Văn bản 4907/2015 thay thế hay sửa đổi Văn bản 1788/2011. Quyết định 2220/2019 thu hồi 182.466m² tương đương 18,25ha không phải thu hồi 18,55ha thì số tiền 119.874.000.000đ tại Văn bản 4907/2015 cũng không còn phù hợp.

Tờ trình 197/2011, Văn bản 3236/2015 và Văn bản 345/2015 của Sở TC căn cứ vào Quyết định 298/2006 để xác định tổng chi phí được khấu trừ vào tiền thuê đất của toàn bộ dự án. Tuy nhiên, theo Quyết định 298/2006, Bảng phương án tài chính kèm theo Văn bản 11A ngày 09/01/2006 của Tổng công ty V đề nghị thẩm định chi phí xây dựng HTKT KĐT AB và Tờ trình 158/TTr-LN ngày 18/01/2006 của Liên ngành về phương án xác định giá đất thì tổng chi phí được khấu trừ tính trên tổng diện tích đất của dự án là 2.644.756m² nhưng tổng diện tích đất Công ty A được thuê chỉ có 2.641.345m² nên tổng chi phí được khấu trừ sẽ không phải là số tiền 1.623.980.000.000đ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng + số tiền 296.579.000.000đ lãi suất chiết khấu. Do đó, giá trị chi phí xây dựng hạ tầng

kỹ thuật phân bổ trên diện tích đất tạo vốn 1.095.195m² sau khi đối trừ với số tiền thuê đất của phần diện tích 18,55ha nhưng nay là 18,25ha sẽ không phải là 119.874.000.000đ.

Mặt khác, theo Quyết định 2002/2005, Quyết định 298/2006, Tờ trình 158/TTr-LN ngày 18/01/2006 của Liên ngành, Hợp đồng thuê đất 43/2008 thì diện tích 18,55ha là đất khu công nghiệp nằm trong 24,7ha đất Cụm công nghiệp L, là đất tạo vốn với giá thuê đất là 800.000đ/m². Tiền thuê đất Công ty A được hoàn trả 148.400.000.000đ là tiền thuê đất khu công nghiệp đã nộp. Nhưng các Văn bản 7157/2010, Văn bản 8189/2010 đều xác định thu hồi 18,55ha đất dự trữ phát triển, không phải là đất khu công nghiệp nên theo Quyết định 298/2006 thì đất dự trữ phát triển không phải đất tạo vốn, không phải đất không tạo vốn và không có giá tiền thuê đất. Như vậy, số tiền thuê đất của phần diện tích 18,55ha được đối trừ với giá trị chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ trên diện tích đất tạo vốn cũng không đúng.

Mặt khác, theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Nghị định 142/2005/NĐ-CP được bổ sung bởi Khoản 5 Điều 2 Nghị định 121/2010/NĐ-CP và Mục IV Phần B Thông tư 120/2005/TT-BTC của Bộ Tài chính, trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất chưa trừ hết vào tiền thuê đất thì được trừ vào tiền thuê đất phải nộp chỉ tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê đất; nếu tiền thuê đất lớn hơn tiền bồi thường đất thì nộp 01 lần phần chênh lệch này vào ngân sách nhà nước; nếu tiền thuê đất nhỏ hơn tiền bồi thường đất thì số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Theo Quyết định 269/2007, tiền thuê đất trả một lần cho 50 năm và tiền sử dụng đất trả trước đối với Dự án KĐTAM AB là để tạo vốn đầu tư xây dựng đường nên theo quy định tại Thông tư 64/2005 ngày 15/8/2005 và Thông tư 241/2009 ngày 29/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, thanh toán vốn đầu tư dự án Mở rộng và hoàn thiện đường, trường hợp giá trị quỹ đất chi tạm ứng cho Tổng thầu xây dựng lớn hơn giá trị phần công trình được thanh toán bằng quỹ đất của dự án thì Tổng thầu xây dựng phải nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách thành phố H. Trường hợp giá trị quỹ đất chi tạm ứng cho Tổng thầu xây dựng nhỏ hơn giá trị công trình của dự án thì ngân sách thành phố H thanh toán trả cho tổng thầu xây dựng phần chênh lệch. Kho bạc Nhà nước có trách nhiệm thực hiện việc kiểm soát và thanh toán vốn đầu tư cho dự án.

Như vậy, số tiền 119.874.000.000đ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ trên diện tích đất tạo vốn sau khi đối trừ với số tiền thuê đất của phần diện tích 18,55ha được tính vào vốn đầu tư của dự án và nộp vào Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Mở rộng đường (nơi mà Công ty A đã nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo xác nhận của Sở TC tại Văn bản 2875/STC-NS ngày 28/6/2010) theo Luật Ngân sách nhà nước chứ không phải là tiền thuê đất, tiền sử dụng đất chưa nộp Ngân sách Nhà nước phải thu theo Luật Quản lý thuế. Do đó, xác định Văn

bản 4907/2015 giao Cục T hướng dẫn Công ty A nộp số tiền này vào ngân sách và xem xét các khoản chậm nộp) nếu có là không đúng quy định của pháp luật.

[9] Từ phân tích, nhận định tại các mục từ **[3]** đến **[8]** nêu trên xác định các văn bản hành chính của UBND thành phố H liên quan đến việc thu hồi diện tích khu đất 18,55ha của Công ty A và hoàn trả tiền thuê đất đối với diện tích đất này đều được ban hành không đúng quy định của pháp luật, có căn cứ để hủy nên các văn bản của Chi Cục thuế huyện Đ về việc yêu cầu Công ty A nộp vào ngân sách số tiền 128.778.000.000đ sau được thay đổi là 119.874.000.000đ và tiền chậm nộp trong đó có Thông báo số 5165/TB-CCT-TK ngày 03/8/2015 và các Thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm đều không còn căn cứ pháp luật để ban hành cũng bị hủy theo.

Mặt khác, Văn bản 4907/2015 về việc “*hoàn trả tiền thuê đất thời hạn 50 năm đã nộp ngay một lần của Công ty ... A*” có nội dung “*Giá trị chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ (trên diện tích đất tạo vốn) sau khi đối trừ với số tiền thuê đất của phần diện tích 18,55ha là 119.874.000.000đ*” không có nội dung nào thể hiện số tiền 119.874.000.000đ là tiền thuê đất hay tiền sử dụng đất để Chi Cục thuế huyện Đ ban hành Thông báo 5165/2015 yêu cầu Công ty A nộp tiền sử dụng đất và ban hành các Thông báo tiền thuế nợ và phạt nộp chậm.

Tại các Tờ trình và tại phiên tòa, đại diện Sở TC cũng xác định số tiền 119.874.000.000đ mà Công ty A phải nộp vào Ngân sách Nhà nước không phải là tiền thuê đất hay tiền sử dụng đất mà là tiền chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn dự án phân bổ cho 18,55ha đã được khấu trừ nhưng Công ty A chưa thực hiện và nếu thực hiện cũng không còn phù hợp với mục đích sử dụng đất là xây dựng nhà ở nên khi bị thu hồi đất thì Công ty A phải hoàn trả số tiền này vào ngân sách nhà nước.

Ngoài ra, tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng thuộc các khoản chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhưng Thông báo 5165/2015 lại không ghi số tiền 119.874.000.000đ vào mục “*Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước*” mà lại ghi vào mục “*Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp*” là không đúng.

[10] Xét Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 06/5/2019:

Quyết định số 2220/2019 được ban hành trên cơ sở đề nghị của Sở TN tại các Tờ trình số 3116 ngày 18/4/2018, Tờ trình bổ sung số 6830 ngày 20/8/2018 và Tờ trình số 2824 ngày 05/4/2019. Nhưng tại các tờ trình này, Sở TN đề nghị thu hồi đất vì lý do theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản 746/2018 hoặc tại Báo cáo số 34 ngày 30/01/2019 của Ban cán sự Đảng UBND thành phố H chứ không đề nghị thu hồi đất vì lý do theo Quyết định 4379/2016.

Diện tích 18,55ha đất công nghiệp thuộc diện tích 24,7ha đất Cụm công nghiệp L trong diện tích đất Công ty A được giao để thực hiện Dự án KĐTĐM AB theo Quyết định 2002/2005 sẽ được lập quy hoạch tại một đồ án khác. Nay Quyết định 4379/2016 điều chỉnh diện tích 18,55ha lên 18,57ha để thực hiện 02 dự án gồm Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp AB diện tích 18,25ha và Dự án Khu nhà ở

Ciri diện tích 0,32ha. Như vậy, Quyết định 4379/2016 phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết KĐT M AB là quyết định của Nhà nước về mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 14, Điều 39 Luật Đất đai 2013, không phải là căn cứ để thu hồi đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 16, Điều 62, Điều 64, Điều 65 Luật Đất đai 2013. Quyết định số 2220/2019 nêu lý do thu hồi đất “*theo Quyết định 4379/QĐ-UBND ngày 11/8/2016 của UBND thành phố H phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết KĐT M AB*” là không căn cứ quy định của pháp luật về đất đai.

Theo Quyết định 4379/2016 diện tích 182.466m² tương đương 18,25ha không còn là đất dự trữ phát triển mà đã được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nên Quyết định 2220/2019 xác định loại đất bị thu hồi *đất* hay *quỹ đất dự trữ phát triển* là không đúng.

Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ mới ban hành ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp hết hiệu lực thi hành ngày 10/01/2014 được thay thế bằng Nghị định 188/2013 nay là Nghị định 100/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo Điểm b Khoản 2 Điều 57 Luật nhà ở 2014 và Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015, trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội thì giao chủ đầu tư dự án có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án. Theo Khoản 2 Điều 30 Nghị định 100/2015, UBND cấp tỉnh thu hồi quỹ đất thuộc các dự án khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Công ty A không thuộc trường hợp bị thu hồi quỹ đất để giao cho chủ đầu tư khác có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Quyết định 2220/2019 thu hồi quỹ đất dự trữ phát triển, Thông báo 72/2019 và Báo cáo 34/2019 cũng xác định không phải là thu hồi quỹ đất 20%. Do đó, xác định diện tích đất bị thu hồi không phải để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách. Như vậy, lý do thu hồi đất của Quyết định 2220/2019 do “*diện tích đất trên đã được giải phóng mặt bằng, nhà đầu tư phải bàn giao để UBND thành phố thực hiện việc quản lý, sử dụng quỹ đất nêu trên phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Trung ương*” cũng không căn cứ vào quy định của pháp luật về nhà ở.

Trước khi thu hồi đất tại Quyết định 2220/2019, UBND thành phố H không có thông báo thu hồi đất; không điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm theo quy định tại Điều 67, Điều 69 Luật Đất đai 2013 và Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Văn bản 7157/2010 và Văn bản 8189/2010 đều không phải là thông báo thu hồi đất vì Quyết định số 2220/2019 không căn cứ vào các văn bản này để thu hồi đất.

Trước khi ban hành Quyết định 2220/2019 về việc thu hồi 182.466m² tương đương 18,25ha đất của Công ty A thì UBND thành phố H đã ban hành Văn bản 7157/2010, Văn bản số 8189/2010 có cùng nội dung này nhưng trong Quyết định 2220/2019 không có nội dung về việc thu hồi, hủy bỏ, thay thế, điều chỉnh đối với các văn bản nêu trên. Như vậy, tồn tại các văn bản hành chính, quyết định hành chính có nội dung khác nhau về việc thu hồi 18,25ha đất của Công ty A, cụ thể:

- Quyết định số 2220/2019 thu hồi 182.466m² tương đương 18,25ha nhưng Văn bản 7157/2010, Văn bản số 8189/2010 thu hồi 18,5ha tương đương 185.000m²;

- Theo Quyết định 2220/2019 thì Công ty A phải giao diện tích đất bị thu hồi cho Trung tâm P quản lý, xây dựng phương án sử dụng đất; còn theo Văn bản 7157/2010 và Văn bản số 8189/2010 thì Công ty A phải giao diện tích đất bị thu hồi cho Liên danh Tổng công ty V – Tổng công ty N làm chủ đầu tư Dự án xây dựng nhà ở thu nhập thấp.

- Theo Văn bản 8189/2010 thì Công ty A được hoàn trả các chi phí đã thực hiện theo chỉ đạo tại Văn bản 7157/2010 là kinh phí đã GPMB và tiền sử dụng đất còn Quyết định số 2220/2019 không có nội dung về bồi thường hay hoàn trả tiền gì.

- Văn bản số 4907/2015 yêu cầu Công ty A phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền 119.874.000.000đ do bị thu hồi 18,5ha tương đương 185.000m² nhưng Quyết định 2220/2019 chỉ thu hồi 182.466m² tương đương 18,25ha thì số tiền Công ty A phải trả theo Văn bản 4907/2015 đối với diện tích 0,32ha tương đương 3.160m² còn lại không được giải quyết, làm thiệt hại đến quyền lợi của Công ty A.

Theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013, khi thu hồi đất thì quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trong cùng một ngày. Đến nay, UBND thành phố H không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của Công ty A và tại phiên tòa đại diện Sở TN xác định việc thu hồi đất của Công ty A không thuộc trường hợp được bồi thường về đất là không đúng quy định của Luật Đất đai bởi Khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai 2013 và Khoản 5 Điều 34 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai 2013 thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại; nếu không được bồi thường về đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

[11] Từ những phân tích, nhận định như trên, có đủ căn cứ xác định các quyết định hành chính và hành vi hành chính bị kiện đều ban hành, thực hiện trái quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A. Công ty A được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. UBND thành phố H và Chi Cục thuế huyện Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính 2015; Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013; Luật nhà ở 2014; Nghị định 181/2004/NĐ-CP; Nghị định 142/2005/NĐ-CP; Nghị định 90/2006/NĐ-CP; Nghị định 121/2010/NĐ-CP; Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Nghị định 100/2015/NĐ-CP; Quyết định 67/2009/QĐ-TTg; Thông tư 120/2005/TT-BTC; Thông tư 64/2005/TT-BTC; Thông tư 241/2009/TT-BTC; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

1. Tuyên hủy toàn bộ các quyết định hành chính sau đây:

1.1- Văn bản 7157/UBND-XD ngày 10/9/2010 của UBND thành phố H về việc chuẩn bị khởi công dự án nhà ở thu nhập thấp tại quỹ đất dự trữ 18,5ha KĐTM AB

1.2- Văn bản số 8189/UBND-KH&ĐT ngày 14/10/2010 của Ủy ban nhân dân H về chủ trương thu hồi quỹ đất dự trữ có quy mô khoảng 18.5ha tại Dự án KĐTM AB do Công ty A làm chủ đầu tư để xây dựng nhà ở thu nhập thấp.

1.3- Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 16/3/2011 của Ủy ban nhân dân H phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp AB tỷ lệ 1/500 tại xã Vân Canh.

1.4- Văn bản số 4907/PPC-KT ngày 16/7/2015 của Ủy ban nhân dân H về việc hoàn trả tiền thuê đất.

1.5- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 5165/TB-CCT-TK ngày 03/8/2015 của Chi Cục thuế huyện Đ.

1.6- Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 06/5/2019 của Ủy ban nhân dân H về việc thu hồi 182.466m² đất dự trữ phát triển tại xã Vân Canh, huyện Đ do Công ty A đang sử dụng, giao Trung tâm P quản lý.

2. Buộc Chi Cục thuế huyện Đ chấm dứt hành vi ban hành các thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm đối với Công ty A liên quan đến số tiền nợ thuế 119.874.000.000đ (Một trăm mười chín tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Thông báo số 1476/CCT-TTTB-TK ngày 19/3/2020 và các thông báo về tiền thuế nợ và phạt nộp chậm mà Chi Cục thuế huyện Đ đã ban hành đối với Công ty A do Công ty A rút yêu cầu.

4. Về án phí:

4.1- Ủy ban nhân dân H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

4.2- Chi Cục thuế huyện Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

4.3- Trả lại cho Công ty A số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 20393 ngày 21/9/2020 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP H
- Cục Thi hành án DSTP H
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu TA

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

Phạm Thị Hoàng Phúc

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

