TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2023/HC-ST
Ngày 30/3/2023
Về việc "Yêu cầu hủy thông báo nộp tiền thuê đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Kam Ênuôl

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng.

2. Ông Nguyễn Đức Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nữ Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 30/3/2023, tại Toà án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 04/2022/TLST-DS ngày 02/11/2022 về việc *"Yêu cầu hủy thông báo nộp tiền thuê đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 29/8/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 10/2022/QĐST – DS ngày 16/9/2022 giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện**: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N.

Địa chỉ: 198 N, P.V, quận 3, TP H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T.

Địa chỉ: 198 N, P.V, quận 3, TP H (có mặt).

*** Người bị kiện:** Chi cục thuế thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thái V - Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế Thành phố B.

Địa chỉ: Số 90 N, Tp B, Đăk Lăk (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Danh T – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài Chính.

Địa chỉ: Số 09 L, thành phố B, Đăk Lăk (có đơn xin vắng mặt).

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ.

Người đại diện: Ông Đinh Xuân H – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 08 T, thành phố B, Đăk Lăk (có đơn xin vắng mặt).

3. Cục Thuế tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T – Chức vụ: Phó Cục trưởng Cục Thuế (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Cục thuế tỉnh Đ: Ông Nguyễn Sỹ P – Trưởng phòng Quản lý hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác.

Địa chỉ: 12 L, thành phố B, Đăk Lăk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:**

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N (Công ty N) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ lựa chọn là Nhà đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Giải trí N (Dự án) tại khu đất có diện tích là 10.065 m^2 tại địa chỉ số 81 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Khu đất) theo Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 và Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015, Phụ lục hợp đồng số 494/PLHĐ-SKHĐT ngày 14/03/2018, Phụ lục Hợp đồng số 3046/PLHĐ-SKHĐT ngày 04/12/2019 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Công ty N.

Từ khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 11/10/2017, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 17/08/2018, phê duyệt phương án Bồi thường tại Quyết định số 6148/QĐ-UBND ngày 14/11/2017.

Ngày 11/12/2019, căn cứ theo Quyết định số 3677/QĐ-UBND, Công ty N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho thuê 9.767,8 m^2 đất tại phường T, thành phố B, là một phần diện tích đất của dự án, để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án. Phần diện tích đất còn lại của dự án dự kiến sẽ được giao bổ sung sau khi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đ hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ngày 24/03/2020, Cục thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định số 515/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty N, cụ thể miễn trong thời gian XDCB từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2021 (22 tháng), miễn sau thời gian XDCB từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/9/2028 (84 tháng).

Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án, Công ty N đã tạm ứng kinh phí thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng với tổng số tiền tạm ứng là 14.016.773.000 đồng để Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đ thực hiện phương án bồi thường giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do các hộ dân tại Khu đất vẫn không

đồng ý di dời nên Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đ không thể hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại khu đất dẫn đến Công ty N không được nhận bàn giao 100% diện tích đất (đặc biệt là phần diện tích đất tại mặt tiền Dự án chưa hoàn tất bồi thường) để thực hiện Dự án, do vậy, Công ty N đã gặp khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án, buộc phải xin ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chấm dứt hoạt động Dự án.

Ngày 14/5/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ban hành Công văn số 4176/UBND-TH thống nhất việc chấm dứt hoạt động Dự án theo quyết định chấm dứt Dự án của Công ty N theo đề nghị của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ tại Công văn số 1041/SKHĐT-XTĐT.

Ngày 18/6/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ban hành Công văn số 5449/UBND-TH thống nhất việc chấm dứt Hợp đồng thực hiện Dự án số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015 và xử lý các nội dung liên quan đến việc chấm dứt hoạt động Dự án.

Ngày 28/7/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (Bên A) và Công ty N (Bên B) đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/TLHĐ-SKHĐT với lý do thanh lý hợp đồng là Công ty N quyết định chấm dứt Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015 do *"xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của Bên B"*.

Ngày 08/10/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2783/QĐ-UBND về việc thu hồi 9.767,8 m^2 đất đã cho thuê tại phường T, thành phố B của Công ty N với lý do thu hồi: "*Thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 15b Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) do chấm dứt hoạt động dự án Khu trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Giải trí N theo Công văn số 5449/UBND-TH ngày 18/6/2021 của UBND tỉnh Đ và Biên bản thanh lý hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/TLHĐ-SKHĐT ngày 28/7/2021 giữa UBND tỉnh Đ và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N*".

Ngày 04/11/2021, Cục thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3040a/QĐ-CT hủy bỏ Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/3/2020 về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty N với lý do: Công ty N bị thu hồi đất do chấm dứt hoạt động Dự án theo Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Ngày 09/11/2021, Chi Cục thuế Thành phố B ban hành Thông báo v/v nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT với nội dung: "*Lập bộ và truy thu tiền thuê đất từ ngày 11/12/2019 ngày có Quyết định thuê đến ngày miễn xây dựng dự án 30/9/2021, số tiền thuê đất phải nộp là: Cách tính {(9.767,8m^2 *288.000đ/m^2/năm)/12*22 tháng} =* ***5.157.398.400 đồng***". Theo đó, Chi Cục thuế Thành phố B thực hiện truy thu tiền thuê đất mà Công ty N đã được miễn từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2021 theo Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/03/2020 của Cục thuế tỉnh Đ ban hành với tổng số tiền thuê đất bị truy thu là:

5.157.398.400 đồng.

Công ty N cho rằng, việc Chi Cục thuế Thành phố B truy thu số tiền thuê đất Công ty N đã được miễn, giảm theo Thông báo v/v nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT là không có cơ sở, không phù hợp với các quy định pháp luật và các Quyết định, Văn bản đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Cục thuế tỉnh Đ ban hành, cụ thể như sau:

Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định (hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2018):

6. Sửa đổi khoản 7 và bổ sung khoản 9, khoản 10 vào Điều 18 như sau:

7. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm;

c) Cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

d) Chi cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Cơ quan thuế ban hành Quyết định thu hồi Quyết định đã miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại Điều 2 Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/03/2020 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty N:

Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng

đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp theo đúng quy định của pháp luật tại Khoản 7, Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Như Công ty N đã trình bày, Công ty N chấm dứt hoạt động Dự án do xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án mà không thuộc lỗi của Công ty N; Công ty N đã bị thu hồi đất do chấm dứt hoạt động Dự án căn cứ theo khoản 3 Điều 15b Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) mà không thuộc trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai. Như vậy, đối chiếu với quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và Điều 2 Quyết định số 515/QĐ-CT nêu trên, Công ty N không thuộc trường hợp phải hoàn trả lại ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm.

Về thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm, khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định: "***Cục Thuế*** *xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*".

Theo đó, Cục Thuế tỉnh Đ là cơ quan có thẩm quyền quyết định việc truy thu, thu hồi số tiền thuê đất mà Công ty N đã được miễn, giảm. Tuy nhiên, nội dung của Quyết định số 3040a/QĐ-CT ngày 04/11/2021 của Cục Thuế tỉnh Đ về việc hủy bỏ Quyết định miễn tiền thuê đất cho Công ty N có hiệu lực kể từ ngày ký (ngày 04/11/2021) không quy định trách nhiệm Công ty N phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Theo đó, Công ty N cho rằng Cục Thuế tỉnh Đ đã xác định, Công ty N không có nghĩa vụ phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm khi bị thu hồi đất. Điều này là hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và Điều 2 Quyết định số 515/QĐ-CT như Công ty N đã trích dẫn nêu trên.

Như vậy, từ các văn bản và cơ sở pháp lý mà Công ty N trình bày nêu trên, có thể khẳng định rằng Công ty N không thuộc đối tượng phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm khi bị thu hồi đất do chấm dứt hoạt động Dự án. Do đó, việc Chi Cục thuế Thành phố B ban hành Thông báo v/v nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 để truy thu toàn bộ số tiền thuê đất mà Công ty N được miễn trong thời gian XDCB theo Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/03/2020 của Cục thuế tỉnh Đ là không có cơ sở, không phù

hợp với quy định pháp luật và các văn bản, quyết định Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, Cục thuế tỉnh Đ đã ban hành, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N.

Công ty N đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Chi Cục thuế Thành phố B xem xét lại và hủy bỏ nội dung Thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT, cụ thể: Công văn số 142/2021/CV-NKH 03/12/2021 và Công văn số 96/2022/CV-NKH ngày 22/09/2022 đề nghị Chi Cục thuế Thành phố B xem xét lại Thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021; Công văn số 107/2022/CV-NKH ngày 18/10/2022 đề nghị Chi Cục thuế Thành phố B hủy, thu hồi Thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021. Tuy nhiên đến nay, các kiến nghị, đề xuất của Công ty N vẫn chưa được Chi Cục thuế Thành phố B xem xét giải quyết.

Trên cơ sở các nội dung đã trình bày tại Mục I, bằng Đơn khởi kiện này, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N đề nghị Tòa án Nhân dân Thành phố B hủy bỏ toàn bộ thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 của Chi Cục thuế Thành phố B.

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N cam đoan không đồng thời khiếu nại Thông báo v/v nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 của Chi Cục thuế Thành phố B đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

*** Tại bản tự khai ngày 11/11/2022 Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:**

- Trình tự cho thuê đất và cơ sở ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất.

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N được UBND tỉnh Đ đồng ý chủ trương cho thuê trước phần diện tích 9.767,8 m2 (trong tổng diện tích 10.065 m2) đã thực hiện xong bồi thường giải phóng mặt bằng tại phường T, thành phố B, để thực hiện Dự án xây dựng Trung tâm thương mại -Dịch vụ- Giải trí N theo công văn số 8521/UBND-TH ngày 17/10/2019

Trên cơ sở đó UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3677/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 V/v cho Công ty thuê đất đối với diện tích là: 9.767,8 m2 tại phường T, thành phố B, để thực hiện Dự án xây dựng Trung tâm thương mại - Dịch vụ Giải trí N, diện tích đất này đã được bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N ngày 20/12/2019 (có xác nhận của Công ty). Đồng thời Công ty đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ký hợp đồng cho thuê đất và Cục Thuế tỉnh Đ ban hành đơn giá thuê đất theo thông báo số 393/TB-CT ngày 18/02/2020.

Căn cứ các quy định hiện hành miễn, giảm tiền thuê đất, ngày 24/3/2020, Cục Thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định số 515/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N, miễn tiền thuê đất trong thời gian XDCB từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2021 (22 tháng) với số tiền 5.157.398.400 đồng và miễn tiền thuê đất sau thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/9/2028 (84 tháng) với số tiền là 19.691.884.800 đồng.

Ngày 22/4/2021 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N có thông báo chấm dứt hoạt động dự án đầu tư gửi Sở kế hoạch đầu tư.

Ngày 08/10/2021, UBND tỉnh Đ có Quyết định số 2783/QĐ-UBND V/v thu hồi diện tích đất là: 9.767,8 m2 tại phường T, thành phố B đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N với lý do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N không triển khai thực hiện dự án trong thời hạn 12 tháng liên tục. Căn cứ quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh Đ, ngày 04/11/2021 Cục Thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3040a/QĐ-CT V/v hủy bỏ Quyết định số 515/QĐCT ngày 24/03/2020 về miễn tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

- Cơ sở pháp lý ban hành thông báo thu tiền thuê đất.

Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai ngày 29/11/2013 quy định các trường hợp phải thu hồi đất do vi phạm Luật đất đai: “;) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

Căn cứ điểm a, d khoản 4 Điều 2 thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ tài chính bổ sung một số điều của Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ tài chính về thu tiền thuê đất.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, đối chiếu với tình hình thực tế trích dẫn đã mô tả ở phần trên, Chi cục thuế nhận thấy Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N được UBND tỉnh cho thuê đất nhưng trong thời gian 12 tháng liên tục không đưa đất vào sử dụng thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định, do đó việc Chi cục thuế thành phố B ban hành thông báo số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2009 với số tiền phải nộp là 5.157.398.400 đồng là đúng theo quy định.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền nghĩa vụ liên quan – Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đ trình bày:**

Liên quan đến dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí tại số 81 đường N, thành phố B (sau đây gọi là Dự án) của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N (sau đây gọi là Nhà đầu tư), Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án:

Ngày 18/11/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3062/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí tại khu đất số 81 đường N, thành phố B, với các nội dung chủ yếu như sau:

- Tên dự án: Khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí; - Địa điểm: Số

81 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

- Tổng mức đầu tư: 518,2 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng);

- Chi phí giải phóng mặt bằng: Nhà đầu tư cam kết ứng kinh phí thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Diện tích đất sử dụng: 10.065 m2

- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Khu trung tâm thượng mại - dịch vụ - giải trí.

- Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm; thời gian sử dụng đất 50 năm;

- Thời gian triển hai lập và hoàn thành dự án: 24 tháng;

- Các hạng mục của công trình: Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Giải trí gồm: Khu vực để bố trí các cửa hàng bán buôn, bán lẻ hàng hóa; Khu vực dành cho hoạt động vui chơi, giải trí; Khu vực cho thuê văn phòng làm việc, hội trường, phòng họp để tổ chức hội nghị, hội thảo; Khu nhà hàng, ẩm thực; Khu dành cho các hoạt động tài chính, ngân hàng; Bãi đậu xe; Hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của UBND tỉnh, ngày 09/12/2015 UBND tỉnh Đ - Bên A (Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển N - Bên B đã ký kết Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT về việc thực hiện dự án đầu tư nêu trên.

Ngày 16/5/2016, Công ty CP Đầu tư và Phát triển N và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã ký kết Hợp đồng số 06/2016/HĐBT-GPMT về việc thực hiện Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Khu trung tâm thượng mại - dịch vụ - giải trí.

2. Về việc chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án đầu tư:

Trên cơ sở báo cáo và đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1041/SKHĐT-XTĐT ngày 07/5/2021, UBND tỉnh đã thống nhất việc chấm dứt hoạt động Dự án theo quyết định chấm dứt chấm dứt dự án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển N.

Liên quan đến việc xử lý chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT, thì điều kiện chung chấm dứt Hợp đồng như sau:

"- Bên B hoàn thành các nghĩa vụ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng;

- Khi có sự kiện bất khả kháng xảy ra mà cả hai bên đều không thể khắc phục được và đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản;

- Theo thỏa thuận giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, theo quy định tại mục c khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT thì bên B có thể chấm dứt hợp đồng nếu: "Xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B".

Do công tác giải phóng mặt bằng tại khu đất thực hiện dự án gặp khó khăn nên Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án và đã quyết định chấm dứt hoạt động dự án, việc chấm dứt hoạt động dự án này cũng đã được UBND tỉnh đồng ý tại Công văn số 4176/UBND-TH ngày 14/5/2021.

Như vậy, việc chấm dứt hoạt động dự án Khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí là do xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B - Công ty CP Đầu tư và Phát triển N, thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi bên B theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân tỉnh Đ trình bày:**

Ngày 18/11/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3062/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí tại khu đất số 81 đường N, thành phố B, với các nội dung chủ yếu như sau:

- Tên dự án: Khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí; - Địa điểm: Số 81 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

- Tổng mức đầu tư: 518,2 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng);

- Chi phí giải phóng mặt bằng: Nhà đầu tư cam kết ứng kinh phí thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Diện tích đất sử dụng: 10.065 m2

- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Khu trung tâm thượng mại - dịch vụ - giải trí.

- Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm; thời gian sử dụng đất 50 năm;

- Thời gian triển hai lập và hoàn thành dự án: 24 tháng;

- Các hạng mục của công trình: Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Giải trí gồm: Khu vực để bố trí các cửa hàng bán buôn, bán lẻ hàng hóa; Khu vực dành cho hoạt động vui chơi, giải trí; Khu vực cho thuê văn phòng làm việc, hội trường, phòng họp để tổ chức hội nghị, hội thảo; Khu nhà hàng, ẩm thực; Khu dành cho các hoạt động tài chính, ngân hàng; Bãi đậu xe; Hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của UBND tỉnh,

ngày 09/12/2015 UBND tỉnh Đ - Bên A (Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển N - Bên B đã ký kết Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT về việc thực hiện dự án đầu tư nêu trên.

Ngày 16/5/2016, Công ty CP Đầu tư và Phát triển N và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã ký kết Hợp đồng số 06/2016/HĐBT-GPMT về việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Khu trung tâm thương mại - dịch vụ - giải trí.

2. Về việc chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án đầu tư:

Trên cơ sở báo cáo và đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1041/SKHĐT-XTĐT ngày 07/5/2021, UBND tỉnh đã thống nhất việc chấm dứt hoạt động dự án theo quyết định chấm dứt chấm dứt dự án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển N.

Liên quan đến việc xử lý chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT, thì điều kiện chung chấm dứt Hợp đồng như sau:

"- Bên B hoàn thành các nghĩa vụ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng;

- Khi có sự kiện bất khả kháng xảy ra mà cả hai bên đều không thể khắc phục được và đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản;

- Theo thỏa thuận giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, theo quy định tại mục c khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT thì bên B có thể chấm dứt hợp đồng nếu: "Xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B".

Do công tác giải phóng mặt bằng tại khu đất thực hiện dự án gặp khó khăn nên Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án và đã quyết định chấm dứt hoạt động dự án, việc chấm dứt hoạt động dự án này cũng đã được UBND tỉnh đồng ý tại Công văn số 4176/UBND-TH ngày 14/5/2021.

Như vậy, việc chấm dứt hoạt động dự án Khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí là do xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B - Công ty CP Đầu tư và Phát triển N, thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi bên B theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền nghĩa vụ liên quan – Cục thuế tỉnh Đ trình bày:**

1. Liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất thuê 9.767,8 mỉ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N, Cục Thuế căn cứ Điều 108 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 3 và Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ; các Quyết định số 3677/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 và Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 của

UBND tỉnh Đ; thông tin địa chính về đất đai từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chuyển qua để xác định đơn giá thuê đất, thông báo nộp tiền gửi NNT thực hiện nộp tiền vào NSNN theo quy định; đồng thời chuyển đơn vị về Chi cục Thuế thành phố B theo dõi, quản lý theo quy định (lập bộ, thông báo và đôn đốc nộp tiền thuê đất,... theo quy định).

Ngày 08/10/2021, UBND có Quyết định số 2783/QĐ-UBND về việc thu hồi 9.767,8 mỉ đất tại phường T, thành phố B của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N; giao 9.767,8 m2 đất nêu trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Đ quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật.

Sau khi có Quyết định số 2783/QĐ-UBND nêu trên, Cục Thuế tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 3040a/QĐ-CT ngày 04/11/2021 của Cục Thuế về việc hủy bỏ Quyết định miễn tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển NKim (Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/3/2020).

Ngày 09/11/2021, Chi cục Thuế thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Thông báo số 5883a/TB-CCT v/v nộp tiền thuê đất gửi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim; đồng thời thực hiện các bước đôn đốc tiền thuế nợ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim.

2. Căn cứ pháp lý Cục Thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N

- Ngày 30/12/2019 Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển N (gọi tắt là Công ty) có Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất không số và các hồ sơ kèm theo nộp Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, theo đó, Công ty được nhà nước cho thuê đất tại Quyết định số 3677/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 để thực hiện dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí N. Công ty đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian XDCB theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thời gian miễn 3 năm kể từ ngày 11/12/2019 đến ngày 10/12/2022. Miễn tiền thuê đất sau thời gian XDCB theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Thời gian miễn 7 năm kể từ ngày 11/12/2022 đến ngày 10/12/2029.

- Trên cơ sở hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến, Cục Thuế đã có Phiếu chuyển số 548/PC-CT ngày 21/02/2020 gửi Chi cục Thuế thành phố B để xử lý theo quy định.

- Căn cứ Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất của Công ty và các hồ sơ kèm theo, bộ phận giải quyết hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất tại Chi cục Thuế đã thực hiện phân tích và xử lý hồ sơ, tham mưu Lãnh đạo Chi cục Thuế lập Tờ trình số 28/TTr-CCT ngày 12/3/2020 gửi Cục Thuế đề nghị miễn tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

- Căn cứ đề xuất của Chi cục Thuế và các hồ sơ kèm theo, Cục Thuế đã ban hành Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/3/2020 về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N, chi tiết như sau:

+ Miễn tiền thuê đất trong thời gian XDCB từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2021 (22 tháng) theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (với số tiền miễn: 5.157.398.400 đồng).

+ Miễn tiền thị đất sau thời gian XDCB từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/9/2028 (84 tháng - tương đương 7 năm) theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (với số tiền miễn: 19.691.884.800 đồng).

3. Căn cứ pháp lý Cục Thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định huỷ bỏ quyết định miễn tiền thuê đất và truy thu tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N về việc gặp khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án, xin ý kiến của Sở Kế hoạch Đầu tư và UBND tỉnh Đ chấm dứt hoạt động Dự án, UBND tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 về việc thu hồi đất tại phường T, thành phố B của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N, giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Đ quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật.

Lý do thu hồi: Thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 15b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) do chấm dứt hoạt động dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí N theo Công văn số 5449/UBND-TH ngày 18/6/2021 của UBND tỉnh Đ và Biên bản thanh lý Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/TLHĐSKHĐT ngày 28/7/2021 giữa UBND tỉnh Đắk Lắk và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N.

Tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 (sửa đổi khoản 7 và bổ sung khoản 9, khoản 10 vào Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) quy định:

"7. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giả thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tinh tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền

phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ 4 quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm,

đ) Cơ quan thuế ban hành Quyết định thu hồi Quyết định đã miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật." Tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai 1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.".

Trong đó, điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 được hướng dẫn tại Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

Do đó, căn cứ các quy định và trình bày trên, Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển N thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi đất tại phường T, thành phố B của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N, giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Đ quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật:

"2. Giao Cục Thuế tỉnh truy thu nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất nêu trên và thông báo cho Cổ phần Đầu tư và Phát triển N thực hiện theo quy định của pháp luật (nếu có)."

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đ nêu trên, Cục Thuế tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 3040a/QĐ-CT ngày 04/11/2021 về việc hủy bỏ Quyết định miễn tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N và Chi cục Thuế ban hành Thông báo số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 về việc nộp tiền thuê đất gửi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N với nội dung lập bộ và truy thu tiền thuê

đất trong thời gian xây dựng cơ bản (từ ngày 11/12/2019 - 30/9/2021) với số tiền thuê đất phải nộp là: 5.157.398.400 đồng.

Từ diễn biến của vụ việc, căn cứ pháp lý đã viện dẫn Cục Thuế tỉnh Đ khẳng định việc xử lý của mình là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là *"Tranh chấp về khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực thuế"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 30, khoản 1 Điều 31 Bộ luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Áp dụng Điều 30, khoản 1 Điều 31, điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 193, Điều 194, Điều 195 và Điều 206 của Bộ luật tố tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 64 Luật đất đai năm 2013; Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014; điểm b khoản 2 Điều 5, khoản 1, 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy bỏ toàn bộ Thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09*/11/2021 của Chi Cục thuế Thành phố B.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện, hồ sơ vụ án thì người khởi kiện Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N (Công ty N) và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện yêu cầu hủy bỏ toàn bộ thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 của Chi Cục thuế Thành phố B, đây là quyết định hành chính của người có thẩm quyền ký ban hành và thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính được quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31

của luật tố tụng hành chính.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N đã được Chi cục Thuế thành phố B thông báo nộp tiền tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 của Chi Cục thuế Thành phố B với tổng số tiền nộp là 5.157.398.400 đồng, do không đồng ý với thông báo nộp tiền thuê đất nên Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B vào ngày 27/10/2022, nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[3]. Về nội dung khởi kiện:

3.1. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N (Công ty N) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ lựa chọn là Nhà đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Giải trí N (Dự án) tại khu đất có diện tích là **10.065 m^2** tại địa chỉ số 81 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Khu đất) theo Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 và Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015, Phụ lục hợp đồng số 494/PLHĐ-SKHĐT ngày 14/03/2018, Phụ lục Hợp đồng số 3046/PLHĐ-SKHĐT ngày 04/12/2019 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Công ty N.

Từ khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 11/10/2017, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 17/08/2018, phê duyệt Phương án Bồi thường tại Quyết định số 6148/QĐ-UBND ngày 14/11/2017.

Ngày 11/12/2019, căn cứ theo Quyết định số 3677/QĐ-UBND, Công ty N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho thuê **9.767,8 m^2** đất tại phường T, thành phố B, là một phần diện tích đất của Dự án, để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án. Phần diện tích đất còn lại của Dự án dự kiến sẽ được giao bổ sung sau khi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đ hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ngày 24/03/2020, Cục thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định số 515/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty N, cụ thể miễn trong thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2021 (22 tháng), miễn sau thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/9/2028 (84 tháng).

Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án, Công ty N đã tạm ứng kinh phí thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng với tổng số tiền tạm ứng là 14.016.773.000 đồng để Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đ thực hiện phương án bồi thường giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do các hộ dân tại Khu đất vẫn không đồng ý di dời nên Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đ không thể hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại Khu đất dẫn đến Công ty N không được nhận bàn giao 100% diện tích đất (đặc biệt là phần diện tích đất tại mặt tiền Dự án chưa hoàn tất bồi thường) để thực hiện Dự án, do vậy, Công ty N đã gặp khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư Dự án, buộc phải xin ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chấm dứt hoạt động Dự án. Ngày 14/5/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ban hành Công văn số 4176/UBND-TH

thống nhất việc chấm dứt hoạt động Dự án theo quyết định chấm dứt Dự án của Công ty N theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ tại Công văn số 1041/SKHĐT-XTĐT.

Ngày 18/6/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ban hành Công văn số 5449/UBND-TH thống nhất việc chấm dứt Hợp đồng thực hiện Dự án số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015 và xử lý các nội dung liên quan đến việc chấm dứt hoạt động Dự án.

Ngày 28/7/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (Bên A) và Công ty N (Bên B) đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/TLHĐ-SKHĐT với lý do thanh lý hợp đồng là Công ty N quyết định chấm dứt Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015 do *"xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của Bên B"***.**

Ngày 08/10/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2783/QĐ-UBND về việc thu hồi 9.767,8 m^2 đất đã cho thuê tại phường T, thành phố B của Công ty N với lý do thu hồi: "*Thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 15b Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) do chấm dứt hoạt động dự án Khu trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Giải trí N theo Công văn số 5449/UBND-TH ngày 18/6/2021 của UBND tỉnh Đ và Biên bản thanh lý hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/TLHĐ-SKHĐT ngày 28/7/2021 giữa UBND tỉnh Đ và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển N*".

Ngày 04/11/2021, Cục thuế tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3040a/QĐ-CT hủy bỏ Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/3/2020 về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty N với lý do: Công ty N bị thu hồi đất do chấm dứt hoạt động Dự án theo Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Ngày 09/11/2021, Chi Cục thuế Thành phố B ban hành Thông báo v/v nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT với nội dung: "*Lập bộ và truy thu tiền thuê đất từ ngày 11/12/2019 ngày có Quyết định thuê đến ngày miễn xây dựng dự án 30/9/2021, số tiền thuê đất phải nộp là: Cách tính {(9.767,8m^2 *288.000đ/m^2/năm)/12*22 tháng} =* ***5.157.398.400 đồng****"*. Theo đó, Chi Cục thuế Thành phố B thực hiện truy thu tiền thuê đất mà Công ty N đã được miễn từ ngày 11/12/2019 đến ngày 30/9/2021 theo Quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/03/2020 của Cục thuế tỉnh Đ ban hành với tổng số tiền thuê đất bị truy thu là: **5.157.398.400 đồng.**

3.2. Xét về thẩm quyền, trình tự thủ tục ban hành quyết định hành chính là Thông báo v/v nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021, Chi Cục thuế Thành phố B ban hành: Sau khi cục thuế hủy bỏ quyết định số 515/QĐ-CT ngày 24/3/2020 về việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty N, tuy nhiên tại quyết định số 3040a/QĐ-CT ngày 04/11/2021, Cục thuế tỉnh Đ không xác định lý do thu hồi dự án là do lỗi của N. Đối với việc ban hành thông báo truy thu nộp tiền thuê đất mà

chưa có văn bản xác định lỗi của cơ quan có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N gây ra là chưa chính xác và vi phạm điểm c khoản 12 Điều 5 thông tư số 77/2014/TT-BTC về việc hướng dẫn nghị định số 46 về thu tiền thuê đất.

Ngoài ra theo quyết định thu hồi đất số 2783 ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh có xác nhận lý do thu hồi đất là căn cứ tại khoản 3 Điều 15b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của chính phủ và tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) tại quyết định thu hồi đất này của UBND tỉnh Đắk Lắk cũng không thể hiện rõ lý do thu hồi là do vi phạm luật đất đai của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N. Theo hợp đồng thực hiện dự án đầu tư được ký kết giữa UBND tỉnh Đ và Công ty N xác nhận tổng diện tích thực hiện nhu cầu dự án là 10.065m^2 được quy định tại khoản 4 Điều 3 và tại điểm b khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 10 cũng quy định cụ thể về việc tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng dự án *"xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B"* theo Hợp đồng số 2020/HĐ-SKHĐT ngày 09/12/2015. Theo quyết định 6148 ngày 14/11/2017 UBND thành phố B đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và xác định số tiền hỗ trợ bồi thường và hỗ trợ tái định cư với số tiền là 14.016.722.761 đồng và Công ty N đã ứng trước số tiền này để hỗ trợ bồi thường tái định cư liên quan đến khu đất thực hiện dự án, trong quá trình thực hiện phương án bồi thường thì có 03 hộ dân gồm: ông Lê Văn H, bà Lê Thị H, ông Lê Minh H không đồng ý việc giải tỏa và giao mặt bằng cho Công ty N nên UBND tỉnh Đ đã giao cho Công ty N một phần diện tích trước là 9.767,8m^2 để triển khai dự án theo quyết định thuê đất số 3677 ngày 11/12/2019. Như vậy, theo hợp đồng thực hiện dự án đầu tư ban đầu so với quyết định thu hồi đất là có thay đổi về diện tích đất cho thuê, bản thân việc UBND tỉnh Đ không giao đất sạch cho Công ty N để thực hiện dự án dẫn đến sự thay đổi diện tích là ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án, 03 hộ dân chưa giải tỏa là thuộc mặt tiền dự án của Công ty N nên sẽ ảnh hưởng đến kết cấu dự án. Do UBND tỉnh Đ chưa thể bàn giao đủ diện tích đất theo hợp đồng đã ký kết ban đầu nên dẫn đến Công ty N không thể triển khai dự án, sau đó Công ty N đã có công văn số 46 ngày 15/4/2021 về việc được chấm dứt hoạt động dự án gửi Sở kế hoạch đầu tư; Tại Công văn 1395 ngày 08/6/2021 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đ cũng kiến nghị UBND tỉnh Đ về việc chấm dứt hoạt động của dự án Công ty N do *"xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B"*; Theo Công văn số 5449 ngày 18/6/2021 UBND tỉnh Đ đã đồng ý chấm dứt hoạt động dự án của Công ty N, vào ngày 28/7/2021 giữa UBND tỉnh Đ và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N đã thanh lý hợp đồng thực hiện dự án theo biên bản thanh lý hợp đồng thực hiện dự án số 01/TLHĐ-SKHĐT ngày 28/7/2021 và theo quy định tại Điều 1 của biên bản thanh lý hợp đồng 01/TLHĐ-SKHĐT ngày 28/7/2021 đã nêu rõ lý do thanh lý hợp đồng là *"Xảy ra khó khăn không thể tiếp tục thực hiện đầu tư dự án mà không thuộc lỗi của bên B"*. Như vậy, xác định quá trình chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án và thu hồi đất dự án đều không thể hiện Công ty N có sai phạm trong lĩnh vực đất đai dẫn đến UBND tỉnh Đ thu hồi đất.

Nên Chi cục thuế thành phố B căn cứ vào quyết định số 2783/QĐ-UBND Ngày 08/10/2021, UBND tỉnh Đ về việc thu hồi diện tích đất là: 9.767,8 m2 và quyết định số 3040a/QĐ-CT ngày 04/11/2021 của Cục thuế tỉnh Đ về việc hủy bỏ Quyết định số 515/QĐCT ngày 24/03/2020 về miễn tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển N để xác định Công ty N vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 luật đất đai để truy thu tiền thuế của Công ty N với số tiền 5.157.398.400 đồng là chưa chính xác, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích của Công ty N. Trong quá trình giải quyết vụ án, Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đ và UBND tỉnh Đ đều xác nhận việc dự án bị thu hồi không phải do lỗi của bên N và cũng không có văn bản của Cơ quan có thẩm quyền giải quyết liên quan đến hành vi phạm pháp luật về đất đai đối với Công ty N.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty N và hủy thông báo nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021, Chi Cục thuế Thành phố B.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Công ty Ng không phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30, khoản 1 Điều 31, điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 193, Điều 194, Điều 195 và Điều 206 của Bộ luật tố tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 64 Luật đất đai năm 2013; Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014; điểm b khoản 2 Điều 5, khoản 1, 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N. Hủy thông báo nộp tiền thuê đất số 5883a/TB-CCT ngày 09/11/2021 của Chi Cục thuế Thành phố B.

2. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển N không phải chịu tiền án phí Hành chính sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai số AA/2021/0021801 ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận

được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*** <u>Nơi nhận</u>:**
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
- Chánh án;
- Lưu hồ sơ, TA.

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

Y Kam Ênuôl