

Bản án số: 384/2023/HC-PT

Ngày 31 – 5 – 2023

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính về thu tiền thuê đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tũu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại phòng xét xử số 5 trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 35/2023/TLPT-HC ngày 31 tháng 01 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về thu tiền thuê đất*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2022/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 686/2023/QĐPT-HC ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty TNHH NT; Địa chỉ: Số 45 PT 31, đường CMTT, phường AT, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Khắc Ph, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 15/7 LHP, phường TN, quận BT, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người bị kiện:

1. Cục thuế thành phố Cần Thơ.

2. Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn Ph – Chức vụ Phó Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Hà Thúc S (xin xét xử vắng mặt);
2. Ông Trần Hữu C (có mặt);
3. Ông Nguyễn Tấn S1 (có mặt);
4. Ông Ngô Văn H (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 379 đường NVC, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí K – Chức vụ Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thiện Nh – Chức vụ: Chi cục phó Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, cũng như bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày, được tóm tắt như sau:*

Nguyên vào năm 2002 Công ty NT đã thuê phần đất tọa lạc số: 108D, đường TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ để làm địa điểm kinh doanh mua bán đồ gỗ, sau thời gian dài thuê đất, đến năm 2013 Hợp đồng thuê đã hết thời hạn và Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê đất, tiền thuế đối với Nhà nước.

Do có nhu cầu tiếp tục thuê phần đất này để phục vụ vào mục đích kinh doanh (bản hàng đồ gỗ), nên Công ty có đề nghị UBND Tp. Cần Thơ xem xét. Đến ngày 25/10/2013 UBND thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số: 3325/QĐ-UBND thuận cho Công ty TNHH NT tiếp tục thuê phần đất có diện tích: 673,2m² để sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại dịch vụ (*Chuyên dùng*) phần đất thuộc thửa số: 1734, tờ bản đồ số: 59, tọa lạc trên đường TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/07/2011 đến 08/08/2017 (*theo Hợp đồng thuê mặt bằng số: 26/HĐ.HCTLQT, ngày 10/07/2002 đã ký với Công ty TNHH một thành viên Hội chợ triển lãm quốc tế Cần Thơ trước đây*).

Thực hiện theo chủ trương của UBND TP. Cần Thơ theo Quyết định số: 3325/QĐ-UBND, mãi đến ngày 16/10/2015 Công ty TNHH NT, đại diện là bà Đoàn Thị Mỹ Duyên – Chức vụ: Giám đốc tiến hành ký Hợp đồng thuê đất số: 64/HĐTD-2015 với UBND thành phố Cần Thơ, đại diện bên cho thuê là Sở Tài

nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Văn Sửu - Chức vụ: Giám đốc ký kết hợp đồng. Đối tượng Hợp đồng là thửa đất số: 1734, tờ bản đồ số: 59, diện tích: 673,2m² tọa lạc trên đường TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ, thời hạn thuê đất là: 05 năm kể từ ngày 01/7/2011 đến ngày 08/8/2017, giá thuê đất: 252.907.200 đồng/673,2m²/năm, tiền thuê đất tính từ ngày 01/07/2011. Trong suốt thời gian thuê đất Công ty TNHH NT luôn chấp hành nộp đủ tiền thuê đất đúng thời hạn cho nhà nước với tổng số tiền là 1.999.670.400 đồng, ngoài ra Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế môn bài, thuế hoạt động kinh doanh và các loại phí, lệ phí khác cho Nhà Nước.

Trong năm 2016 do sắp hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng số: 64/HĐTĐ-2015, nên vào ngày 12/01/2016 Công ty đã gửi Đơn xin gia hạn thời hạn thuê đất số: 02/ĐN-NT đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đề nghị xin được gia hạn Hợp đồng, thời gian gia hạn thêm là 05 năm (*Kể từ ngày 08/9/2017 đến ngày 08/9/2021*) để Công ty được tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh, lý do Công ty đã đầu tư vốn xây dựng cơ bản là hơn 3,5 tỷ đồng nhưng không được chấp nhận. Vì vậy, để Công ty có nơi kinh doanh mới khi hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng số 64, vào ngày 01/3/2017 Công ty NT đã ký kết Hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng vị trí 6.5 số: 08/17/HĐ-HC với Phòng Hậu Cần Bộ Tham Mưu Quân Khu 9 – Người đại diện là ông Trương Văn Nhờ, chức vụ: Trưởng phòng hậu cần, mặt bằng vị trí 6.5 nằm trong khu Công Viên Văn Hóa Miền Tây, địa chỉ: Số 45, Đường CMT8, phường An Thới, quận BT, thành phố Cần Thơ, diện tích khoảng 3.000 m².

Đến ngày 04/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ra Thông báo số: 850/STNMT-CCQLĐĐ về việc thông báo thu hồi đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK: *“Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho công ty NT biết sau khi hết thời gian thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thu hồi lại phần đất Công ty đang thuê tại phường CK và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý theo quy định. Đề nghị Công ty NT chuẩn bị phương án di dời tài sản trên đất và bàn giao mặt bằng, đồng thời thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo thông báo của Cục thuế thành phố Cần Thơ”*.

Đến ngày 01/6/2017, Công ty NT tiếp tục ký kết Hợp đồng số: 01/HĐ-HC để thuê mặt bằng tại vị trí 1.1 và 6.5 với Phòng Hậu cần Bộ Tham mưu Quân Khu 9 – Người đại diện là ông Trương Văn Nhờ, chức vụ: Trưởng phòng hậu cần, mặt bằng vị trí 1.1 và 6.5 nằm trong khu Công Viên Văn Hóa Miền Tây, địa chỉ: Số 45, Đường CMT8, phường An Thới, quận BT, thành phố Cần Thơ, tổng diện tích khoảng 5.000 m².

Sau khi hết thời gian thuê đất Công ty NT đã giao trả mặt bằng cho nhà nước theo Thông báo số: 850/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/4/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và chuyển đến khu Công Viên Văn Hóa Miền Tây, tại địa chỉ số: 45 Phi Trường 31, đường Cách mạng tháng 8,

phường An Thới, quận BT, thành phố Cần Thơ để kinh doanh (sự việc này đã được UBND phường CK, quận NK xác nhận là đúng vào ngày 22/11/2020 theo Tờ tường trình số: 52/TT.NT/2020 của Công ty chúng tôi), tiếp đó Công ty NT đã ký hợp đồng hợp tác số: 08/18/HĐ-HC ngày 01/3/2018 với Phòng hậu cần Bộ tham mưu Quân khu 9 – Người đại diện là ông Trương Văn Nhờ, chức vụ: Trưởng phòng hậu cần để thuê và khai thác mặt bằng vị trí 6.5 nằm trong khu Công Viên Văn Hóa Miền Tây, địa chỉ: Số 45, Đường CMT8, phường An Thới, quận BT, thành phố Cần Thơ để phục vụ mục đích kinh doanh dịch vụ gia công đồ gỗ, diện tích khoảng 3.000 m², thời gian thuê từ ngày 01/03/2018 đến ngày 28/2/2019, sau đó Công ty tiếp tục ký hợp đồng hợp tác số: 05/18/HĐ-HC ngày 01/09/2018 với Phòng hậu cần Bộ tham mưu Quân khu 9 – Người đại diện là ông Trương Văn Nhờ, chức vụ: Trưởng phòng hậu cần để thuê và khai thác mặt bằng vị trí 1.1 nằm trong khu Công Viên Văn Hóa Miền Tây, địa chỉ: Số 45, Đường CMT8, phường An Thới, quận BT, thành phố Cần Thơ để phục vụ mục đích kinh doanh dịch vụ trưng bày và mua bán đồ gỗ, diện tích khoảng 1.258 m², thời gian thuê từ ngày 01/09/2018 đến ngày 31/08/2019.

Tuy nhiên, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ lại ban hành hàng loạt các Quyết định, Thông báo đối với Công ty NT như sau:

Ngày 01/02/2018, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ ra thông báo số 486/TB.CT về việc nộp tiền thuê đất năm 2018, tổng số tiền thuê phải nộp là 490.089.600 đồng.

Ngày 18/01/2019, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ ra Thông báo số 238/TB.CT về việc nộp tiền thuê đất năm 2019, tổng số tiền thuê phải nộp 490.089.600 đồng.

Ngày 10/02/2020, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ ra thông báo số 470/TB.CT về việc nộp tiền thuê đất năm 2020, tổng số tiền thuê phải nộp là 490.089.600 đồng.

Ngày 14/02/2020, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ ra Quyết định số 170/QĐ-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng với lý do Công ty TNHH NT không chấp hành Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp số 1349/TB-CT ngày 13/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ và Thông báo số 623/TB-CT về việc hóa đơn không còn giá trị sử dụng.

Ngày 08/6/2020, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ đã ra thông báo số 2718/TB.CT, về việc nộp tiền thuê đất năm 2020 (Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 28/5/2020), tổng số tiền thuê đất phải nộp từ ngày 01/01/2020 đến ngày 28/5/2020 là 224.624.400 đồng.

Gần đây nhất vào ngày 25/3/2021 Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ tiếp tục ban hành Quyết định số 567/QĐ-CT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và

Thông báo số 1397/TB-CT về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty TNHH NT đã gây rất nhiều khó khăn và bất lợi cho Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Thế nhưng, như đã trình bày ngay từ ban đầu kể từ ngày hết thời hạn thuê đất Công ty TNHH NT đã ngừng nhập hàng, ngưng trưng bày, ngưng bán hàng, giao trả mặt bằng cho nhà nước và đã thuê mặt bằng ở nơi khác để kinh doanh, việc ban hành các Thông báo và Quyết định nêu trên của Cục thuế thành phố Cần Thơ, Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ là không đúng với thực tế và không đúng quy định của pháp luật, từ đó đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH NT. Vì vậy, Công ty TNHH NT khởi kiện đến Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

** Về phía Người bị kiện, trong quá trình chuẩn bị xét xử, có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Công ty TNHH NT (gọi tắt là Công ty). Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê hàng năm; thời hạn thuê tại Quyết định và Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ.2015 ngày 16/10/2015 thời gian thuê là (từ ngày 01/7/2011 đến ngày 08/8/2017);

Cục thuế thành phố Cần Thơ quản lý thu tiền thuê đất Công ty TNHH NT và căn cứ pháp lý, hồ sơ, tài liệu như sau:

1. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Điều 8, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

"Điều 8. Mục đích sử dụng đất thuê

1. Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo mục đích ghi trong quyết định cho thuê đất, trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo hợp đồng thuê đất.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng"

"Điều 14. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hàng năm

4. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này".

- Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của UBND thành phố Cần Thơ về việc Công ty TNHH NT tiếp tục thuê đất để hoạt động kinh doanh, thương mại dịch vụ tại phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

- Công văn số 3402/UBND-KT ngày 10/7/2014 của UBND thành phố Cần Thơ V/v điều chỉnh giá cho thuê đất và giá cho thuê tài sản tại Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Quốc Tế Cần Thơ;

- Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 508/PC.VPĐKQSĐĐ ngày 16/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cần Thơ;

- Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ-2015 ngày 16/10/2015 được ký kết giữa Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Cần Thơ và Công ty TNHH NT;

- Công văn số 02/ĐN-NT ngày 12/01/2016 của Công ty TNHH NT về việc xin gia hạn thời gian thuê đất 5 năm, kể từ ngày 09/8/2017 đến hết ngày 09/8/2021;

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có Công văn 850/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/4/2017 gửi Công ty về việc Thông báo thu hồi phần đất Công ty thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK (lần 2);

- Quyết định số: 1078/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND thành phố Cần Thơ về việc thu hồi đất do Công ty TNHH NT thuê và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý thửa đất tọa lạc tại phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

- Tờ trình số 52/TT.TT.NT/2020 tháng 11/2020 của Công ty về việc không hoạt động sản xuất, kinh doanh tại vị trí đất thuê khi đã hết hạn thuê đất có chính quyền địa phương xác nhận;

2. Cục Thuế thành phố Cần Thơ đã xác định và ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2011 - 28/05/2020: tổng số tiền: 3.204.474.000 đồng, trong đó:

- Năm 2011 (tính từ ngày 01/7/2011- 31/12/2011): 126.453.600 đồng (Thông báo số 2209/TB.CT ngày 22/7/2014).

- Năm 2012-2015: 252.907.200 đồng/năm (các Thông báo số 2210/TB.CT, 2211/TB.CT, 2212/TB.CT ngày 22/7/2014, 926/TB.CT ngày 07/4/2015).

- Năm 2016: 371.498.400 đồng (Thông báo 58/TB.CT ngày 11/01/2016)

- Năm 2017: 490.089.600 đồng (Thông báo 331/TB.CT ngày 14/02/2017)

=> Từ năm 2011- 2017 Công ty đã chấp hành thực hiện nộp số tiền trên theo Thông báo của Cục Thuế vào NSNN, số tiền 1.999.670.400 đồng

- Năm 2018: 490.089.600 đồng (Thông báo 486/TB.CT ngày 01/02/2018)

- Năm 2019: 490.089.600 đồng (Thông báo 238/TB.CT ngày 18/01/2019)

- Năm 2020 (từ ngày 01/01/2020 – 28/05/2020): 224.624.400 đồng (Thông báo 470/TB.CT ngày 10/02/2020; Thông báo 2718/TB.CT ngày 08/6/2020)

3. Nội dung Công ty TNHH NT khởi kiện:

a. Từ khi hết hạn HĐTD số 64/HĐTD-2015 ngày 16/10/2015 (hết hạn thuê ngày 08/8/2017):

Căn cứ các quy định nêu trên và Công văn xin gia hạn thời gian thuê đất số 02/ĐN-NT ngày 12/01/2016 của Công ty (*đồng thời Công ty cũng không có Đơn xin tự nguyện trả lại đất do không có nhu cầu sử dụng*), trong thời gian chờ quyết định gia hạn của UBND thành phố, Cục Thuế đã xác định và Thông báo nộp tiền thuê đất từ ngày hết thời hạn thuê đất trên Hợp đồng đến ngày UBND thành phố có Quyết định thu hồi đất số tiền thuê đất phải nộp từ 09/8/2017 đến 28/5/2020 là: 1.399.496.729 đồng, trong đó:

- Công ty đã nộp số tiền thuê đất kể từ khi hết hạn Hợp đồng thuê đất từ ngày 09/8/2017 đến ngày 31/12/2017, số tiền: 194.693.129 đồng;

- Tuy nhiên, số tiền thuê đất từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/5/2020 thì Công ty không đồng ý nộp và còn nợ NSNN với tổng số tiền là: 1.204.803.600 đồng (*năm 2018: 490.089.600 đồng; năm 2019: 490.089.600 đồng; năm 2020: 224.624.400 đồng (tính thuế cả năm, đến khi nhận Quyết định thu hồi đất thì Cục thuế mới điều chỉnh đến ngày thu hồi)*)

b. Công ty TNHH NT đề nghị hủy các Thông báo nộp tiền thuê đất kể từ ngày hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTD.2015 ngày 16/10/2015 (kể từ ngày 09/8/2017 đến ngày có Quyết định thu hồi 28/5/2020), cụ thể đề nghị hủy các Thông báo:

- Thông báo số 486/TB.CT ngày 01/02/2018 V/v nộp tiền thuê đất năm 2018.

- Thông báo số 238/TB.CT ngày 18/01/2019 V/v nộp tiền thuê đất năm 2019.

- Thông báo số 470/TB.CT ngày 10/02/2020 V/v nộp tiền thuê đất năm 2020.

- Thông báo số 2718/TB.CT ngày 08/6/2020 về việc nộp tiền thuê đất năm 2020 (Điều chỉnh Thông báo số 470/TB.CT ngày 10/02/2020).

- Quyết định số 170/QĐ.CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng.

- Thông báo số 623/TB-CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc hóa đơn không còn giá trị sử dụng;

- Quyết định số 567/QĐ.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn;

- Thông báo số 1397/TB.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục thuế Cần Thơ về việc ngừng sử dụng hóa đơn.

c. Các kiến nghị của Công ty Công ty TNHH NT và quá trình xử lý của Cục Thuế thành phố Cần Thơ:

- Ngày 12/9/2018: Cục Thuế nhận được công văn số 16/2018.DN ngày 12/9/2018 của Công ty về việc nợ tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp: Cục Thuế có Công văn trả lời Công ty TNHH NT số 4600/CT-QLĐ ngày 01/10/2018 về việc tiền thuê đất, có nội dung:

“Căn cứ các quy định trên, Công ty TNHH NT đã hết thời hạn thuê đất theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của UBND thành phố Cần Thơ và đã có đơn xin gia hạn thuê đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Trong khi chờ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ phản hồi về việc gia hạn thuê đất, Công ty TNHH NT phải nộp tiền thuê đất theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ. Khi có Quyết định của UBND thành phố Cần Thơ về việc gia hạn thuê đất hoặc thu hồi đất thuê đối với Công ty TNHH NT chuyển đến cơ quan Thuế, Cục thuế sẽ điều chỉnh Thông báo nộp tiền thuê đất theo đúng quy định. ”

Lý do cưỡng chế: Công ty TNHH NT nợ tiền thuế, tiền chậm nộp tiền thuê đã quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế theo quy định của Luật quản lý thuế, số tiền bị cưỡng chế: 1.051.434.602 đồng.

- Ngày 14/02/2020 Cục Thuế thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 170/QĐ-CT ngày 14/02/2020 về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng đối với Công ty TNHH NT.

- Ngày 28/5/2020: Cục Thuế nhận được Phiếu chuyển số 567/PC-VPUB ngày 27/5/2020 của UBND thành phố Cần Thơ về việc chuyển Cục Thuế chủ trì phối hợp với Sở TN & MT giải quyết kiến nghị của Công ty tại công văn số 35/CV-NT.2020 ngày 11/5/2020; Cục Thuế có Biên bản làm việc với Công ty ngày 02/6/2020.

- Cục Thuế thành phố Cần Thơ có công văn số 2717/CT-QLHKDCNTK ngày 08/6/2020 về việc báo cáo UBND TP.Cần Thơ nội dung giải quyết kiến nghị của Công ty NT.

- UBND thành phố Cần Thơ có Công văn số 2496/VPUB-KT ngày 29/6/2020 về việc giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH NT với nội dung thống nhất báo cáo của Cục Thuế tại công văn 2717/-CT-HKDCNTK của Cục Thuế.

- Ngày 03/7/2020: Cục Thuế có công văn số 3247/CT-HKDCNTK trả lời Công ty về nội dung giải quyết kiến nghị tại công văn số 35/CV-NT.2020 ngày 11/5/2020 của Công ty TNHH NT.

- Cục Thuế nhận Đơn khiếu nại số 38/KN-NT.2020 ngày 30/6/2020 của Công ty NT sau đó công ty rút đơn khiếu nại. Cục Thuế ban Quyết định số 1877/QĐ-CT ngày 15/7/2020 đình chỉ giải quyết khiếu nại.

- Ngày 23/7/2020: Cục Thuế nhận giấy đề nghị số 44/ĐN.NT.2020 ngày 23/7/2020 của Công ty TNHH NT; Ngày 07/8/2020: Cục Thuế có Công văn 3690/CT-QLHKDCNTK trả lời Công ty; Công văn số 3691/CT-QLHKDCNTK về việc báo cáo UBND TP về tình hình giải quyết kiến nghị của Công ty;

- Ngày 20/8/2020, UBND thành phố Cần Thơ chuyển công văn báo cáo số 3691/CT QLHKDCNTK của Cục Thuế đến Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ chủ trì xử lý.

- Ngày 20/10/2020: UBND thành phố Công văn số 4203/VPUB-KT về việc chuyển Cục Thuế chủ trì phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xử lý Đơn khiếu nại của Công ty TNHH NT; Cục Thuế có Biên bản làm việc với Sở TNMT ngày 05/11/2020; Cục Thuế có Công văn 5579/CT-QLHKDCNTK ngày 09/12/2020 Báo cáo UBND TP về tình hình xử lý kiến nghị của Công ty; Ngày 24/12/2020; UBND thành phố Cần Thơ có Phiếu chuyển số 1068/PC-VPUB chuyển Công văn báo cáo số 5579/CT-QLHKDCNTK của Cục Thuế cho Sở TNMT chủ trì xử lý.

Căn cứ các quy định hiện hành và hồ sơ hiện hữu trên, Cục Thuế thành phố Cần Thơ đã thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về Thuế trên địa bàn được BTC, TCT, UBND thành phố Cần Thơ là đúng. Cục Thuế thành phố Cần Thơ kiến nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bác đơn khởi kiện của Công ty TNHH NT, nhằm bảo vệ quyền lợi cho Ngân sách Nhà nước, theo quy định người thuê đất phải trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai. Cho đến khi nào giữa các bên Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ và Cty TNHH NT giải quyết dứt điểm các thủ tục pháp lý về thuê và cho thuê đất theo quy định của pháp luật có liên quan, Cục Thuế thành phố Cần Thơ sẽ không quản lý thu tiền thuê đất đối với công ty NT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố Cần Thơ có ý kiến như sau:

Công ty TNHH NT được UBND thành phố Cần Thơ cho thuê đất theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2013 và Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 8 tháng 8 năm 2017.

Ngày 12 tháng 01 năm 2016, Công ty TNHH NT có đơn xin gia hạn thời hạn thuê đất số 02/ĐN-NT gửi cơ quan chức năng yêu cầu gia hạn thời hạn thuê đất 05 năm (từ ngày 09/8/2017 đến ngày 09/8/2021).

Ngày 20 tháng 02 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 383/STNMT-CCQLĐĐ về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK.

Ngày 04 tháng 4 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục ban hành Công văn số 850/STNMT-CCQLĐĐ về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK (lần 2).

Ngày 29 tháng 5 năm 2020, UBND thành phố Cần Thơ có Quyết định số 1078/QĐ-UBND thu hồi đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn NT thuê. Thời gian từ 09/8/2017 đến ngày 28/5/2020, Cục Thuế thành phố Cần Thơ ban hành các Thông báo về việc nộp tiền thuê đất. Từ đó, Công ty TNHH NT khiếu nại, kiến nghị về việc nộp tiền thuê đất trên.

UBND thành phố Cần Thơ đã tích cực chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Cục Thuế thành phố, UBND quận NK, UBND phường CK mời Công ty TNHH NT làm việc, giải quyết nội dung khiếu nại nêu trên. Tại buổi làm việc, đại diện Công ty cho rằng khi hết Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015, Công ty đã làm văn bản xin gia hạn hợp đồng thuê đất nhưng không được chấp thuận nên từ tháng 8/2017 đến tháng 5/2020 Công không hoạt động, không sửa chữa để chờ bàn giao nên không thống nhất nộp tiền thuê đất trong giai đoạn này và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét tháo gỡ, hỗ trợ khó khăn cho doanh nghiệp.

Tuy nhiên, đại diện Cục Thuế thành phố cho rằng việc ban hành các thông báo về việc nộp tiền thuê đất giai đoạn từ 09/8/2017 đến ngày 28/5/2020 là đúng quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ. Từ các nội dung vừa trình bày nêu trên, UBND thành phố Cần Thơ có ý kiến như sau:

Theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2013 của UBND thành phố Cần Thơ và Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường thì thời hạn thuê đất của Công ty TNHH NT là 05 năm (từ ngày 01/7/2011 đến 08/8/2017). Trước khi hết hạn thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 383/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20 tháng 02 năm 2017 và Công văn số 850/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04 tháng 4 năm 2017 về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK (lần 2) và yêu cầu Công ty chuẩn bị phương án di dời tài sản trên đất, bàn giao mặt bằng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Cục Thuế thành phố.

Vì vậy, việc sử dụng đất của Công ty TNHH NT đã chấm dứt theo thời hạn trong Hợp đồng và Công ty không được gia hạn tiếp; việc xác định tiền thuê đất phải nộp từ 09/8/2017 đến 28/5/2020 UBND thành phố đã giao Cục Thuế thành phố giải quyết theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Công ty TNHH NT được UBND thành phố cho thuê đất theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2013 và Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTD-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 8 tháng 8 năm 2017.

Ngày 12 tháng 01 năm 2016, Công ty TNHH NT có Đơn xin gia hạn thời hạn thuê đất số 02/ĐN-NT gửi cơ quan chức năng yêu cầu gia hạn thời hạn thuê đất 05 năm (từ ngày 09/8/2017 đến ngày 09/8/2021).

Ngày 20 tháng 02 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 383/STNMT-CCQLĐĐ về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK.

Ngày 04 tháng 4 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 850 /STNMT-CCQLĐĐ về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK (lần 2).

Ngày 29 tháng 5 năm 2020, UBND thành phố có Quyết định số 1078/QĐ-UBND thu hồi đất do Công ty TNHH NT thuê. Thời gian từ 09/8/2017 đến ngày 28/5/2020, Cục thuế thành phố Cần Thơ ban hành các Thông báo về việc nộp tiền thuê đất. Từ đó, Công ty TNHH NT khiếu nại, kiến nghị về việc nộp tiền thuê đất trên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp mời đại diện Cục thuế, UBND quận NK, UBND phường CK, Công ty TNHH NT trao đổi nội dung nêu trên.

Tại buổi làm việc, ông Diệp Văn Nhựt, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH NT, đại diện Công ty cho rằng khi hết Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTD-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015, Công ty đã làm văn bản xin gia hạn hợp đồng thuê đất nhưng không được chấp thuận nên từ tháng 8/2017 đến tháng 5/2020 Công ty không hoạt động, không sửa chữa để chờ bàn giao nên không thống nhất nộp tiền thuê đất trong giai đoạn này và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp.

Đại diện Cục thuế cho rằng việc ban hành các thông báo về việc nộp tiền thuê đất giai đoạn từ 09/8/2017 đến ngày 28/5/2020 là đúng quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính Phủ.

Từ cơ sở trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2013 và Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTD-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015 thì thời hạn thuê đất của Công ty TNHH NT là 05 năm (từ ngày 01/7/2011 đến 08/8/2017). Trước khi hết hạn thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 383/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20 tháng 02 năm 2017 và Công văn số 850/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04 tháng 4 năm 2017 về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK (lần 2) và yêu cầu Công ty chuẩn bị phương án di dời tài sản trên đất, bàn

giao mặt bằng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Cục thuế thành phố. Do đó, việc sử dụng đất của Công ty đã chấm dứt theo thời hạn trong Hợp đồng và Công ty không được gia hạn tiếp. Việc xác định tiền thuê đất phải nộp từ 09/8/2017 đến 28/5/2020 là thuộc thẩm quyền của Cục thuế theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2022/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ: Điều 30; Điều 32; điểm a, khoản 2; điểm b, khoản 2, điều 157; điểm b khoản 2, Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 8, điều 3, Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Hủy các văn bản của Cục thuế Cần Thơ đã ban hành, cụ thể như sau:

Thông báo số 486/TB.CT ngày 01/02/2018 V/v nộp tiền thuê đất năm 2018; Thông báo số 238/TB.CT ngày 18/01/2019 V/v nộp tiền thuê đất năm 2019; Thông báo số 470/TB.CT ngày 10/02/2020 V/v nộp tiền thuê đất năm 2020; Thông báo số 2718/TB.CT ngày 08/6/2020 về việc nộp tiền thuê đất năm 2020 (Điều chỉnh Thông báo số số 470/TB.CT ngày 10/02/2020); Quyết định số 170/QĐ.CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng; Thông báo số 623/TB-CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc hóa đơn không còn giá trị sử dụng; Quyết định số 567/QĐ.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn; Thông báo số 1397/TB.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc ngừng sử dụng hóa đơn.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/9/2022, người bị kiện là Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 09/9/2022, người bị kiện có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Nội dung tuyên án vi phạm nghiêm trọng tổ tụng; Nội dung tuyên buộc không đúng các quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành về thu tiền thuê đất...cũng như các quy định của Luật chuyên ngành có liên quan trong vụ kiện, từ đó quyết định không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Cục thuế thành phố Cần Thơ và Nhà nước. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện (do ông Công, ông Sang đại diện) trình bày:* Án sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân phường CK tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng; nhận định, đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng quy định; cho đến thời điểm hiện nay theo xác nhận tại Công văn số 1444/TTPT-KT&TTĐĐ ngày 28/4/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ thì Công ty TNHH NT vẫn chưa tiến hành di dời và thực hiện việc bàn giao mặt bằng theo Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND thành phố Cần Thơ. Nên Cục thuế và Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ ban hành các Thông báo và Quyết định bị kiện là đúng quy định, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH NT.

- *Người khởi kiện là Công ty TNHH NT có ông Phương đại diện trình bày:* Đồng ý đối với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của người bị kiện, do Công ty TNHH NT đã không còn hoạt động tại phần đất thuê kể từ khi hết thời hạn thuê đất, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thành phố Cần Thơ có ông Kiên đại diện trình bày:* Giữ nguyên lời trình bày của UBND thành phố Cần Thơ theo nội dung án sơ thẩm đã nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, có bà Nhân đại diện trình bày:* Giữ nguyên lời trình bày của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ theo nội dung án sơ thẩm đã nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính, không có vi phạm.

Về nội dung: UBND phường CK xác nhận Công ty TNHH NT không còn hoạt động tại phần đất thuê là thuộc phạm vi quản lý Nhà nước trên địa bàn không liên quan đến việc thuê đất của Công ty nên Tòa sơ thẩm không đưa UBND phường CK tham gia tố tụng là đúng; khi giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; tại cấp phúc thẩm mặc dù người bị kiện có cung cấp xác nhận của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc người khởi kiện chưa bàn giao phần đất thuê nhưng đây không phải là chứng cứ thể hiện người khởi kiện vẫn còn đang hoạt động tại vị trí đất thuê. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của người bị kiện là còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Tòa sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện; thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[3] Đối với kháng cáo của người bị kiện, xét:

[3.1] *Về thẩm quyền ban hành, trình tự thủ tục ban hành các văn bản Thông báo số 486/TB.CT ngày 01/02/2018 V/v nộp tiền thuê đất năm 2018; Thông báo số 238/TB.CT ngày 18/01/2019 V/v nộp tiền thuê đất năm 2019; Thông báo số 470/TB.CT ngày 10/02/2020 V/v nộp tiền thuê đất năm 2020; Thông báo số 2718/TB.CT ngày 08/6/2020 về việc nộp tiền thuê đất năm 2020 (Điều chỉnh Thông báo số 470/TB.CT ngày 10/02/2020); Quyết định số 170/QĐ.CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng; Thông báo số 623/TB-CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc hóa đơn không còn giá trị sử dụng; Quyết định số 567/QĐ.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn; Thông báo số 1397/TB.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc ngừng sử dụng hóa đơn:*

Việc Cục thuế Thành phố Cần Thơ ban hành các văn bản nêu trên là đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục.

- UBND Phường CK xác nhận Công ty TNHH NT không còn hoạt động tại phần đất thuê là thuộc phạm vi quản lý Nhà nước trên địa bàn không liên quan đến việc thuê đất của Công ty nên Tòa sơ thẩm không đưa UBND phường CK vào tham gia tố tụng là đúng.

[3.2]. *Về nội dung các văn bản khởi kiện, xét:*

- Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận người khởi kiện được UBND Thành phố Cần Thơ cho thuê đất theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2013 và Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ-2015 ngày 16 tháng 10 năm 2015 và người đại diện ký hợp đồng là Sở Tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ. Thời hạn hợp đồng là từ ngày 01/7/2011 đến ngày 08/8/2017. Quá trình thuê đất, trong thời gian hợp đồng thì người khởi kiện đã nộp tiền thuê đầy đủ.

- Các đương sự cũng thừa nhận rằng, đến ngày hết hạn hợp đồng thì người khởi kiện đã làm đơn xin gia hạn hợp đồng thuê nhưng không được chấp nhận. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 383/STNMT-CCQLĐĐ, ngày 20/02/2017, về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK. Ngày 04 tháng 4 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục ban hành Công văn số 850/STNMT-CCQLĐĐ về việc thông báo thu hồi phần đất Công ty TNHH NT thuê do hết thời gian thuê đất tại phường CK, quận NK. Ngày 29 tháng 5 năm 2020, UBND thành phố Cần Thơ có Quyết định số 1078/QĐ-UBND thu hồi đất do Công ty TNHH NT thuê.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường đã cho rằng, theo quy trình thu hồi đất thuê, thì sau khi có các thông báo thu hồi đất thuê, người thuê phải làm phương án di dời; Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ ấn định ngày cụ thể với người thuê để thực hiện việc kiểm kê, bàn giao, thu hồi đất.... Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa ra văn bản ấn định thời gian bàn giao cụ thể cho người khởi kiện.

Như vậy, việc người khởi kiện chậm bàn giao mặt bằng theo hợp đồng thuê không phải do lỗi của người khởi kiện.

- Người bị kiện cho rằng, tuy rằng đã hết hạn hợp đồng nhưng người khởi kiện vẫn còn kinh doanh tại mặt bằng thuê (Cụ thể là việc người khởi kiện không có thông báo di dời địa chỉ kinh doanh, vẫn lấy địa chỉ thuê để báo cáo thuế, xuất hóa đơn...) nên việc đóng tiền thuê đất là phù hợp.

Đối với ý kiến này, người khởi kiện cho rằng, từ khi kết thúc hợp đồng thuê cho đến nay, người khởi kiện không kinh doanh tại phần đất thuê này. Người khởi kiện đã di dời tài sản về địa chỉ thuê mới tại 45 Phi trường 31, Cách Mạng Tháng 8, quận BT, thành phố Cần Thơ để kinh doanh. Kể từ khi hết hạn hợp đồng, người khởi kiện không còn hoạt động tại phần đất thuê, chỉ để lại một người trông coi tài sản chờ bàn giao.

Hội đồng xét xử cho rằng, việc người khởi kiện không có thông báo di dời địa chỉ kinh doanh, vẫn lấy địa chỉ thuê để báo cáo thuế, xuất hóa đơn... là có lỗi nhưng lỗi này không phải là căn cứ để xác định người khởi kiện còn kinh doanh trên phần đất đã thuê. Thêm vào đó, UBND phường CK đã có xác nhận vào ngày 22/11/2020, người khởi kiện thực tế không còn kinh doanh tại địa chỉ 108D TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ kể từ khi hết hạn hợp đồng.

[3.3] Quy định về thu tiền thuê đất Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có các quy định như sau:

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật đất đai 2013, thì:

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất: a/ Diện tích đất cho thuê; b/ Thời hạn cho thuê.

3. Thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất.

- Theo quy định tại Điều 3 và Điều 10 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, thì:

Điều 3. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích đất cho thuê; b) Thời hạn cho thuê đất.

Điều 10. Thời hạn cho thuê đất: Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất..., quyết định gia hạn cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo quy định tại khoản 5 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, thì:

5. Sửa đổi khoản 2 Điều 17 như sau: “2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được gia hạn.

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất. Trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian này theo đơn giá xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

[3.4] Với các chứng cứ và nhận định cùng các quy định của pháp luật nêu trên thì việc người bị kiện cho rằng ban hành các văn bản là đối tượng bị khởi kiện nêu trên là đúng quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ là không đúng. Bởi, khoản 5 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP nêu trên là áp dụng trong trường hợp người thuê đất được tiếp tục gia hạn thời hạn cho thuê tiếp nhưng quyết định gia hạn có chậm sau khi hết thời hạn cho thuê đất trước đó và người thuê đất vẫn tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định gia hạn thời gian thuê đất, trường hợp của Công ty TNHH NT là khi hết hạn Công ty TNHH NT đã có văn bản xin gia hạn nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản không chấp nhận gia hạn cho thuê nên không thuộc trường hợp áp dụng khoản 5 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP nêu trên, mà phải áp dụng các quy định của Luật đất đai và các quy định của Nghị định 46/2014/NĐ-CP và Nghị định 123/2017/NĐ-CP như đã viện dẫn nêu trên để giải quyết. Tức khi đã hết thời hạn cho thuê đất mà không được gia hạn thì căn cứ để thu tiền thuê đất không còn và thực tế Công ty TNHH NT cũng đã không

còn kinh doanh tại địa điểm thuê theo Hợp đồng số 64/HĐTD-2015 ngày 16/10/2015. Nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm.

[5] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241; Các Điều 30, 32, 193, 348, Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 8, điều 3, khoản 2 Điều 108 Luật đất đai năm 2013; Điều 3 và Điều 10 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Khoản 5 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; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 29/2022/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện; Hủy các văn bản của của người bị kiện đã ban hành, cụ thể như sau:

Thông báo số 486/TB.CT ngày 01/02/2018 V/v nộp tiền thuê đất năm 2018; Thông báo số 238/TB.CT ngày 18/01/2019 V/v nộp tiền thuê đất năm 2019; Thông báo số 470/TB.CT ngày 10/02/2020 V/v nộp tiền thuê đất năm 2020; Thông báo số 2718/TB.CT ngày 08/6/2020 về việc nộp tiền thuê đất năm 2020 (Điều chỉnh Thông báo số số 470/TB.CT ngày 10/02/2020); Quyết định số 170/QĐ.CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng; Thông báo số 623/TB-CT ngày 14/02/2020 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc hóa đơn không còn giá trị sử dụng; Quyết định số 567/QĐ.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn; Thông báo số 1397/TB.CT ngày 25/3/2021 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc ngừng sử dụng hóa đơn.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Cục trưởng Cục thuế thành phố Cần Thơ phải nộp là 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000344 ngày 07/9/2022 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ nên không phải nộp thêm.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Cục THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự (5);
- Lưu VT (5), HS (2), 17b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu