

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ

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

Bản án số: 92 /2024/HC-ST

Ngày: 18/11/2024

V/v khiếu kiện “*Yêu cầu*

hủy quyết định hành chính”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Hùng

Ông Trương Công Khánh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa:* Ông Trần Quang Nóp - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2024/TLST-HC ngày 28 tháng 05 năm 2024 và Thụ lý bổ sung số 15A/2024/TLST-HC ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc khiếu kiện “*Yêu cầu hủy quyết định hành chính*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2024/QĐXXST-HC ngày 16 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2024/QĐST-HC ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

***Người khởi kiện:** Công ty Cổ phần TT - ĐN (Công ty TT ĐN). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1960 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Địa chỉ: Cầu số ..., đường NHV, phường HHB, quận L, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

- Bà Dương Thanh Th, sinh năm: 1961. Địa chỉ:... PKK, phường ĐK, quận ..., thành phố H. Có mặt

- Bà Trương Nhật Hạ D, sinh năm 1993. Địa chỉ: TDP NĐ, Thị trấn C, huyện CL, tỉnh K. Địa chỉ liên hệ: Cầu số..., đường NHV, phường HHB, quận L, thành phố Đ. Có mặt

- Bà Vũ Hương G, sinh năm 1978. Địa chỉ: ... NTN, phường B, quận ..., thành phố H. Địa chỉ liên hệ: Cầu số..., đường NHV, phường HHB, quận L, thành phố Đ. Có mặt

- Bà Nguyễn Ngọc Bảo A, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số nhà ... TK, TT, LV, tỉnh Đ. Địa chỉ liên hệ: Cầu số..., đường NHV, phường HHB, quận L, thành phố Đ. Có mặt

- Ông Thân Trọng Nhật Q, sinh năm 1988. Địa chỉ: >>>B1 LTT, phường B, quận ..., thành phố H. Có mặt

- Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1990. Địa chỉ: ... TD, phường ..., quận ..., thành phố H. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Liên H, sinh năm 1962 – Luật sư Văn phòng Luật sư H; Địa chỉ: ... HP, quận H, thành phố Đ. Có mặt

**Người bị kiện:*

- Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ. Địa chỉ: Số ... TP, quận H, thành phố Đ. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố Đà Nẵng: Ông Trần Quốc H – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ. Vắng mặt

- Sở Tài nguyên và Môi trường (TN & MT) thành phố Đ. Địa chỉ: Số ... TP, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc H – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở TN & MT thành phố Đ. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở TN & MT thành phố Đ: Bà Phạm Thị Th – Chức vụ: Trưởng phòng kinh tế đất - Sở TN & MT thành phố Đ. Có mặt

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

Ngân hàng TMCP T. Địa chỉ: Số ... LTK, phường T, quận HK, thành phố H. Địa chỉ liên hệ: Tầng ... Tòa nhà D, số ... HN, phường N, quận ..., thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Cúc Ph; Địa chỉ: ... số ..., A..., Làng TL, phường D, quận C, thành phố H. Vắng mặt

- Bà Trần Thị Thanh T; Địa chỉ: Tòa N... đường TQK, phường D, quận C, thành phố H. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình sử dụng đất Dự án N:

Ngày 19/01/2009 UBND TP. Đ có Quyết định số 724/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500 Dự án. Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 43,25ha. Công ty cổ phần thương mại Du lịch - đầu tư CLC là đơn vị được giao có trách nhiệm lập thủ tục xây dựng cơ bản, cắm mốc theo quy hoạch được phê duyệt. Ngày 11/03/2010 Công ty cổ phần CLC có văn bản xin rút khỏi Dự án N.

Ngày 11/03/2010 UBND TP. Đ có văn bản số 1461/UBND-QLĐTh đồng ý chủ trương chuyển đổi chủ đầu tư Dự án N từ Công ty cổ phần thương mại Du lịch - Đầu tư CLC sang Công ty cổ phần Tập đoàn TT.

Ngày 18/6/2010 Công ty cổ phần Tập đoàn TT có công văn số 103/TTr-NORs gửi UBND TP Đ về việc triển khai thực hiện dự án khu du lịch sinh thái N. Ngày 14/07/2010 Văn phòng UBND TP có văn bản số 3151/VP-QLĐTh theo đó có thông báo thống nhất chủ trương điều chỉnh lại quy hoạch Dự án N. Giao hội đồng thẩm định giá đất đề xuất giá chuyển quyền sử dụng đất, giá thuê đất, trên nguyên tắc UBND TP. Đ chịu trách nhiệm về công tác giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư.

Căn cứ văn bản trên ngày 06/08/2010, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đ có Báo cáo số 60/BC-HĐTĐG về giá thu tiền giao quyền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản S và Dự án N. Trong đó, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp Dự án N được xác định là 884.550 đồng/m². Để xác định được giá đất này Hội đồng thẩm định giá đất đã căn cứ và xác định giá đất bằng 70% giá đất ở quy định tại bảng giá đất do UBND TP. Đ ban hành theo Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 (*70% giá đất ở tại cùng vị trí theo khoản 1 Điều 5 Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND 24 /12/ 2009*), cộng thêm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư. Tuy nhiên, đơn giá đất chưa được tính toán giảm trừ tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.

Ngày 17/09/2010 UBND TP. Đ có Quyết định số 7101/QĐ-UBND quy định giá đất để thu tiền sử dụng đất dự án Khu du lịch sinh thái N đối với Công ty cổ phần Tập đoàn TT, đối với 10ha đất Dự án với giá đất là 700.000 đồng/m², không ghi cụ thể thời hạn sử dụng đất.

Ngày 29/09/2010 Công ty quản lý và khai thác đất Đ (thuộc Sở TN & MT TP. Đ) và Công ty cổ phần Tập đoàn TT đã thỏa thuận ký Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 289/HĐ-GQSDD/KTQĐ theo đó hai bên ký kết Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất. Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng có ghi nhận: diện tích đất: 10ha; loại đất: sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; thời hạn sử dụng đất:

không quy định; giá trị hợp đồng là: 70 tỷ đồng (được giảm 10% nếu nộp đủ tiền trong thời hạn 60 ngày). Trách nhiệm của các bên cam kết theo Hợp đồng, đối với bên B – Công ty cổ phần Tập đoàn TT: *“khi chưa nộp dứt điểm tiền sử dụng đất phải nộp theo hợp đồng, Bên B không có quyền định đoạt, cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất nói trên”*; đối với bên A - Công ty quản lý và khai thác đất Đ: ***“Lập thủ tục giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên B, UBND TP. Đ chịu toàn bộ chi phí đền bù, giải tỏa và bố trí đất tái định cư cho dự án, phối hợp với các ngành liên quan thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, lập thủ tục bàn giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B”***.

Ngày 15/11/2010 UBND TP. Đ có Văn bản số 7204/UBND-QLĐTh đồng ý chủ trương chuyển đổi chủ đầu tư Dự án N từ Công ty cổ phần Tập đoàn TT sang Công ty cổ phần TT – ĐN.

Ngày 23/11/2010 Công ty quản lý và khai thác đất Đ ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD-GQSDD với Công ty cổ phần TT - ĐN, theo đó chuyển đổi tên người nhận quyền sử dụng đất từ Công ty cổ phần Tập đoàn TT sang Công ty cổ phần TT - ĐN.

Công ty TT đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất dự án đối với 10ha đất dự án với số tiền 63 tỷ đồng vào ngày 24/11/2010 (theo Quyết định phê duyệt giá đất số 7101/QĐ-UBND ngày 17/09/2010) và 25,455 tỷ đồng nộp ngân sách bổ sung tiền sử dụng đất (theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ số 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012: thu bổ sung do chênh lệch giá đất theo đề xuất tại báo cáo 60/BC-HĐTĐGD ngày 06/08/2010 là 884.550 đồng/m² với giá đất theo Quyết định số 7101/QĐ-UBND và 7 tỷ đồng được giảm trừ 10%).

Ngày 03/10/2017, Công ty TT mới nhận được đất bàn giao nhưng không đầy đủ 100% theo Hợp đồng giao đất.

Ngày 24/10/2019, Thanh tra Chính phủ có Công văn số 1919/TTCP-CII về nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 2852/KL-TTTP; trong đó, có nội dung: *“Đối với việc xác định lại giá thu tiền sử dụng đất đối với 08 dự án (trong đó có Dự án Khu du lịch sinh thái N); UBND thành phố Đ có Văn bản số 86/BC-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2017 gửi Thủ tướng Chính phủ, Thanh tra Chính phủ về kết quả rà soát đối với 08 dự án Thanh tra Chính phủ kết luận thất thu và xác định lại giá; theo đó, UBND báo cáo việc quyết định giá đất của 8 dự án là phù hợp thực tế, đúng thẩm quyền theo quy định và tạo điều kiện để phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương. Ngày 15/08/2018, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 298/TB-VPCP thông báo ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng thường trực THB, theo đó, Phó Thủ tướng chỉ đạo thực hiện thu hồi số tiền thất thu theo đúng kết luận thanh tra, không xác định lại giá. Như vậy, dự án Khu du lịch sinh thái N không thuộc diện xác định lại giá.”*

Ngày 26/11/2019 UBND TP. Đ ban hành Quyết định số 5401/QĐ-UBND điều chỉnh tổng mặt bằng và quy hoạch chi tiết dự án, trong đó có điều chỉnh tiền diện tích đất thực hiện dự án giảm từ 36.66ha xuống còn 24.99ha đất (theo yêu cầu từ UBND TP. Đ)

Ngày 03/07/2020 UBND TP. Đ ban hành Quyết định 2329/QĐ-UBND phê duyệt chủ trương đầu tư dự án N. Trong đó có xác định thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ thời điểm ban hành quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án. Diện tích đất thực hiện dự án là 24.99ha (trong đó có bao gồm 10ha đất dự án đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

UBND thành phố cấp GCN QSDĐ số CV 096192 ngày 15/10/2020, cho Công ty TT ĐN đối với phần diện tích 97.434,0m²; mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ; hình thức sử dụng đất: Thuê đất trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê; thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 29/9/2010.

**** Theo Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện Công ty TT ĐN trình bày:***

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết ban đầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192; số vào sổ cấp: CT 60348 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 cho Công ty Cổ phần TT ĐN.

Hủy Công văn số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ về việc liên quan đến thủ tục đất đai của dự án Khu du lịch sinh thái N.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bổ sung:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 do UBND thành phố Đ cấp, cụ thể buộc UBND thành phố Đ xác định lại: Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn đã được Bộ TN & MT xác định tại Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/4/2021; Dự án đã được Nhà nước thu tiền từ năm 2010 đến năm 2020 Chủ đầu tư mới nhận được toàn bộ diện tích đất (chậm 10 năm), đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ áp dụng khoản 3 Điều 44 Luật đầu tư năm 2020 “Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời gian hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư”; cấp đủ 100.000m² đất theo số tiền mà Công ty TT ĐN đã nộp với thời hạn sử dụng đất tính đến năm 2080 và nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Hủy Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ.

Rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ (Vì ngày 14/8/2024 Sở TN & MT thành

phố Đ ban hành Văn bản số 3902/STNMT-KTĐ thu hồi Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ).

1. Đối với Giấy CNQSD đã cấp cho Công ty TT:

Khi phát hiện Giấy CNQSD đất CV 096192; số vào sổ cấp GCN: CT 60348, UBND thành phố Đ xác định về nguồn gốc diện tích 97.440,4m² đất “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần” và thời hạn sử dụng đất chỉ tính đến ngày 29/09/2060 là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chủ đầu tư, tại cuộc họp ngày 18/12/2020 dưới sự chủ trì của Chủ tịch UBND thành phố LTC, Công ty TT đã có ý kiến yêu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Nhận được sự chỉ đạo, hướng dẫn của Thành ủy và UBND thành phố Đ, ngày 06/01/2021 Công ty TT đã có Văn bản số 03/2021/CV-TGĐ ngày 06/01/2021 kèm theo hồ sơ pháp lý gửi Bộ TN & MT với nội dung xin ý kiến về việc xác định thời hạn sử dụng đất được giao thực hiện Dự án.

Ngày 01/04/2021, Tổng Cục quản lý đất đai thuộc Bộ TN & MT đã có Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ gửi Sở TN & MT thành phố Đ, trả lời về việc xác định thời hạn sử dụng đất thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái N, trong đó ghi rõ:

“.....b/ Đối với thời hạn của dự án N và thời hạn sử dụng:

Khi được bàn giao đất vào năm 2017, Công ty TT chưa được bàn giao đủ diện tích đất, không triển khai thực hiện dự án được do diện tích đất nhận bàn giao nằm rải rác, không liền mảnh; đồng thời Ủy ban nhân dân Thành phố Đ tiếp tục yêu cầu điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng để giảm diện tích đất của Dự án N.

Khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 2329/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã chấp nhận thời hạn hoạt động Dự án N là 50 năm tính từ ngày 03 tháng 7 năm 2020; trong đó bao gồm phần diện tích 10 ha đất mà Công ty TT đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ năm 2010.

Theo quy định của pháp luật về đất đai về thời hạn sử dụng đất được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư; theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động Dự án đầu tư của Công ty TT. Do đó, việc Công ty TT đề nghị xác định thời hạn sử dụng đất đối với 10 ha đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ năm 2010 là 50 năm tính từ ngày 03 tháng 07 năm 2020 (ngày ban hành Quyết định chủ trương đầu tư 2329/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Đ) đến ngày 03 tháng 07 năm 2070 là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư hiện hành và chưa vượt quá thời điểm đến năm 2080 theo thực tế đã nộp tiền sử dụng đất của Công ty TT.

c) Đối với diện tích đất thuê trả tiền thuê hàng năm còn lại (ngoài 10 ha):

Công ty TT phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật thời thời điểm có quyết định cho thuê đất.”

Căn cứ hướng dẫn, giải thích pháp luật của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ TN & MT nói trên, từ đó đến ngày khởi kiện ra tòa Công ty TT đã có nhiều văn bản kiến nghị với nội dung (thực chất là khiếu nại): không đồng ý về thời hạn sử dụng đất được giao mà UBND thành phố Đ đã xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192; số vào sổ cấp GCN: CT 60348; yêu cầu được điều chỉnh lại theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chủ đầu tư Dự án.

Ngày 09/04/2021, Công ty TT đã có Văn bản số 20/2021/CV-TGD gửi UBND thành phố Đ và Sở TN & MT thành phố Đ đề nghị xem xét chấp thuận điều chỉnh thời hạn sử dụng đối với 10 ha đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 có thời hạn theo Luật Đầu tư là 50 năm tính từ ngày 03/07/2020.

Sau khi nhận Văn bản kiến nghị của Công ty TT, UBND thành phố Đ đã có động thái xử lý, cụ thể:

Tại Thông báo số 159/TB-VP ngày 20/04/2021, Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng ông LQN đã kết luận:

“4b/ Thời hạn giao đất tại Khu du lịch sinh thái N: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát lại thời hạn sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính, báo cáo UBND thành phố xem xét quyết định.”

- Sau khi nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường, giao Văn phòng UBND thành phố (Phòng Kinh tế) tổng hợp, báo cáo Phó Chủ tịch thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.”

Ngày 09/07/2021, Công ty TT tiếp tục kiến nghị UBND thành phố Đ điều chỉnh về thời hạn sử dụng đất Khu du lịch sinh thái N tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020.

Ngày 16/07/2021, UBND thành phố Đ tiếp tục có Văn bản số 4448/UBND-ĐTĐT chỉ đạo thực hiện: *“2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, báo cáo đề xuất UBND thành phố hướng xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần TT về thời hạn sử dụng đất dự án Khu du lịch sinh thái N, hoàn thành trong tháng 07/2021”*

Ngày 20/08/2021, tại Thông báo số 436/TB-VP Chủ tịch UBND thành phố Đ lại kết luận: *“.... d) Liên quan đến việc xác định thời hạn sử dụng đất của dự án Khu du lịch sinh thái N: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương rà soát tính pháp lý, báo cáo cụ thể các vướng mắc và đề xuất quan điểm xử lý, dự thảo văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường”.*

Ngày 22/08/2021, Sở TN & MT thành phố Đ có Văn bản số 3462/STNMT-CCQLĐĐ gửi Tổng cục Quản lý đất đai tiếp tục xin ý kiến hướng dẫn thực hiện.

Ngày 07/10/2021 Công ty TT tiếp tục có Văn bản số 51/2021/CV-TGD gửi Thường trực Thành ủy Thành phố Đ và UBND thành phố Đ đề nghị UBND thành phố Đ và Sở TN & MT thành phố Đ có ý kiến phản hồi đối với kiến nghị, khiếu nại về việc yêu cầu xác định thời hạn sử dụng đất giao đã thu tiền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ TN & MT.

Ngày 15/10/2021 Văn Phòng UBND thành phố Đ có Công văn số 3228/VP-ĐTĐT ngày 15/10/2021 gửi Sở TN & MT thành phố Đ:

“2. Liên quan đến kiến nghị giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án Khu du lịch sinh thái N: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với đơn vị liên quan kiểm tra, trả lời kiến nghị của Công ty Cổ phần TT ĐN tại Công văn số 51/2021/CV-TGD ngày 07/10/2021, báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân Thành phố trong tháng 10/2021”.

Ngày 15/11/2021 Giám đốc Sở TN & MT thành phố Đ đã có Văn bản số 4626/STNMT-CCQLĐĐ với nội dung *“... Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 3462/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/08/2021 về việc liên quan đến thời hạn sử dụng đất khi thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái N gửi Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài Nguyên và Môi trường có ý kiến và hướng dẫn về chuyên môn. Sau khi nhận được ý kiến phản hồi của Tổng cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ có ý kiến về thời hạn sử dụng đất theo quy định”.*

Sau hơn hai năm chờ đợi kể từ ngày Sở TN & MT thành phố Đ có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ TN & MT, kiến nghị khiếu nại của Công ty TT vẫn chưa được UBND thành phố ĐN xem xét giải quyết, nên ngày 14/09/2023, Công ty TT tiếp tục gửi Công văn số 53/2023/CV đề nghị UBND thành phố ĐN và Sở TN & MT thành phố ĐN *“...điều chỉnh thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trả tiền một lần là 100.000m²...”.*

Ngày 02/01/2024, Công ty TT gửi tiếp Công văn số 01/2024/CV-TGD đề nghị UBND thành phố ĐN điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với 10 ha đất giao đã thu tiền sử dụng đất với thời hạn 50 năm tính từ ngày có Quyết định chủ trương đầu tư của UBND thành phố ĐN (03/07/2020).

Ngày 10/01/2024 Văn phòng UBND thành phố ĐN đã lập Phiếu chuyển số 107/PC-VP ngày 10/01/2024 với nội dung: *chuyển công văn kiến nghị của Công ty TT đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐN để chủ trì, phối hợp với cơ quan đơn vị có liên quan kiểm tra xử lý kiến nghị của đơn vị.*

Ngày 01/04/2024 Sở TN & MT thành phố Đ đã ban hành Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ trả lời khiếu nại về việc có liên quan đến thủ tục đất đai của dự án Khu du lịch sinh thái N, trong đó có nội dung: *“..., Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở thực hiện điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất đối với 10ha đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn*

liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT 60348 với thời hạn 50 năm kể từ ngày 03/07/2020 theo đề nghị của nhà đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư muốn thời gian sử dụng đất bằng với thời gian hoạt động của dự án thì phải lập thủ tục xin gia hạn thời gian sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ”.

Không đồng ý với nội dung phản hồi nêu trên, ngày 11/04/2024 Công ty TT đã có đơn khiếu nại số 27/2024/ĐKN-TTĐN gửi đến Chủ tịch UBND thành phố Đ về yêu cầu điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất đã ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 của Công ty TT.

Tuy nhiên, quá thời hạn giải quyết khiếu nại theo quy định của Pháp luật, Công ty TT vẫn không nhận được văn bản giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch UBND thành phố Đ.

Để quyền và lợi ích hợp pháp nhà đầu tư được bảo vệ theo đúng quy định pháp luật, lúc này Công ty TT mới chọn giải pháp khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân Thành phố Đ yêu cầu hủy Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/04/2024 của Sở TN & MT thành phố Đà và hủy GCN QSDĐ số CV 096192, số vào sổ cấp GCN: CT 60348 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020.

2. Đối với Công văn số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/08/2024 về việc giao Sở TN & MT thành phố Đ rà soát và trả lời kiến nghị của Công ty TT ĐN thấy rằng:

Ngày 09/04/2021, Công ty TT đã có Văn bản số 20/2021/CV-TGĐ gửi UBND thành phố Đ và Sở TN & MT thành phố Đ đề nghị xem xét chấp thuận: Điều chỉnh thời hạn sử dụng đối với 10ha đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020. Từ đó đến khi khởi kiện ra tòa như đã viện dẫn bên trên, UBND thành phố Đ đã rất nhiều lần có văn bản giao, chỉ đạo Sở TN & MT thành phố Đ giải quyết. Tuy nhiên, trong quá trình xem xét giải quyết khiếu nại về thời hạn sử dụng đất giữa cơ quan tham mưu cho UBND thành phố Đ là Sở TN & MT thành phố Đ và cơ quan được Thủ tướng Chính phủ giao có trách nhiệm hướng dẫn thi hành pháp luật trong lĩnh vực đất đai là Bộ TN & MT lại có sự nhận thức khác nhau trong việc áp dụng các quy định pháp luật đất đai. Gần đây, Sở TN & MT thành phố Đ đã có Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/04/2024 phản hồi đề nghị của Công ty TT nhưng đến ngày 14/08/2024 lại ban hành Văn bản số 3902/STNMT-KTĐ về thu hồi Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ.

Nay UBND thành phố Đ tiếp tục có Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/08/2024 giao Sở TN & MT thành phố Đ rà soát và trả lời kiến nghị của Công ty TT, dẫn đến việc giải quyết khiếu nại của Nhà đầu tư kéo dài không biết đến bao giờ mới kết thúc.

Trong khi, hiện tại Vụ án hành chính hiện đã và đang được Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý giải quyết theo đúng thẩm quyền, do đó Công ty TT bổ sung yêu cầu đề nghị Quý tòa xem xét hủy bỏ Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/08/2024 của UBND thành phố Đ vì vụ việc đã kéo dài quá lâu và giao việc không đúng thẩm quyền.

3. Thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu hủy bỏ một phần, cụ thể hủy bỏ mục e về thời hạn sử dụng và mục g về nguồn gốc sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 của UBND thành phố Đ để đính chính lại theo đúng quy định pháp luật.

Công ty TT đã cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện nói trên là có căn cứ. Cụ thể:

3.1. Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 19/01/2009 của UBND thành phố Đ phê duyệt Dự án khu du lịch sinh thái N có mặt bằng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 với tổng diện tích 432.529m²; trong đó bao gồm đất ở, đất thương mại và dịch vụ.

3.2. Báo cáo số 60/BC-HĐTĐGD ngày 06/08/2010, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đ đã đề xuất giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của Dự án Khu du lịch sinh thái N được xác định là 884.550 đồng/1m².

Đề xuất giá đất nói trên, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đ đã căn cứ Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND thành phố Đ về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đ.

3.3. Quyết định số 7101/QĐ-UB ngày 17/09/2010 của UBND thành phố Đ quy định giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất dự án Khu đô thị sinh thái N đối với 10 ha đất được quy hoạch với mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là 700.000 đồng/1m².

Để xác định giá đất trên, UBND thành phố Đ đã căn cứ Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND thành phố Đ về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đ.

3.4. Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 289/HD-GQSDĐ/KTQĐ 29/09/2010, giữa Công ty CPTĐ TT và Công ty quản lý và khai thác đất Đ, các bên thỏa thuận giá cả để giao quyền sử dụng đất cũng Căn cứ Quyết định số 7101/QĐ-UB ngày 17/09/2010 của UBND thành phố Đ quy định giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất dự án Khu đô thị sinh thái N đối với 10 ha đất được quy hoạch với mục đích sử dụng “*đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp*” là 700.000 đồng/1m².

3.5. Công ty TT đã nộp đủ số tiền sử dụng đất phải nộp đối với diện tích 100.000m² đất thương phẩm sẽ được giao theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng số 289/HĐ- GQSDĐ/KTQĐ với số tiền 63.000.000.000 đồng (*được giảm 10% tương*

ứng số tiền 7.000.000.000 đồng vì nộp đúng hạn theo chủ trương của thành phố Đ - Quyết định số 6644/QĐ-UBND ngày 28/8/2009) ngày 24/11/2010.

Công ty TT nộp bổ sung số tiền 18.455.000.0000 đồng áp dụng theo đơn giá ban đầu 884.550 đồng/1m², nộp lại số tiền sử dụng đất 7.000.000.000 đồng trước đây được xét giảm do nộp đúng hạn theo chủ trương của thành phố Đ.

Rõ ràng, Công ty TT đã nộp đủ tiền sử dụng đất được giao 100.000 m² theo đơn giá đất UBND thành phố Đ tính căn cứ theo đúng khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất. “2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của Chính phủ”.

Do đó, mặc dù Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 289/HĐ-GQSDĐ/KTQĐ ngày 29/09/2010, giữa Công ty CPTĐ TT và Công ty quản lý và khai thác đất Đ không ghi cụ thể về thời hạn sử dụng đất. Nhưng thực tế UBND thành phố Đ thu tiền sử dụng đất của Công ty TT đã xác định Dự án Khu đô thị sinh thái N có thời hạn sử dụng đất là 70 năm theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

“a (k3 điều 5). Dự án có thời hạn sử dụng 70 năm, thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định”.

Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tại mục b điểm 2.2 mục I phần B, trường hợp giá đất có thời hạn thì:

“- Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của loại đất được giao do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

- Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.

3.6. Khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 (luật áp dụng việc giao đất trên) đã quy định: “Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế dùng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện đầu tư các dự án tại Việt Nam được xem xét quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không được quá 50 năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá 70 năm.”

3.7. Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm; *đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá 70 năm.*”

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn gia đất cho Chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”.

3.8. Ý kiến của Tổng cục quản lý đất đai tại Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/04/2021 gửi Sở TN & MT Thành phố Đ đã xác định và hướng dẫn rõ ràng: *“Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà Công ty TT phải nộp 884.550 đồng/m², được Hội đồng thẩm định giá đất Đ xác định cho dự án có thời hạn là 70 năm và theo giá đất thị trường. Như vậy, nếu tính từ thời điểm nộp tiền sử dụng đất năm 2010 thì phải đến 2080 mới hết thời hạn sử dụng đất” (Do không được giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm).*

“Như vậy, nếu tính từ thời điểm nộp tiền sử dụng đất từ năm năm 2080 mới hết thời hạn sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xem xét, quyết định trên cơ sở Dự án đầu tư; theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động Dự án đầu tư của Công ty TT. Do đó, việc Công ty TT đề nghị xác định thời hạn sử dụng đất đối với 10ha đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ năm 2010 là 50 năm tính từ ngày 03/07/2020 (ngày ban hành Quyết định Chủ trương đầu tư 2329/QĐ-UBND của UBND TP. Đ) đến ngày 03/07/2070 là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật đầu tư hiện hành và chưa vượt quá thời điểm đến năm 2080 theo thực tế đã nộp tiền sử dụng đất của Công ty TT.”

3.9. Điểm a mục 7 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 quy định về Giấy CNQSD đất *“Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi thời hạn theo quyết định giao đất, cho thuê đất; Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì ghi thời hạn sử dụng được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

3.10. Điểm b, c mục 8 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 quy định về Giấy CNQSD, nguồn gốc sử dụng được ghi theo quy định:

“b. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; mua căn hộ chung cư và trường hợp được Ban quản lý khu công nghiệp cao, khu kinh tế giao lại đất và trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính)” thì ghi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

“c. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp được ban quản lý khu công nghiệp cao, khu kinh tế cho thuê đất và trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần và trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính)” thì ghi Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

3.11. Ngày 03/10/2017, Công ty TT mới nhận đất (nhưng vẫn chưa đủ diện tích theo thỏa thuận tại Hợp đồng) do Công ty quản lý và khai thác đất Đ bàn giao để thực hiện Dự án. Ngày 03/07/2020, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 2329/QĐ-UBND với nội dung chấp thuận Công ty TT là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái N, thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư.

3.12. Điều 44 của Luật Đầu tư năm 2020 quy định thời gian nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời gian hoạt động của dự án đầu tư.

3.13. Ý kiến của Cục Quy hoạch và phát triển khai nguyên đất thuộc Bộ TN & MT tại Văn bản số 1440/QHPTTND- PGĐCTĐ gửi Sở TN & MT thành phố Đ ngày 09/07/2024 một lần nữa khẳng định “Liên quan đến thời hạn sử dụng đất khi thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái N, ngày 01/04/2021, Tổng cục Quản lý đất đai đã có văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ gửi Quý sở,... ”

Vì các lý do vi phạm nêu trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư, Công ty TT đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ:

1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 do UBND thành phố Đ cấp, cụ thể: Buộc UBND thành phố Đ xác định lại:

Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn đã được Bộ TN & MT xác định tại Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/04/2021; Dự án đã được nhà nước thu tiền từ năm 2010 nhưng đến năm 2020 Chủ đầu tư mới nhận được toàn bộ diện tích đất (chậm 10 năm), đề nghị Tòa án nhân dân Tp. Đ áp dụng Khoản 3 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020 “Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư”; cấp đủ 100.000m² đất theo số tiền mà Công ty TT đã nộp với thời hạn sử dụng đất tính đến năm 2080, và nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Hủy Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/08/2024 của UBND thành phố Đ.

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty TT ĐN nêu rõ buộc UBND thành phố Đ phải giao phần diện tích đất còn thiếu là 2.559,6m² để điều chỉnh vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ 100.000m², đồng thời không xác định lại giá đất.

*** Người bị kiện UBND thành phố Đ trình bày:**

1. Về cấp GCN QSDĐ

UBND thành phố Đà Nẵng cấp GCN QSDĐ cho Công ty TT ĐN dựa trên hồ sơ pháp lý, thực tế dự án và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

2. Về đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

Ngày 01/4/2021, Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ về việc xác định thời hạn sử dụng đất khi thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái N (nội dung này do Công ty TT ĐN gửi trực tiếp cho Tổng cục Quản lý đất đai theo Công văn số 03/2021/CV-TĐG ngày 06/01/2021); theo đó, có ý kiến như sau:

“Căn cứ các quy định của pháp luật và tình hình thực hiện Dự án N nêu trên cho thấy:

a) Đối với việc xác định giá đất:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ quyết định phê duyệt giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất đối với 10 ha đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là đúng thẩm quyền quy định của pháp luật, nhưng phê duyệt giá đất khi chưa quyết định giao đất, không quy định cụ thể thời hạn sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà Công ty TT phải nộp là 884.550 đồng/m² được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đ xác định cho dự án có thời hạn 70 năm và theo giá đất thị trường. Như vậy, nếu tính từ thời điểm nộp tiền sử dụng đất (năm 2010) thì phải đến năm 2080 mới hết thời hạn sử dụng đất.

Theo Hợp đồng đã ký kết, Công ty TT được thực hiện các quyền của người sử dụng đất sau khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất nhưng tại thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Công ty TT chưa được nhận bàn giao đất trên thực địa là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Thanh tra Chính phủ đã kết luận không phải xác định lại giá đất đối với Dự án N và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ điều chỉnh thời hạn sử dụng các dự án đã cấp Giấy chứng nhận là lâu dài (thực tế là 70 năm theo cách tính tiền sử dụng đất của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đ tại Báo cáo số 60/BC-HĐTĐG ngày 06/8/2010 như đã phân tích ở trên) cho đúng quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003.

b) Đối với thời hạn của Dự án N và thời hạn sử dụng đất:

Khi được nhận bàn giao đất vào năm 2017, Công ty TT chưa được bàn giao đủ diện tích đất, không triển khai thực hiện dự án được do diện tích đất nhận bàn giao nằm rải rác, không liền mảnh; đồng thời Ủy ban nhân dân thành phố Đ tiếp tục yêu cầu điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng để giảm diện tích đất của Dự án N.

Khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 2329/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã chấp thuận thời hạn hoạt động Dự án N là 50 năm tính từ ngày 03 tháng 7 năm 2020; trong đó bao gồm phần diện tích 10 ha đất mà Công ty TT đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ năm 2010.

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư; theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động Dự án đầu tư của Công ty TT. Do đó, việc Công ty TT đề nghị xác định thời hạn sử dụng đất đối với 10 ha đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ năm 2010 là 50 năm tính từ ngày 03 tháng 7 năm 2020 (ngày ban hành Quyết định chủ trương đầu tư 2329/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đ) đến ngày 03 tháng 7 năm 2070 là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư hiện hành và chưa vượt quá thời điểm đến năm 2080 theo thực tế đã nộp tiền sử dụng đất của Công ty TT.

c) Đối với diện tích đất thuê trả tiền thuê hàng năm còn lại (ngoài 10 ha):

Công ty TT phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm có quyết định cho thuê đất.”

Ngày 22/8/2021, Sở TN & MT có Công văn số 3462/STNMT-CCQLĐĐ về việc liên quan đến thời hạn sử dụng đất khi thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái N báo cáo Tổng cục Quản lý đất đai, nội dung cụ thể như sau:

“1. Năm 2010, UBND thành phố quyết định phê duyệt giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất đối với 10ha đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nhưng chưa có quyết định giao đất, không quy định cụ thể thời hạn sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật đất đai (khoản 4 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP). Đối với đơn giá 884.550 đồng/m² này được Phó Thủ tướng và Thanh tra Chính phủ thống nhất không tính lại giá đất dự án.

2. Theo Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND thành phố Đ không quy định thời hạn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là 50 năm hay 70 năm nên không có cơ sở xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại bảng giá đất là 70 năm.

3. Tại thời điểm năm 2010, dự án Khu du lịch sinh thái N là dự án kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng (Resort) thuộc địa bàn quận L, không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ. Do vậy, thời hạn của dự án chỉ là 50 năm, không thể 70 năm.

4. Hội đồng thẩm định giá đất thành phố khi xác định giá đất cụ thể đã căn cứ vào chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 3151/VP-KTTH ngày 14/7/2010 của Văn phòng UBND thành phố về việc liên quan đến dự án Khu du lịch sinh thái N; trong đó, giao Hội đồng thẩm định giá đất đề xuất giá chuyển quyền sử dụng đất, giá thuê đất tại dự án nêu trên trình UBND thành phố xem xét phê duyệt. Do đó, giá đất được phê duyệt cụ thể cho dự án Khu du lịch sinh thái N là thời hạn 50 năm, không thể áp dụng 70 năm được.

Theo thực tế của dự án và quy định của pháp luật về đất đai: Giá đất đã phê duyệt 884.550 đồng/m² cho dự án Khu du lịch sinh thái N là cho thời hạn 50 năm tại thời điểm năm 2010. Do vậy, thời hạn sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày 29/9/2010 là đúng thực tế hồ sơ dự án và phù hợp với quy định của pháp luật.

Về thời hạn của dự án, khi cấp chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND thành phố đã cấp Quyết định chủ trương đầu tư với thời gian hoạt động dự án 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định (ngày 03/7/2020) là phù hợp với pháp luật về đầu tư.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở thực hiện điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất đối với 10ha đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT 60348 với thời hạn 50 năm kể từ ngày 03/7/2020 theo đề nghị của nhà đầu tư.

Trường hợp nhà đầu tư muốn thời gian sử dụng đất bằng với thời gian hoạt động của dự án thì phải lập thủ tục xin gia hạn thời gian sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.”

Ngày 09/07/2024, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ TN&MT có Công văn số 1440/QHPTTND-PGDCTĐ về việc thời hạn sử dụng đất khi thực hiện Dự án khu du lịch sinh thái N; theo đó:

“1. Liên quan đến thời hạn sử dụng đất khi thực hiện Dự án khu du lịch sinh thái N, ngày 01/4/2021, Tổng cục Quản lý đất đai đã có Công văn số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ gửi Quý Sở, nội dung Công văn đề nghị Quý Sở căn cứ kết luận của Thanh tra Chính phủ (không phải xác định lại giá đất đối với dự án Khu du lịch sinh thái N và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ điều chỉnh thời hạn sử dụng các dự án đã cấp Giấy chứng nhận là lâu dài cho đúng quy định tại Khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003); thực tế quá trình xác định giá đất; quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư để tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết.

2. Theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư. Việc xem xét thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo dự án đầu tư, thời hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về

đầu tư, pháp luật về đất đai và thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp đối tượng thuê đất là tổ chức. Đề nghị Quý Sở rà soát, kiểm tra việc sử dụng đất của Dự án để tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đ xem xét, quyết định theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật”.

Qua hồ sơ pháp lý dự án, ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/4/2021 và ý kiến của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ TN&MT tại Công văn số 1440/QHPTTNĐ- PGĐCTĐ ngày 09/07/2024, UBND thành phố Đ nhận thấy:

a) Về quy định pháp luật đất đai

Theo khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003 quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi (50) năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi (70) năm.

Theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất; theo đó, không quy định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại Khung giá đất hoặc tại bảng giá đất có thời hạn là 50 năm hay 70 năm.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần) quy định: “Giá đất thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao đã được UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.”

Tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định:

“a) Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm, thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

b) Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.”

Đến thời điểm năm 2006, Chính phủ ban hành Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 sửa đổi khoản 2 Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP nêu trên thành “Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.”

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất như sau:

“Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.”

- Theo quy định tại mục 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP như sau:

"2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại điểm a và điểm b khoản này là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Riêng trường hợp cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất đang sử dụng trong hạn mức sử dụng đất; đất được chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, cụ thể:

“a) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại Điểm a khoản này.

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

d) Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại điểm b khoản này.

đ) Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

- Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ hai năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa.”

b) Về quy định pháp luật đầu tư

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020 quy định “Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.”

- Theo quy định tại khoản 7 Điều 77 Luật Đầu tư:

“Quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này áp dụng đối với cả các dự án đầu tư được bàn giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các dự án đầu tư chưa được bàn giao đất.”

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 8 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định thời hạn hoạt động của dự án đầu tư như sau:

“1. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

...

8. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước trong trường hợp điều chỉnh hoặc gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.”

c) Về thời hạn sử dụng đất

- Năm 2010, UBND thành phố quyết định phê duyệt giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất đối với 10ha đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nhưng chưa có quyết định giao đất, không quy định cụ thể thời hạn sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật đất đai (khoản 4 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP). Đối với đơn giá 884.550 đồng/m² này được Phó Thủ tướng và Thanh tra Chính phủ thống nhất không tính lại giá đất dự án.

- Theo Quyết định số 35/2009/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND thành phố Đ không quy định thời hạn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là 50 năm hay 70 năm nên không có cơ sở xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại bảng giá đất là 70 năm.

- Tại thời điểm năm 2010, dự án Khu du lịch sinh thái N là dự án kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng (Resort) thuộc địa bàn quận L, không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ. Do vậy, thời hạn của dự án chỉ là 50 năm, không thể 70 năm.

- Hội đồng thẩm định giá đất thành phố khi xác định giá đất cụ thể đã căn cứ vào chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 3151/VP-KTTH ngày 14/7/2010 của Văn phòng UBND thành phố về việc liên quan đến dự án Khu du lịch sinh thái N; trong đó, giao Hội đồng thẩm định giá đất đề xuất giá chuyển quyền sử dụng đất, giá thuê đất tại dự án nêu trên trình UBND xem xét phê duyệt. Do đó, giá đất được phê duyệt cụ thể cho dự án Khu du lịch sinh thái Nam Ô là thời hạn 50 năm, không thể áp dụng 70 năm được.

Theo thực tế của dự án và quy định của pháp luật về đất đai: Giá đất đã phê duyệt 884.550 đồng/m² cho dự án Khu du lịch sinh thái N là cho thời hạn 50 năm tại thời điểm năm 2010. Do vậy, thời hạn sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày 29/9/2010 là đúng thực tế hồ sơ dự án và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, trong trường hợp áp dụng đồng bộ các quy định của pháp luật đất đai về thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm giao đất, cho thuê đất thực tế thì giá đất cũng được tính tại thời điểm giao đất, cho thuê đất. Trường hợp Công ty TT ĐN kiến nghị không tính lại giá đất thì không có cơ sở áp dụng tính thời hạn sử dụng đất từ ngày bàn giao đất. Thêm vào đó trường hợp này là xử lý những vướng mắc, bất cập do cách làm trước đây của thành phố, mọi việc phải xử lý chung trong một hệ thống các vấn đề của dự án, nên không thể tách rời các vấn đề riêng lẻ để xử lý; ngoài ra, tất cả các vấn đề của dự án đã được UBND thành phố xem xét khi cấp GCNQSDĐ số CV 096192 ngày 15/10/2020 cho Công ty TT ĐN.

Từ những nội dung nêu trên, UBND thành phố nhận thấy không có cơ sở thực hiện điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất đối với 10ha đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 096192 với thời hạn 50 năm kể từ ngày 03/7/2020 theo đề nghị của nhà đầu tư.

Về thời hạn của dự án, khi cấp chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND thành phố đã cấp Quyết định chủ trương đầu tư với thời gian hoạt động dự án 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định (ngày 03/7/2020) là phù hợp với pháp luật về đầu tư.

Trường hợp nhà đầu tư muốn thời gian sử dụng đất bằng với thời gian hoạt động của dự án thì phải lập thủ tục xin gia hạn thời gian sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (theo Luật Đất đai 2024 là Điều 175).

3. Về nguồn gốc sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: *“4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;”*

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây: *“e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;”*

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 34 và điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2003 nêu trên thì trường hợp sử dụng đất của Công ty TT để đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái N thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hằng năm. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2013 Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: *đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;*

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2013 thì trường hợp sử dụng đất của Công ty TT để đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái N thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Như vậy, việc sử dụng đất của Công ty TT thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hằng năm theo Luật Đất đai 2003 và thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền hằng năm theo Luật Đất đai 2013.

Công ty TT ĐN không được UBND thành phố Đ ban hành Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất mà ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với Công ty Quản lý và khai thác đất nên theo hồ sơ pháp lý chưa rõ giao đất hay thuê đất trả tiền hằng năm.

Xét Công ty TT ĐN đã nộp toàn bộ tiền sử dụng đất cho phần diện tích 10ha, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TT ĐN Luật Đất đai 2013 có hiệu lực nên UBND thành phố Đ giải quyết cấp GCN QSDĐ với hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là hoàn toàn đúng quy định pháp luật và phù hợp với pháp lý dự án.

Về quyền lợi và nghĩa vụ đối với tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo Luật Đất đai 2013 là giống nhau (Điều 174 Luật Đất đai 2013).

Từ những cơ sở nêu trên, UBND thành phố Đ nhận thấy việc Công ty TT ĐN khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/10/2020 là không có cơ sở.

Trong trường hợp Tòa án nhân dân thành phố tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 thì UBND thành phố Đ sẽ chỉ đạo các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

**** Người bị kiện là Sở TN & MT thành phố Đ:***

Trong quá trình tố tụng Sở TN & MT thành phố Đ tham gia với tư cách là người bị kiện bởi Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở là đối tượng hành chính bị Công ty TT khởi kiện. tuy nhiên đến ngày 14/8/2024 Sở TN & MT thành phố Đ ban hành Văn bản số 3902/STNMT-KTĐ thu hồi Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 dẫn đến đối tượng khởi kiện không còn, đồng thời Công ty TT đã có văn bản rút lại yêu cầu khởi kiện hủy Văn bản 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024. Do đó Tòa án quyết định đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này.

**** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP TP có ý kiến:***

Thông nhất với quan điểm giải quyết vụ án của người khởi kiện đã trình bày và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bởi nội dung khởi kiện của Công ty TT chỉ yêu cầu hủy một phần GCN QSDĐ về thời hạn sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất, những phần khác vẫn giữ nguyên và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

****Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tố tụng hành chính.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Áp dụng điểm b, Khoản 2 điều 193 hủy mục c,e,g trong phần “ 1. Thừa đất...” tại Giấy CNQSDĐ số CV 096192 ngày 15/10/2020 đã cấp cho Công ty Cổ phần TT để xác định lại thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày 03/07/2020 (ngày mà UBND ban hành Quyết định đầu tư) và không xác định lại giá đất; Xác định nguồn gốc đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Đ bổ sung diện tích đất 2.559,6m² cho đủ 100.000m² cho Công ty Cổ phần TT.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 điều 165; Điểm h Khoản 1 Điều 143; Điểm đ Khoản 1 Điều 123 Luật hành chính năm 2015 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Quyết định số 4752/UBND – ĐTĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử

cũng như các bên đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng. Sau khi nghị án thảo luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 157 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

1.1. Về thẩm quyền:

Công ty TT ĐN có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 do UBND thành phố Đ cấp, cụ thể: Buộc UBND thành phố Đ xác định lại: Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn đã được Bộ TN & MT xác định tại Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/04/2021; Dự án đã được nhà nước thu tiền từ năm 2010 nhưng đến năm 2020 Chủ đầu tư mới nhận được toàn bộ diện tích đất (chậm 10 năm), đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ áp dụng Khoản 3 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020 “Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư”; cấp đủ 100.000m² đất theo số tiền mà Công ty TT ĐN đã nộp với thời hạn sử dụng đất tính đến năm 2080, và nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và hủy Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/08/2024 của UBND thành phố Đ. Đây là các quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện theo quy định tại Điều 3 Luật Tố tụng hành chính và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính nên Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

1.2. Thời hiệu khởi kiện:

- Ngày 01/4/2024 Công ty TT nhận được Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ về trả lời kiến nghị của Công ty TT ĐN liên quan đến việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất và nguồn gốc đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020. Không đồng ý với nội dung Văn bản này, ngày 11/4/2024, Công ty TT ĐN có Đơn khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND thành phố Đ, nhưng quá thời hạn giải quyết khiếu nại Công ty vẫn không nhận được kết quả giải quyết khiếu nại lần hai. Nên Công ty TT ĐN khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ, đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020. Mặc dù ngày 14/8/2024 Sở TN & MT thành phố Đ ban hành Văn bản số 3902/STNMT-KTĐ thu hồi Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 dẫn đến đối tượng khởi kiện không còn, tuy nhiên ngày 28/8/2024 UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 4752/ UBND-ĐT-ĐT về việc giao sở TN & MT rà soát và trả lời kiến nghị của Công ty TT ĐN (Văn bản này được gửi

cho Công ty TT ĐN), không đồng ý với Văn bản số 4752/ UBND-ĐT-ĐT Công ty bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy văn bản này. Xét thấy Văn bản số 4752/ UBND-ĐT-ĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ là văn bản chỉ đạo nội bộ không phải là quyết định hành chính, tuy nhiên nội dung văn bản thể hiện UBND thành phố Đ giao Sở TN & MT thành phố Đ tiếp tục rà soát để trả lời kiến nghị Công ty TT ĐN, việc giao cho các cơ quan tham mưu thực hiện việc kiểm tra rà soát để trả lời kiến nghị cho Công ty đã lặp đi lặp lại nhiều lần từ năm 2021 cho đến nay, trong khi đó trách nhiệm trả lời khiếu nại là của UBND thành phố Đ.

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính:

“ ...

b) 01 năm kể từ ngày hết thời hạn giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật mà cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền không giải quyết và không có văn bản trả lời cho người khiếu nại.”

Như vậy việc tiếp nhận khiếu nại của Công ty TT ĐN từ thời điểm năm 2021, UBND thành phố Đ đã có các động thái chỉ đạo các cơ quan chuyên môn kiểm tra rà soát để có hướng giải quyết cho Công ty, sự việc được kéo dài và lặp đi lặp lại cho đến thời điểm năm 2024 Công ty mới nhận được 02 Văn bản, đó là: Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ về trả lời kiến nghị của Công ty và Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đ đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của Công ty TT ĐN là đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty TT ĐN, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 do UBND thành phố Đ cấp:

[2.1.1] Về thẩm quyền: UBND thành phố Đ là Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 ngày 15/10/2020 cho Công ty TT ĐN là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai 2013.

[2.1.2] Về yêu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất:

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty TT ĐN giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời nêu rõ số liệu diện tích đất yêu cầu UBND thành phố Đ phải tiếp tục giao là 2.559,6m² để đủ diện tích 100.000m² theo Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 289/HĐ-GQSĐĐ/KTQĐ ngày 29/9/2010 và không xác định lại giá khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Về phía UBND thành phố Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có ý kiến tại Văn bản số 4711/UBND-STNMT ngày 27/8/2024.

HĐXX xét thấy, theo Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/4/2021 của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường thì:

- Việc UBND thành phố Đ phê duyệt giá đất khi chưa có quyết định giao đất, không quy định cụ thể thời hạn sử dụng đất là không đúng quy định cụ thể về pháp luật đất đai.

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà Công ty TT ĐN phải nộp là 884.550 đồng/m² được Hội đồng thẩm định giá thành phố Đ xác định cho dự án có thời hạn 70 năm và theo giá đất thị trường. Như vậy, nếu tính từ thời điểm nộp tiền sử dụng đất (năm 2010) thì phải đến năm 2080 mới hết thời hạn sử dụng đất.

- Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ không phải xác định lại giá đất đối với dự án N và đề nghị UBND thành phố Đ điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là lâu dài cho đúng quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003.

Ngoài ra tại thời điểm Công ty TT ĐN hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa được bàn giao đất trên thực địa. Khi nhận bàn giao đất vào năm 2017 Công ty chưa được bàn giao đủ diện tích đất và diện tích đất được nhận không liền mảnh, đồng thời UBND thành phố Đ tiếp tục yêu cầu điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng để giảm diện tích đất của dự án N, những yếu tố này đã làm ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện dự án của Công ty.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng xét xử xem xét các căn cứ pháp luật về đất đai và pháp luật đầu tư:

- Tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 quy định thời hạn cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

Dự án Khu du lịch sinh thái N là dự án kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng thuộc địa bàn quận L, không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ. Đồng thời tại phiên tòa hôm nay, Công ty TT ĐN cung cấp văn bản và các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yếu tố dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu này chưa đủ cơ sở theo quy định pháp luật.

- Tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất là nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất.

Tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, môi trường thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.”

Tại khoản 3 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020 quy định “Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.”

Khi chấp nhận chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 2329/QĐ-UBND, UBND thành phố Đ đã chấp thuận thời gian hoạt động Dự án Nam Ô là 50 năm tính từ ngày 03/7/2020, trong đó bao gồm phần diện tích 10 ha đất mà Công ty TT ĐN đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Ngoài ra, theo Văn bản số 1440/QHPTTND-PGDCTĐ ngày 09/7/2024 của Cục Quy hoạch và phát triển tài nguyên đất thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc thời hạn sử dụng đất khi thực hiện Dự án khu du lịch sinh thái N, cụ thể:

“1

2. Theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư. Việc xem xét thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo dự án đầu tư, thời hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp đối tượng thuê đất là tổ chức. Đề nghị Quý Sở rà soát kiểm tra việc sử dụng đất của Dự án để tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đ xem xét, quyết định theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật”.

Về xác định giá đất: Tại Văn bản trình bày của mình, UBND thành phố Đ cho rằng: Trường hợp Công ty Trung Thủy Đà Nẵng kiến nghị không tính lại giá đất thì không có cơ sở áp dụng thời hạn sử dụng đất từ ngày bàn giao đất. Vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy: Tại Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/4/2021 của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu rõ:

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà Công ty TT ĐN phải nộp là 884.550 đồng/m² được Hội đồng thẩm định giá thành phố Đ xác định cho dự án có thời hạn 70 năm và theo giá đất thị trường. Như vậy, nếu tính từ thời điểm nộp tiền sử dụng đất (năm 2010) thì phải đến năm 2080 mới hết hạn sử dụng đất.

Ngày 03/7/2017, Công ty TT ĐN nhận bàn giao đất thực hiện dự án; tuy nhiên tại thời điểm này, UBND quận L vẫn chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng xong cho 100% diện tích đất thực hiện dự án.

Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ không phải xác định lại giá đất đối với dự án N và đề nghị UBND thành phố Đ điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là lâu dài cho đúng quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003.

Tại Văn bản số 1919/TTCP-CII ngày 24/10/2019 của Thanh tra Chính phủ về việc nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 2852/KL-TTCP gửi Công ty TT ĐN, nêu rõ: “Đối với việc xác định lại giá thu tiền sử dụng đất đối với 08 dự án (trong đó có Dự án Khu du lịch sinh thái N); UBND thành phố Đ có Văn bản số 86/BC-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2017 gửi Thủ tướng Chính phủ, Thanh tra Chính phủ về kết quả rà soát đối với 08 dự án Thanh tra Chính phủ kết luận thất thu và xác định lại giá; Theo đó, UBND báo cáo việc quyết định giá đất của 08 dự án là phù hợp thực tế, đúng thẩm quyền theo quy định và tạo điều kiện để phát

triển kinh tế - xã hội cho địa phương. Ngày 15/8/2018, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 298/TB-VPCP thông báo ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng thường trực THB, theo đó, Phó Thủ tướng chỉ đạo thực hiện thu hồi số tiền thất thu theo đúng kết luận thanh tra, không xác định lại giá. Như vậy, dự án Khu du lịch sinh thái N không thuộc diện xác định lại giá”.

Việc UBND thành phố Đ cho rằng: Nhà đầu tư muốn thời gian sử dụng đất bằng với thời gian hoạt động của dự án thì phải lập thủ tục xin gia hạn thời gian sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 (theo Luật Đất đai 2024 là Điều 175) là không có cơ sở, bởi lẽ: Công ty TT ĐN đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ năm 2010 đến năm 2017 mới được bàn giao đất nhưng không đầy đủ và năm 2020 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất vẫn thiếu, điều đó chứng tỏ việc giao đất chậm và thiếu là lỗi của UBND thành phố Đ đã làm chậm quá trình triển khai dự án và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty về thời hạn sử dụng đất.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận thời hạn sử dụng đất là 50 năm thời điểm bắt đầu được xác định từ ngày 03/7/2020 cho đến ngày 03/7/2070 và không xác định lại giá đất đối với yêu cầu của Công ty TT ĐN là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.1.3] Về yêu cầu điều chỉnh nguồn gốc sử dụng đất: Công ty TT ĐN yêu cầu điều chỉnh từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần sang Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, xét thấy:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: “4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;”

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây: “e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;”.

Xét Hợp đồng 289/HĐ-GQSDĐ/KTQĐ ngày 29/9/2010 mà Công ty TT ĐN ký kết với Công ty Quản lý và Khai thác đất Đ thuộc Sở TN & MT thành phố Đ là Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao dịch này được thực hiện vào thời điểm Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, Công ty TT ĐN đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính một lần cho phần diện tích 10ha nói trên. Đồng thời tại Quyết định số 6407/QĐ-UBND ngày 24/8/2010 của Chủ tịch UBND thành phố Đ thể hiện nội dung Quy định giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất dự án Khu đô thị sinh thái N đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn TT. Từ những nhận định trên,

Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 34 Luật Đất đai 2003 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TT ĐN về việc điều chỉnh nguồn gốc sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 (điểm g, khoản 1, mục II) từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần thành Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1.4] Đối với việc yêu cầu điều chỉnh phần diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 ghi số diện tích sử dụng 97.440,4m² (tại điểm c, khoản 1, mục II) thành diện tích sử dụng 100.000m²: Vấn đề này rõ ràng UBND thành phố Đ đã không thực hiện đúng theo Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 289/HD-GQSDĐ/KTQĐ 29/09/2010, giữa Công ty CPTĐ TT và Công ty quản lý và khai thác đất Đ đã ký kết là 100.000m² và Công ty TT ĐN đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho phần diện tích này vào năm 2010, nên thực tế Công ty TT ĐN vẫn còn thiếu 2.559,6m² đất, do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu này của Công ty TT ĐN và buộc UBND thành phố Đ phải tiếp tục giao diện tích đất còn thiếu 2.559,6m² là phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TT ĐN đối với UBND thành phố Đ, đó là: Chấp nhận điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là 50 năm, thời điểm bắt đầu được tính phải là từ ngày 03/7/2020 cho đến ngày 03/7/2027 tại điểm e, khoản 1 mục II và không xác định lại giá đất; chấp nhận yêu cầu về việc điều chỉnh nguồn gốc sử dụng đất tại điểm g, khoản 1, mục II từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần thành Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu buộc UBND thành phố Đ giao số đất còn thiếu 2.559,6m² và điều chỉnh phần diện tích đất ghi tại điểm c, khoản 1, mục II thành diện tích sử dụng 100.000m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

UBND thành phố Đ phải có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 để điều chỉnh lại các thông tin về diện tích, thời hạn sử dụng và mục đích sử dụng đất đối với những yêu cầu của Công ty TT ĐN được Hội đồng xét xử chấp nhận nói trên theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Văn bản số 4752/UBND-ĐT-ĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ về việc giao sở TN & MT rà soát và trả lời kiến nghị của Công ty TT: Như đã phân tích tại phần 1.2 thì Văn bản số 4752/ UBND-ĐT-ĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ là văn bản chỉ đạo nội bộ không phải là Văn bản hành chính. Đồng thời đối với Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ, Ngày 14/8/2024 Sở TN & MT thành phố Đ đã có Văn bản số 3902/STNMT-KTĐ thu hồi Văn bản 1056/STNMT-KTĐ, nên đối tượng khởi kiện không còn và Công ty TT ĐN đã có yêu cầu rút khởi kiện

đối với Văn bản này, do đó Hội đồng xét xử áp dụng Điều 143 và 165 Luật Tổ tụng hành chính đình chỉ giải quyết yêu cầu này của Công ty TT ĐN.

Đối với nội dung của Văn bản số 583/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 01/4/2021 có thể hiện: Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà Công ty TT ĐN phải nộp là 884.550 đồng/m² được Hội đồng thẩm định giá thành phố Đ xác định cho dự án có thời hạn 70 năm và theo giá đất thị trường. Theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định:

“a) Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm, thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

b) Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.”

Như vậy Công ty TT ĐN phải được giảm 1,2% của mỗi năm không được giao đất của mức thu 70 năm, nhưng tại phiên tòa hôm nay Công ty TT ĐN không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

Đối với ý kiến của Ngân hàng TMCP TP về việc Công ty TT ĐN thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020, theo Ngân hàng TMCP TP nội dung khởi kiện của Công ty TT ĐN không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của mình và Ngân hàng TMCP TP thống nhất với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

Xét những đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người bị kiện UBND thành phố Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn số tiền tạm ứng án phí cho người khởi kiện Công ty TT ĐN.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: các Điều 30, 32, Điều 143 khoản 2 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 106 Luật Đất đai 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện tuyên hủy Văn bản số 4752/ UBND-ĐT-ĐT ngày 28/8/2024 của UBND thành phố Đ và Văn bản số 1506/STNMT-KTĐ ngày 01/4/2024 của Sở TN & MT thành phố Đ.

2. Chấp nhận một phần khởi kiện của Công Ty TT ĐN đối với Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Tuyên hủy các điểm e (thời hạn sử dụng đất), điểm g (nguồn gốc sử dụng đất) và điểm c (diện tích đất) tại khoản 1, mục II của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 cho Công ty Cổ phần TT ĐN.

Buộc UBND thành phố Đ phải thực hiện việc điều chỉnh các nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096192 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/10/2020 theo yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần TT ĐN đã được chấp nhận, cụ thể: Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất tại điểm e, khoản 1, mục II đến ngày 03/7/2070 (thời hạn bắt đầu sử dụng đất từ ngày 03/7/2020) và không xác định lại giá đất; điều chỉnh nguồn gốc sử dụng đất tại điểm g, khoản 1, mục II từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần thành Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và buộc UBND thành phố Đ phải giao số đất còn thiếu là 2.559,6m² để điều chỉnh phần diện tích đất ghi tại điểm c, khoản 1, mục II thành diện tích 100.000m².

3. Án phí hành chính sơ thẩm: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu.

Hoàn số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) cho người khởi kiện Công ty Cổ phần TT ĐN theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001480 ngày 28/5/2024 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi nhận:

- VKSNDTP.Đ;
- Cục THADSTP.Đ;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Ngọc Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA