

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2023/HC-ST

Ngày 21-6-2023

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý thuế và
khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phụng;

2. Ông Trần Anh Dũng.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 29/2022/TLST-HC ngày 20/5/2022 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế và khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐXXST-HC ngày 22/5/2023, giữa:

1. *Người khởi kiện:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1; địa chỉ: Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 14, khu phố H, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Mark Nam Van Bui H, chức vụ: Giám Đốc.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền ngày 31/3/2022); có mặt.

2. *Người bị kiện:*

2.1. Cục Thuế tỉnh B; địa chỉ: Số C Đại Lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Minh H1, chức vụ: Phó Cục trưởng (theo Giấy uỷ quyền tham gia tố tụng ngày 20/10/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Mạnh H2, chức vụ: Phó Trưởng phòng Nghiệp vụ Dự toán Pháp chế Cục Thuế tỉnh B; có mặt.

2.2. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp:*

Ông **Mai Hùng D**, chức vụ: Phó Chủ tịch thường trực (theo Văn bản ủy quyền số 6096/UBND-KT ngày 21/11/2022); có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

3.1. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**; địa chỉ: **Tầng I, T, Tòa nhà T** hành chính **tỉnh Bình Dương**, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh **Bình Dương**. *Người đại diện hợp pháp*: Ông **Võ Đức Hiến M**, chức vụ: Phó Giám đốc **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B** (theo Văn bản ủy quyền số 1532/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/4/2023); có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B**; địa chỉ: **Tầng E, Tháp B, Tòa nhà T** hành chính **tỉnh Bình Dương**, phường H, thành phố T, tỉnh **Bình Dương**. *Người đại diện hợp pháp*: Ông **Võ Đức Hiến M**, chức vụ: Phó Giám đốc **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B** (theo Văn bản ủy quyền số 1676/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 25/5/2023); có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2022, nộp đến Tòa án ngày 05/5/2022, người khởi kiện **Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1** (gọi tắt là Công ty) yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của **Cục thuế tỉnh B**, vì cho rằng: Ngày 25/4/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 1735/QĐ-CT “về việc thu hồi đất của các hộ dân, cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Công ty TNHH D2** và **Công ty TNHH T3**”. Sau đó, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005 với **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**, theo đó: Diện tích đất thuê là 26.072m²; thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 23/7/2004; tiền thuê đất được tính từ ngày 28/4/2005 (ngày bàn giao cột mốc ngoài thực địa) với giá tiền thuê là 0,09 USD/m²/năm, số tiền thuê đất 01 năm là 2.346,48 USD/năm. Về phương thức nộp tiền thuê đất, Quyết định số 1735/QĐ-CT ngày 25/4/2005 không nêu rõ thuê đất trả tiền 01 lần hay hàng năm, nhưng tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ có nêu phương thức nộp tiền thuê đất theo khoản 1 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003 (tức là thuê đất trả tiền hàng năm).

Ngày 30/6/2005, Công ty gửi đơn xin điều chỉnh hình thức nộp tiền thuê đất cho **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**. Ngày 13/7/2005, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** có Công văn số 2285/CV-TNMT “về việc nộp tiền thuê đất của **Công ty TNHH T4** và **Công ty TNHH D2**” gửi **Cục Thuế tỉnh B** với nội dung: “Để có cơ sở điều chỉnh hình thức nộp tiền thuê đất, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** kính chuyển **Cục Thuế tỉnh B** xem xét tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất là 50 năm theo yêu cầu của 02 đơn vị”. Ngày 24/8/2005, **Cục Thuế tỉnh B** ban hành Quyết định số 4817/QĐCT-ĐTNN “về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Trưởng **Bộ T5**” theo đó: Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp cho **Công ty TNHH D2** do nộp tiền thuê đất 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất và Quyết định số 4818/QĐCT-ĐTNN “về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Trưởng **Bộ T5**” do dự án thuộc địa bàn kinh tế xã hội khó khăn, thời gian được miễn kể từ ngày 01/01/2005 đến hết ngày 31/12/2011. Ngày 24/8/2005, Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0024036 với số tiền 1.107.224.028 đồng, tương đương 69.904,92 USD theo tỷ giá 15.839 VND/USD.

Ngày 30/8/2005, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã cập nhật nội dung **Công ty TNHH D2** đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 722012, số vào sổ: T00232/CN/05 ngày 25/4/2005 do **Ủy ban nhân dân tỉnh B** cấp. Ngày 31/8/2005, **Công ty TNHH D2** với **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã ký Phụ kiện Hợp đồng thuê đất số 2725/PK.HĐTĐ, theo đó: Tại Điều I đã điều chỉnh khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005 như sau: “3. *Phương thức nộp tiền thuê đất: Theo khoản 2 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003*”, tức là Công ty được “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”. Như vậy, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với hoạt động thuê đất và nghĩa vụ này không thay đổi cho đến hết thời hạn của hợp đồng thuê là ngày 22/7/2054 mà không phải tính lại hay điều chỉnh giá thuê đất, vì:

Theo Điều 5 Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của **Bộ T5** thì: “*Việc điều chỉnh tăng giá thuê đất không áp dụng cho các trường hợp: 1. Trả một lần ngay từ đầu cho suốt thời hạn hoạt động của dự án, mà tại thời điểm điều chỉnh đã xác định xong đơn giá thuê đất và đã trả trước tiền thuê đất*”.

Theo khoản 4 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định: “*Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước thì không xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này*”. Tuy nhiên, do Công ty không lưu tâm nên chưa thực hiện thủ tục xin điều chỉnh Giấy phép đầu tư từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và cập nhật nguồn gốc sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T00232/CN/05 ngày 25/4/2005 do **Ủy ban nhân dân tỉnh B** cấp, cập nhật từ “*Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm*” sang “*Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”.

Trên cơ sở cập nhật thêm công trình xây dựng trên đất (Văn phòng, nhà trung bày), **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO579955, số vào sổ: CT07794 ngày 07/8/2014 cho Công ty (cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00232/CN/05 ngày 25/4/2005 do **UBND tỉnh B** cấp, chỉnh lý biến động ngày 30/8/2005 và ngày 24/11/2009) vẫn cập nhật nội dung: “**Công ty TNHH D2** (nay là **Công ty TNHH D3**) đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 tại Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt số 0024036 ngày 24/8/2005 đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động ngày 30/8/2005**”. Do các bên đều hiểu rằng quyền sử dụng đất của Công ty được sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê nên cũng trong ngày 07/8/2014, Công ty đã hoàn tất việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 54/CN-SHCT ngày 20/3/2008) cho **Ngân hàng TNHH I - Chi nhánh T6** (Đ/c: số 19A Cộng Hòa, P.12, **Q. T, Tp.**) tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương.

Do có nhu cầu hợp thửa thêm với thửa đất khác nên **Công ty TNHH D4** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CM644413, số vào sổ: CT24858 ngày 28/02/2018 vẫn ghi chú: “*Đối với diện tích 26.072m² Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054; Giấy nộp tiền số 0024036 ngày 24/8/2005 đã*

được **Sở T** xác nhận ngày 30/8/2005”; nguồn gốc sử dụng ghi: “Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (26.470m²)”, nhưng do sơ ý và chủ quan nên Công ty không yêu cầu đính chính lại nội dung này trên giấy chứng nhận. Ngày 28/02/2018, Công ty tiếp tục thế chấp bằng quyền sử dụng đất (26.072m²) cho **Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh B** vì diện tích đất thuê 26.072m² đều được các bên hiểu là đất thuê theo hình thức trả tiền thuê đất 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và có nhu cầu tiếp tục sử dụng tài sản của Công ty là quyền sử dụng đất thuê trả tiền 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê để thế chấp cho **Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh B** vay thì được Ngân hàng đề nghị Công ty điều chỉnh lại thông tin ghi tại phần 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 vào sổ: CT24858 ngày 28/02/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp nên Công ty lập hồ sơ gửi **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** để đính chính lại nội dung trên. Do nhân viên Công ty không nắm rõ hồ sơ nên ngày 08/3/2019, thay vì gửi hồ sơ đính chính nội dung trên giấy chứng nhận tại mục nguồn gốc sử dụng từ “Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền hàng năm” sang “Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê” thì lại làm hồ sơ chuyển hình thức từ Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, trong khi Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ và đang sử dụng đất theo hình thức: “Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê” dẫn đến việc **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 “về việc cho phép Công ty TNHH D4 chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T”. Thực chất, Công ty đã được Nhà nước chấp nhận cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê theo Phụ kiện Hợp đồng số 2725/PK.HĐTD ngày 31/8/2005 nên việc **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 là không cần thiết, hoặc nếu cần thì ngày có hiệu lực của quyết định phải là ngày 31/8/2005 (ngày hiệu lực của Phụ kiện hợp đồng số 2725/PK.HĐTD).

Do **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 dẫn đến việc cơ quan thuế cho rằng phải xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Ngày 21/5/2019, Công ty và đại diện **Cục Thuế tỉnh B** đã có biên bản làm việc về việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty khi được Nhà nước cho phép chuyển từ thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất. Tại biên bản làm việc này, do không nắm rõ về hồ sơ nên người đại diện của Công ty đã không đề cập đến sự tồn tại của Phụ kiện Hợp đồng số 2725/PK.HĐTD ngày 31/8/2005 để chứng minh Công ty đã được Nhà nước cho phép chuyển từ hình thức thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê. Dựa trên Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** và Biên bản làm việc ngày 21/5/2019, **Tổng cục T7** có Văn bản số 4366/TCT-CS ngày 28/10/2019 chỉ đạo **Cục Thuế tỉnh B** xác định lại nghĩa vụ tài chính của Công ty theo quy định hiện hành. Do đó, **Cục Thuế tỉnh B** ra Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 với số tiền là 7.119.092.924 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT với số tiền là 27.381.100 đồng.

Ngày 25/11/2019, Công ty có Công văn số 01/CV-DTF gửi **Cục Thuế tỉnh B** và **Tổng cục T7** để giải trình về việc Công ty có ký Phụ kiện Hợp đồng số

2725/PK.HĐTĐ ngày 31/8/2005 để điều chỉnh khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005 từ thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất. Ngày 28/11/2019, T7 có phiếu chuyển số 996/PC-TCT đề nghị Công ty liên hệ với Cục T để được giải đáp. Ngày 13/12/2019, Cục Thuế tỉnh B có Văn bản số 25183/CT-HKDCN trong đó có nêu: “Cục Thuế sẽ có văn bản báo cáo Tổng cục T7 xem xét, chỉ đạo thực hiện giải quyết trường hợp của Công ty”. Ngày 20/01/2020, Công ty có Văn bản số 01/2020/CVTL-DTF gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thông báo việc Công ty Đ chờ đợi xem xét giải quyết từ phía Tổng cục T7. Ngày 11/5/2020, Cục Thuế tỉnh B có Văn bản số 10379/CT-HKDCN “về việc tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê” gửi Tổng cục T1 với đề xuất “Tổng cục T7 chấp thuận không tính lại tiền thuê đất đối với Công ty TNHH D4 cho diện tích đất 26.072m² tại xã T, thị xã T tỉnh Bình Dương khi được Nhà nước cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê”.

Trong khi chờ đợi phản hồi từ phía Cục T, Công ty nhận được Phiếu xin lỗi và hẹn lại ngày trả kết quả số 3391/PXL-VPĐKĐĐ ngày 25/11/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. Sau đó, Cục Thuế tỉnh B có Công văn số 27552/CT-HKDCN ngày 02/12/2020 và Công văn số 778/CTBDU-HKDCN ngày 15/01/2021 về việc đề nghị Công ty TNHH D4 nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp theo thông báo của Cục T với lý do: Theo Công văn số 72/TCT-CS ngày 08/01/2021 của Tổng cục T7 đã nêu: “Tại Điều 2 Quyết định số 1735/QĐ-CT ngày 25/4/2005 của UBND tỉnh B và Điều 5 Giấy phép đầu tư số 348/GP-BD ngày 23/7/2004 thì Công ty được UBND tỉnh B cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, việc Công ty nộp tiền 01 lần cho cả thời gian thuê là hình thức nộp thừa ngân sách và được trừ dần vào số tiền thuê đất phát sinh các năm tiếp theo. Công ty được tính tiền thuê đất theo hình thức nộp một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh B. Việc hướng dẫn tính toán thu nộp tại thời điểm này Tổng cục T7 đã có Công văn số 4366/TCT-CS ngày 28/10/2019”. Như vậy, Tổng cục T7 không hề nhắc đến sự tồn tại và hiệu lực của Phụ kiện Hợp đồng thuê đất số 2725/PK.HĐTĐ ngày 31/8/2005. Sau đó, Công ty tiếp tục nhận được Công văn số 1596/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 21/5/2021 và Công văn số 2397/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 25/8/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc đề nghị Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Công văn số 27552/CT-HKDCN ngày 02/12/2020 của Cục Thuế tỉnh B.

Ngày 27/9/2021, Công ty có thông báo khởi kiện Cục Thuế tỉnh B. Ngày 19/11/2021, Cục Thuế tỉnh B có Công văn số 18201/CTBDU-HKDCN gửi Công ty với nội dung: “Do đây là hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền thuê đất của các năm trước và do sự thay đổi chính sách trong lĩnh vực đất đai. Ngày 12/11/2021, Cục T đã có Văn bản số 17276/CTBDU-HKDCN báo cáo Tổng cục T7, UBND tỉnh B xin ý kiến chỉ đạo giải quyết kiến nghị của Công ty. Khi có ý kiến chỉ đạo của Tổng cục T7, UBND tỉnh B, Cục T sẽ có thông báo cho Công ty được biết”. Tuy nhiên, kể từ ngày 19/11/2021 cho đến nay, Công ty vẫn không nhận được sự chỉ đạo giải quyết trường hợp của Công ty có tiếp tục phải nộp tiền thuê đất và tiền lệ phí trước bạ nhà, đất hay không nên Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các Thông báo nộp thuế ngày 19/11/2019 của Cục Thuế tỉnh B.

Ngày 03/11/2022, Công ty TNHH D1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của Ủy ban nhân dân

tỉnh B về việc cho phép Công ty TNHH D4 chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

* Tại Văn bản số 9670/CTBDU-HKDCN ngày 03/6/2022, người bị kiện Cục Thuế tỉnh B trình bày: Công ty TNHH D4 có Quyết định số 1735/QĐ-CT ngày 25/4/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005 với Sở Địa chính tỉnh B (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B), diện tích đất thuê là 26.072m², thời gian thuê đất 50 năm kể từ ngày 23/7/2004, tiền thuê đất được tính từ ngày 23/7/2004, đơn giá thu tiền thuê đất chu kỳ ổn định 05 năm đầu là 0,09 USD/m²/năm. Ngày 24/8/2005, Cục Thuế tỉnh B ban hành Quyết định số 4817/QĐCT-ĐTNN và Quyết định số 4818/QĐCT-ĐTNN về việc miễn, giảm tiền thuê đất cho Công ty TNHH D2 do dự án thuộc địa bàn kinh tế xã hội khó khăn, thời gian miễn kể từ ngày 01/01/2005 đến hết ngày 31/12/2011 và giảm 30% tiền thuê đất phải nộp do nộp tiền thuê đất 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất. Ngày 24/8/2005, Công ty TNHH D2 đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2014 theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt số 0024036 với số tiền 1.107.224.028 đồng. Ngày 30/8/2005, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cập nhật nội dung này vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB722012, số vào sổ T00232/CN/05 ngày 25/4/2005 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp, nhưng Công ty chưa làm thủ tục cập nhật nguồn gốc sử dụng đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần.

Ngày 08/4/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 803/QĐ-UBND cho phép Công ty TNHH D4 chuyển từ hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê. Ngày 22/4/2019, Cục Thuế tỉnh B nhận được hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính số 448/PC-VPĐKĐĐ ngày 22/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B gửi Cục Thuế tỉnh B để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH D4 khi được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm sang hình thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với khu đất có diện tích đất 26.072m² tại phường T, thị xã T theo Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Ngày 21/5/2019, Cục Thuế tỉnh B có giấy mời Công ty TNHH D4 đến làm việc để xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty khi được Nhà nước cho phép chuyển hình thức thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất. Ngày 18/6/2019, Cục Thuế tỉnh B có Văn bản số 9917/CT-HKDCN gửi Tổng cục T7 để báo cáo, xin ý kiến xử lý đối với hồ sơ của Công ty TNHH D4 khi được Nhà nước cho phép chuyển hình thức thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất. Ngày 24/6/2019, Cục Thuế tỉnh B chuyển trả hồ sơ của Công ty cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B theo phiếu yêu cầu bổ sung hồ sơ trong thời gian chờ ý kiến chỉ đạo của Tổng cục T7.

Ngày 28/10/2019, Tổng cục T7 có Văn bản số 4366/TCT-CS trả lời việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH D4. Theo đó, Công ty TNHH D4 được Nhà nước cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền một lần thì “thời hạn tính tiền thuê đất được xác định bằng thời gian thuê đất còn lại, số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12, Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Bộ T5 và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ T5”. Đối với số tiền thuê đất nộp thừa giai đoạn thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được thực hiện theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ T5.

Ngày 13/11/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có Văn bản số 2686/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 12/11/2019 chuyển lại hồ sơ thuê đất của Công ty TNHH D4 sang Cục Thuế tỉnh B để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty. Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 448/PC-VPĐKĐĐ ngày 22/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Công văn số 4366/TCT-CS ngày 28/10/2019 của Tổng cục T7, Cục Thuế tỉnh B đã xác định tiền thuê đất phải nộp một lần cho Công ty theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Q1 tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển từ thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần năm 2019, trừ đi tiền Công ty đã nộp thừa trước đây (được phân bổ cho số năm còn lại kể từ thời điểm có quyết định cho phép thuê đất trả tiền một lần năm 2019) theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 với số tiền thuê đất phải nộp là 6.281.321.600 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT với số tiền phải nộp là 27.381.100 đồng.

Căn cứ để tính thuế là điểm a khoản 2 Điều 12, Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Bộ T5 và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ T5. Trường hợp của Công ty TNHH D4 khi chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần theo Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất phải nộp tiền thuê đất x với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại thời điểm năm 2019. Trường hợp Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054, nhưng chưa làm thủ tục cập nhật nguồn gốc sử dụng đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần thì khoản nộp này được xem là nộp thừa tiền thuê đất và được xử lý theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ T5. Do đó, Cục Thuế tỉnh B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty.

* Tại Văn bản số 6096/UBND-KT ngày 21/11/2022, người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền cho ông Mai Hùng D, chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực làm đại diện. Ngày 01/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có Văn bản số 16/TA-HC kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B xem xét lại nội dung Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019. Tại Văn bản số 6001/UBND-KT ngày 15/11/2022, người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh B giao Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xem xét nội dung kiến nghị của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xử lý theo quy định của pháp luật và phúc đáp cho Tòa án được rõ. Ngày 25/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có Văn bản số 2029/STNMT-CCQLĐĐ có ý kiến như sau: Công ty TNHH D4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuê số CM644413 ngày 28/02/2018 với diện tích 28.894m², mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 16/3/2053 đối với diện tích 2.424m²; đến ngày 23/7/2054 đối với diện tích 26.470m² (trong đó có 398m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ) tại thửa đất số 1289, tờ bản đồ số 13, xã T, thị xã T. Trong đó, nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần đối với diện tích 2.424m²; nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm đối với diện tích 26.470m² (Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054; Giấy nộp tiền số 0024036 ngày 24/8/2005 đã được Sở T xác nhận ngày 30/8/2005).

Tại Điều 172 của Luật Đất đai năm 2013, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Xét đề nghị của Công ty, **Sở T** đã tham mưu **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019, cho phép Công ty được chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 26.072m² (đã trừ diện tích đất hành lang an toàn đường bộ). Việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất thuộc thẩm quyền của **Cục T**. Trường hợp Công ty không tiếp tục chuyển hình thức thuê đất, đề nghị Công ty có văn bản kiến nghị thu hồi quyết định cho phép chuyển hình thức thuê đất, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** sẽ tham mưu **Ủy ban nhân dân tỉnh B** giải quyết theo quy định.

* *Tại Văn bản số 1532/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** ủy quyền cho ông **Võ Đức Hiến M**, chức vụ: Phó Giám đốc **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B** làm đại diện (bút lục 388). Tại Văn bản số 4710/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/12/2022, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** trình bày:* Theo quy định tại khoản 2 Điều 172 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất; tại khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định về nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; khoản 2 Điều 85 quy định về trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Theo đề nghị của Công ty đối với việc thực hiện thủ tục điều chỉnh nguồn gốc sử dụng đất, ngày 03/4/2019 **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã có Tờ trình số 150/TTr-STNMT trình **Ủy ban nhân dân tỉnh B** cho phép **Công ty TNHH D4** chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại **xã T, thị xã T** đối với khu đất diện tích 26.072m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuê số CM644413 ngày 28/02/2018 tại một phần thửa đất số 1289, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 23/7/2054.

Ngày 08/4/2019, **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty được chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại **xã T, thị xã T**. Sau khi có quyết định của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**, đã chuyển thông tin địa chính sang **Cục Thuế tỉnh B**. Ngày 19/11/2019, **Cục Thuế tỉnh B** đã phát hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT với số tiền 27.381.100 đồng và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT với số tiền 6.281.321.600 đồng.

Sau khi Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của **Cục T**, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** xác nhận nội dung đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp và **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B** do ông **Phạm Thanh T2**, chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật. **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B** chỉ cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến hồ sơ cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác*

gắn liền với đất thuê cho Công ty, nhưng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Người bị kiện **Cục Thuế tỉnh B** vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Người bị kiện **Ủy ban nhân dân tỉnh B** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có ý kiến: Việc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu khởi kiện; quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về hướng giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận thấy: Việc Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** “về việc cho phép **Công ty TNHH D4 chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T**”; hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của **Cục Thuế tỉnh B** là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: Không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến và văn bản trình bày ý kiến của các bên đương sự; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế*” và “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Xét Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** “về việc cho phép **Công ty TNHH D4 chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T**” (bút lục 230) có liên quan trực tiếp đến việc ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của **Cục Thuế tỉnh B**. Do đó, việc Công ty khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 6 của Luật Tố tụng hành chính nên Tòa án thụ lý giải quyết chung trong cùng một vụ án.

[2] Xét thời hiệu khởi kiện của Công ty, nhận thấy: căn cứ Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** “về việc cho phép **Công ty TNHH D4 chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T**” và **P** chuyển thông tin đề xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và tài sản gắn liền với đất số 1287/PC-VPĐKĐĐ ngày 07/10/2019 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** (bút lục 112-113), **Cục Thuế tỉnh B** ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 đối với Công ty. Do không đồng ý với nội dung thông báo trên, Công ty có Công văn số 01/CV-DTF ngày 25/11/2019 gửi **Cục Thuế tỉnh B** và **Tổng cục T7** để giải trình việc Công ty có ký Phụ kiện Hợp đồng số 2725/PK.HĐTĐ ngày

31/8/2005 với **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** để điều chỉnh khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005 từ thuê đất thu tiền hàng năm sang thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất. Ngày 13/12/2019, **Cục Thuế tỉnh B** có Văn bản số 25183/CT-HKDCN trả lời với nội dung “**Cục T** sẽ có văn bản báo cáo **Tổng cục T7** xem xét, chỉ đạo thực hiện giải quyết trường hợp của Công ty”. Ngày 11/5/2020, **Cục Thuế tỉnh B** có Văn bản số 10379/CT-HKDCN gửi **Tổng cục T7** với đề xuất “**Tổng cục T7** chấp thuận không tính lại tiền thuê đất đối với Công ty TNHH D4 cho diện tích đất 26.072m² tại xã T, thị xã T tỉnh Bình Dương khi được Nhà nước cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê”. Nhưng sau đó, **Cục Thuế tỉnh B** có Công văn số 27552/CT-HKDCN ngày 02/12/2020 và Công văn số 778/CTBDU-HKDCN ngày 15/01/2021 đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp theo thông báo của **Cục T** nên ngày 27/9/2021, Công ty gửi thông báo khởi kiện. Do đó, **Cục Thuế tỉnh B** có Công văn số 18201/CTBDU-HKDCN ngày 19/11/2021 gửi Công ty với nội dung: “Do đây là hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền thuê đất của các năm trước và do sự thay đổi chính sách trong lĩnh vực đất đai. Ngày 12/11/2021, **Cục T** đã có Văn bản số 17276/CTBDU-HKDCN báo cáo **Tổng cục T7**, **UBND tỉnh B** xin ý kiến chỉ đạo giải quyết kiến nghị của Công ty. Khi có ý kiến chỉ đạo của **Tổng cục T7**, **UBND tỉnh B**, **Cục T** sẽ có thông báo cho Công ty được biết” (bút lục 81). Nhưng do **Cục Thuế tỉnh B** không giải quyết nên ngày 18/4/2022, Công ty làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 05/5/2022 để yêu cầu giải quyết hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của **Cục Thuế tỉnh B**. Đến ngày 03/11/2022, Công ty khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** là vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty, nhận thấy: Ngày 25/4/2005, **Ủy ban nhân dân tỉnh B** có Quyết định số 1735/QĐ-CT “về việc thu hồi đất của các hộ dân, cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH D2 và Công ty TNHH T3”, nay là Công ty TNHH D4 (gọi tắt là Công ty) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00232/CN/05 ngày 25/4/2005 cho Công ty là đúng quy định tại Điều 32, Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 49, khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003. Theo Điều II Quyết định số 1735/QĐ-CT ngày 25/4/2005 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** thì “giá thuê đất: 0,09 USD/m²/năm theo Điều 5 của Giấy phép đầu tư số 348/GP-BD ngày 23/7/2004” và tại Điều V của Quyết định thì “**Sở T** chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây: 1. Thông báo cho chủ sử dụng đất nộp tiền thuê đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật; 2. Ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất...” (bút lục 31-32).

[4] Căn cứ vào nội dung Quyết định số 1735/QĐ-CT ngày 25/4/2005 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**, Công ty đã ký kết Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005 với **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**, theo đó diện tích đất thuê là 26.072m²; thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 23/7/2004; tiền thuê đất được tính từ ngày 28/4/2005 với giá thuê là 0,09 USD/m²/năm, số tiền thuê đất 01 năm là 2.346,48 USD/năm và theo khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất là nộp tiền thuê đất theo khoản 1 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003 (tức là thuê đất trả tiền hàng năm) (bút lục 33-35). Ngày 30/6/2005, Công ty có đơn xin điều chỉnh hình thức nộp tiền thuê đất. Lẽ ra, ngoài việc gửi công văn cho **Cục Thuế tỉnh B** để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** phải tham mưu cho **Ủy ban nhân**

dân tỉnh B ban hành quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất, cho phép Công ty chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm, sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần theo đúng quy định tại Điều 32 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, nhưng **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** không thực hiện là lỗi của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**, không phải lỗi của Công ty.

[5] Mặc dù chưa có quyết định của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** về việc điều chỉnh cho phép Công ty chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần, nhưng căn cứ nội dung Công văn số 2285/CV-TNMT ngày 13/7/2005 của **Sở T** (bút lục 38), **Cục Thuế tỉnh B** ban hành Quyết định số 4817/QĐCT-ĐTNN ngày 24/8/2005 “*về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Trưởng Bộ T5*” theo đó: Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp cho **Công ty TNHH D2** do nộp tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất và Quyết định số 4818/QĐCT-ĐTNN ngày 24/8/2005 “*về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Trưởng Bộ T5*” do dự án thuộc địa bàn kinh tế xã hội khó khăn, thời gian được miễn kể từ ngày 01/01/2005 đến hết ngày 31/12/2011 (bút lục 39-42). Ngày 24/8/2005, Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 cho Nhà nước theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0024036 với số tiền 1.107.224.028 đồng (bút lục 43). Ngày 30/8/2005, đứng ra **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** phải căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 143 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ để chỉnh lý nguồn gốc sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*” sang “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”, nhưng **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** không chỉnh lý mà chỉ cập nhật nội dung “*Công ty TNHH D2 đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 tại Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt số 0024036 ngày 24/8/2005*” vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00232/CN/05 ngày 25/4/2005 do **Ủy ban nhân dân tỉnh B** cấp cho Công ty là không đúng quy định tại điểm 1 khoản 4 Điều 41, điểm b khoản 2 Điều 143 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ (bút lục 45). Tuy nhiên, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã ký Phụ kiện Hợp đồng thuê đất số 2725/PK.HĐTD ngày 31/8/2005 với Công ty để điều chỉnh khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 832/HĐ.TĐ ngày 05/5/2005, cụ thể như sau: “3. *Phương thức nộp tiền thuê đất: Theo khoản 2 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003*”, tức là được “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” (bút lục 36-37). Như vậy, theo Phụ kiện Hợp đồng thuê đất này, có căn cứ xác định Công ty đã thực hiện xong việc chuyển từ hình thức “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*” theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003 sang hình thức “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003 và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của **Bộ T5** và khoản 4 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ kể từ ngày 24/8/2005.

[6] Mặt khác, do có nhu cầu cập nhật thêm công trình xây dựng trên đất (Nhà văn phòng, nhà trưng bày) và hợp thửa thêm với thửa đất khác nên Công ty được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT07794 ngày 07/8/2014 và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT24858 ngày 28/02/2018. Đúng ra, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** phải căn cứ vào quy định tại điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và Phụ kiện Hợp đồng thuê đất số 2725/PK.HĐTD ngày 31/8/2005 đã ký với Công ty để xác nhận thay đổi, chỉnh lý, cập nhật biến động về “*nguồn gốc sử dụng*” vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*” sang “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** vẫn không chỉnh lý, cập nhật biến động mà vẫn ghi “*Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*” và ghi vào mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận với nội dung: “**Công ty TNHH D2** (nay là **Công ty TNHH D3**) đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 tại Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt số 0024036 ngày 24/8/2005 đã được **Sở T** chỉnh lý biến động ngày 30/8/2005” (bút lục 47) và ghi chú: “*Đối với diện tích 26.072m² Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054; Giấy nộp tiền số 0024036 ngày 24/8/2005 đã được **Sở T** xác nhận ngày 30/8/2005*” (bút lục 48) là không đúng quy định. Vì mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần dành ghi “*những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*” và việc “*ghi chú*” là để ghi nhận việc cấp đổi giấy, tách thửa, hợp thửa đất và đất hành lang đường bộ v.v... (nếu có).

[7] Xét Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**, nhận thấy: Do có yêu cầu chỉnh lý lại nguồn gốc sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT24858 ngày 28/02/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp. Ngày 07/8/2019, Công ty có đơn đăng ký biến động và hồ sơ gửi **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (bút lục 117). Theo như phân tích tại mục [5] và [6] thì **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** phải chỉnh lý “*nguồn gốc sử dụng*” từ “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*” sang “*Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” cho Công ty theo như Phụ kiện Hợp đồng thuê đất số 2725/PK.HĐTD ngày 31/8/2005 đã ký. Nhưng **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** lại có tờ trình tham mưu cho **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 “*về việc cho phép **Công ty TNHH D4** chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T*” kể từ ngày 08/4/2019 và yêu cầu “**Công ty TNHH D4** có trách nhiệm nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật hiện hành” (bút lục 230) là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

[8] Xét Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của **Cục Thuế tỉnh B**, nhận thấy: căn cứ vào Điều 4 Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**, Công văn số 4366/TCT-CS ngày 28/10/2019 và Công văn số 72/TCT-CS ngày 08/01/2021 của **Tổng cục T7** (bút lục 73-75); ngày 19/11/2019, **Cục Thuế tỉnh B** ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT với số tiền 27.381.100 đồng và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT với số tiền 7.119.092.924 đồng để yêu cầu Công ty phải nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật hiện hành với tổng số tiền 7.146.474.024 đồng. Riêng số tiền

1.107.224.028 đồng mà Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 01/01/2012 đến ngày 22/7/2054 theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0024036 ngày 24/8/2005, Tổng cục **T1** và **Cục Thuế tỉnh B** không đề cập mà cho rằng: “*Tại Điều 2 Quyết định số 1735/QĐ-CT ngày 25/4/2005 của UBND tỉnh B và Điều 5 Giấy phép đầu tư số 348/GP-BD ngày 23/7/2004 thì Công ty được UBND tỉnh B cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, việc Công ty nộp tiền 01 lần cho cả thời gian thuê là hình thức nộp thừa ngân sách và được trừ dần vào số tiền thuê đất phát sinh các năm tiếp theo. Công ty được tính tiền thuê đất theo hình thức nộp một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh B*” là không phù hợp và không có căn cứ. Bởi lẽ, việc Công ty nộp khoản tiền 1.107.224.028 đồng vào ngân sách Nhà nước là thực hiện nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê (đến hết ngày 22/7/2054) theo Quyết định số 4817/QĐCT-ĐTN ngày 24/8/2005 “*về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Trưởng Bộ T5*” và Quyết định số 4818/QĐCT-ĐTN ngày 24/8/2005 “*về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Trưởng Bộ T5*” của **Cục Thuế tỉnh B**, không phải là khoản tiền nộp thừa ngân sách và kể từ ngày Công ty nộp tiền cho đến ngày **Cục Thuế tỉnh B** ra thông báo nộp tiền thuê đất hiện nay (ngày 19/11/2019) là đã hơn 14 năm. Do đó, việc Tổng cục **T1** và **Cục Thuế tỉnh B** cho rằng đây là hình thức nộp thừa ngân sách và sẽ được trừ dần vào số tiền thuê đất phát sinh của các năm tiếp theo là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

[9] Từ những phân tích và lập luận từ mục [3] đến mục [8] nêu trên, xét thấy: Việc Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của **Cục Thuế tỉnh B** và Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** là có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ.

[10] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải chịu theo quy định tại Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 6, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 4 Điều 116, các Điều 79, 157, 158, 164, 191, 193, 194, 204, 206, 345, 348 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 32, Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 49, khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 32, điểm 1 khoản 4 Điều 41, điểm b khoản 2 Điều 143 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ “*quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2003*”; Điều 98, 166 của Luật Đất đai năm 2013; điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “*quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013*”; khoản 4 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ “*về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*”; Điều 5 Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của **Bộ T5** “*về việc ban hành bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*” và Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 đối với người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh B và Cục Thuế tỉnh B.

Hủy Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B “về việc cho phép Công ty TNHH D4 chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại xã T, thị xã T”.

Hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 23176/TB-CT ngày 19/11/2019 và Thông báo nộp tiền thuê đất số 23177/TB-CT ngày 19/11/2019 của Cục Thuế tỉnh B.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân tỉnh B phải chịu 300.000 đồng.

Cục Thuế tỉnh B phải chịu 300.000 đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2021/0000150 ngày 19/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

3. Báo cho người khởi kiện, người bị kiện có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo luật định./.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Bình Dương;

- Cục THADS tỉnh Bình Dương;

- Lưu: Tòa HC, HCTP, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Đắc Cường