

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 293/2025/HC-PT

Ngày: 09/6/2025

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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường
Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân
Ông Trần Quốc Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 166/2025/TLPT-HC ngày 06 tháng 5 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2025/HC-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1475/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Cổ phần T. Địa chỉ: Số A N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Từ Thảo N, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Bùi Thị H, thuộc Văn phòng L – Đoàn luật sư thành phố Đ; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Địa chỉ: Số B đường T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Kỳ M** - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Trần Quốc H1** - Phó Giám đốc **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** (Nay là **Sở Nông nghiệp và môi trường thành phố Đ**); có mặt.

- **Cục Thuế thành phố Đ**; địa chỉ: **Số A đường P, thành phố Đà Nẵng** (Nay là **Chi cục Thuế khu vực X**).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Công K** - Phó Cục trưởng; có mặt.

3. Người kháng cáo: Người bị kiện **Ủy ban nhân dân thành phố Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của **Công ty Cổ phần T** trình bày:

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, **Công ty T** đã gửi đơn khởi kiện vụ án hành chính về việc: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy bỏ Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024; Thông báo nộp tiền số 1877/TB-CTDNA ngày 18/5/2024 bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 của **Cục thuế thành phố Đ**.

Công ty T được **UBND thành phố Đ** cho thuê diện tích đất 12.732,2m² tại **phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng**; thời hạn 02 năm, mục đích sử dụng làm kho và bãi đậu xe tại Quyết định số 5057/QĐ-UB ngày 30/8/1999. Cú hết hạn, **Công ty T** lại được **UBND thành phố Đ** gia hạn liên tục.

Ngày 22/8/2018, **UBND thành phố Đ** ban hành Quyết định số 3605/QĐ-UBND gia hạn thời gian thuê đất cho **Công ty T** đến ngày 31/12/2019.

Ngày 09/10/2018, **Cục thuế thành phố Đ** ban hành Thông báo số 3656/TB-CT với đơn giá thuê đất 73.346 đồng/1m²/1năm.

Ngày 26/11/2020, **UBND thành phố Đ** ban hành Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 gia hạn thời gian thuê đất 05 năm đối với **Công ty T**. Trong đó, thời điểm gia hạn tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Công ty T đã trả tiền thuê đất năm 2020 và năm 2021 theo Thông báo số 3227/TB-CT ngày 16/10/2020 và Thông báo số 2848/TB-CTDAN ngày 30/9/2022 của **Cục thuế thành phố Đ** với số tiền mỗi năm phải nộp là 959.320.341 đồng.

Ngày 11/10/2021, **UBND thành phố Đ** ban hành Quyết định số 3189/QĐ-UBND quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho **Công ty T** là 44.381.823 đồng/m², quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 11/10/2021.

Ngày 27/10/2021, **Cục thuế thành phố Đ** ban hành Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 3152/TB-CTDAN đối với **Công ty T** là 443.818 đồng m²/năm (44.381.823 đồng/m²/năm x 1%).

Ngày 16/11/2021, **Cục thuế thành phố Đ** ban hành Thông báo số 3364/TB-CTDNA về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 của **Công ty T** là 4.743.163.602 đồng.

Ngày 17/11/2021, **Cục thuế thành phố Đ** ban hành Thông báo số 3368/TB-CTDNA về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2020 của **Công ty T** là 5.650.779.540 đồng.

Ngày 25/5/2022, **Cục thuế thành phố Đ** ban hành Thông báo số 1954/TB-CTDNA về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2022 đối với **Công ty T**.

Nhận thấy các Thông báo thuế nói trên của **Cục thuế thành phố Đ** là quá cao (tăng gấp 06 lần) là không đúng quy định pháp luật, làm phát sinh thêm nghĩa vụ, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đơn vị, nên một mặt **Công ty T** đã ban hành Công văn số 82/CV-PTJĐN ngày 27/5/2022 trả lại đất thuê, mặt khác thực hiện quyền khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết hủy các quyết định tính thuế nói trên của **Cục T**.

Đối với yêu cầu chấm dứt việc thuê đất vì giá cả không hợp lý của **Công ty T** đã được **UBND thành phố Đ** chấp nhận tại Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16/8/2022. Đối với yêu cầu khởi kiện hủy các Thông báo tính thuế của **Công ty T** đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp nhận tại Bản án sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 10-11/01/2023. **Cục thuế thành phố Đ** tiếp tục kháng cáo, đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm tại Bản án số 131/2023/HC-PT ngày 10/5/2023, quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần T** về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính” đối với người bị kiện là **Cục thuế thành phố Đ**.

Hủy các Thông báo số 3152/TB-CTDAN ngày 27/10/2021 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước; Thông báo số 3364/TB-CTDNA ngày 16/11/2021 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2020; Thông báo số 3368/TB-CTDNA về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021; Thông báo số 1954/TB-CTDAN ngày 25/5/2022 về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2022”.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, **Cục thuế thành phố Đ** đã ra Thông báo thu thuế những tháng sử dụng chưa tính thuế trước khi trả đất, **Công ty T** đã nghiêm chỉnh chấp hành.

Việc thuê đất giữa **Công ty T** và **UBND thành phố Đ** đã chấm dứt ngày 16/8/2022. Mọi tranh chấp về tiền thuê đất bổ sung năm 2020 và 2021 theo Thông báo của **Cục T** đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, đã được các bên chủ động tự nguyện thi hành án.

Tại Bản án phúc thẩm số 131/2023/HC-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định: “**Cục T** căn cứ giá đất tại Quyết định số 3189/QĐ-UBND có hiệu lực kể từ ngày 11/10/2021 để buộc **Công ty T** phải nộp tiền thuê đất tăng thêm theo các Thông báo 3364/TB-CTDNA ngày

16/11/2021 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, Thông báo số 3368/TB-CTDNA ngày 17/11/2021 là không đúng, vi phạm hiệu lực của Văn bản quy phạm pháp luật thuộc trường hợp không được quy định hiệu lực trở về trước quy định tại khoản 2 Điều 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi năm 2020)".

Quyết định 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ ban hành thuộc hệ thống văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại mục 10 Điều 4 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Đối tượng chịu tác động trực tiếp bởi quyết định trên là Công ty T.

Tại khoản 1 Điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định rất rõ về thời điểm có hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật: “Thời điểm có hiệu lực của toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước trung ương; không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày ký đối với văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh...”.

Ngoài ra tại khoản 3 Điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: “Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, chính quyền địa phương ở đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt không được quy định hiệu lực trở về trước”.

Như vậy, Quyết định 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ quy định về thời điểm có hiệu kể từ ngày 11/10/2021 là đúng pháp luật.

Do đó việc sau 2 năm 6 tháng kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành, đặc biệt khi vụ án hành chính đã được xét xử bằng Bản án có hiệu lực pháp luật, UBND thành phố Đ ra tiếp Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 sửa đổi về thời điểm áp dụng Quyết định 3189/QĐ-UBND từ ngày 11/10/2021 trở về trước ngày 26/11/2020 là hết sức tùy tiện, trái pháp luật đã được quy định tại Điều 151 và Điều 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi năm 2020).

Từ đó dẫn đến, Cục thuế thành phố Đ ra Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024 của Cục thuế thành phố Đ; Thông báo số 1877/TB-CTDNA ngày 18/5/2024 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021, tiếp tục buộc Công ty T nộp thêm tiền thuê đất là trái pháp luật, không chấp hành Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện quyền khởi kiện vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính, Công ty T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy bỏ Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024 của Cục thuế thành phố Đ; Thông báo số 1877/TB-CTDNA ngày 18/5/2024 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 là có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra Công ty có yêu cầu bổ sung trong quá trình tố tụng, như sau: Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ có hiệu lực kể từ ngày 11/10/2021, Công ty T đã nộp tiền thuê đất theo đơn giá mới mà Cục T thông báo tính từ ngày 11/10/2021 đến ngày doanh nghiệp tự nguyện trả lại đất (ngày 27/5/2022).

Tại khoản 1 điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định rất rõ về thời điểm có hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật: “Thời điểm có hiệu lực của toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước trung ương; không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày ký đối với văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh...”.

Tại khoản 3 điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: “Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, chính quyền địa phương ở đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt không được quy định hiệu lực trở về trước”.

Bản phúc thẩm số 131/2023/HC-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chỉ rõ : “Cục thuế thành phố Đ căn cứ giá đất tại Quyết định số 3189/QĐ-UBND có hiệu lực kể từ ngày 11/10/2021 để buộc Công ty cổ phần T phải nộp tiền thuê đất tăng thêm theo các Thông báo 3364/TB-CTDNA ngày 16/11/2021 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước Thông báo số 3368/TB-CTDNA ngày 17/11/2021 là không đúng, vi phạm hiệu lực của Văn bản quy phạm pháp luật thuộc trường hợp không được quy định hiệu lực trở về trước quy định tại khoản 2 Điều 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi năm 2020)”.

Như vậy, việc sau 2 năm 6 tháng kể từ ngày quyết định có hiệu lực thi hành, đặc biệt sau khi vụ án hành chính giữa các bên đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, UBND thành phố Đ vẫn ban hành tiếp Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 sửa đổi điều 3 Quyết định 3189/QĐ-UBND hồi tố hiệu lực văn bản pháp luật ban hành ngày 11/10/2021 trở về trước là trái pháp luật.

Do đó, để quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp được bảo vệ theo đúng quy định pháp luật, Công ty T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy bỏ Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024; Thông báo nộp tiền số 1877/TB-CTDNA ngày 18/5/2024 bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 của Cục thuế thành phố Đ và hủy Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 sửa đổi điều 3 Quyết định 3189/QĐ-UBND hồi tố hiệu lực văn bản pháp luật ban hành ngày 11/10/2021 trở về trước.

* Người bị kiện là UBND thành phố Đ tại Văn bản số 462/UBND-STNMT ngày 21/01/2025 , trình bày:

1. Liên quan đến thuê đất, gia hạn thời gian thuê đất và thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex

Ngày 08/6/1999, Bộ T1 ban hành Quyết định số 0723/1999/QĐ/BTM về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần; theo đó tại điều 2, chuyển Xí nghiệp vận tải và xây lắp trực thuộc Công ty X1 thuộc Tổng công ty X2 thành Công ty Cổ phần với tên gọi đầy đủ là Công ty Cổ phần T; đồng thời, tại điều 4, Công ty Cổ phần T có nhiệm vụ kinh doanh:

Kinh doanh vận tải xăng dầu trong và ngoài nước bằng đường bộ và đường thủy.

- Tổng đại lý bán các loại xăng dầu và các sản phẩm hoá dầu.

Kinh doanh xây lắp các công trình công nghiệp dân dụng, kinh doanh dịch vụ sửa chữa cơ khí, đóng mới phương tiện vận tải (ôtô stec), kinh doanh uỷ thác tái xuất xăng dầu.

Ngày 30/8/1999, UBND thành phố ban hành Quyết định số 5057/QĐ-UB về việc cho Công ty Cổ phần T thuê đất với diện tích 12.942,76m²; mục đích sử dụng đất: theo Quyết định thành lập doanh nghiệp và Giấy phép kinh doanh; thời hạn cho thuê đất là 02 năm kể từ ngày Quyết định cho thuê đất; sau khi hết hạn thuê đất, đơn vị lập thủ tục gia hạn theo quy định. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần T ký Hợp đồng thuê đất số 05/09-HĐTĐ ngày 29/10/1999 với Sở Địa chính – Nhà đất thành phố Đà Nẵng.

Ngày 20/11/2003, UBND thành phố ban hành Quyết định số 27089/QĐ-UB về việc cho Công ty Cổ phần T thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại phường B, quận N, thành phố Đà Nẵng, khu đất có diện tích 12.942,76m²; mục đích sử dụng: Làm kho và bãi đậu xe; thời hạn thuê đất: 01 năm, kể từ ngày ký Quyết định. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần T ký Hợp đồng thuê đất số 178HĐ/TĐ ngày 29/3/2004 với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ.

Đến năm 2004, Công ty hết hạn thời gian thuê đất. Tuy nhiên đến tháng 7/2009, Công ty có Đơn xin gia hạn sử dụng đất tại khu đất nêu trên.

Ngày 05/2/2010, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1063/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần T thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng với khu đất có diện tích 15.505,2m²; mục đích sử dụng: Làm kho và bãi đậu xe; thời hạn thuê đất: 02 năm, kể từ ngày 01/01/2010.

Ngày 28/7/2010, UBND thành phố ban hành Quyết định số 5615/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 05/2/2010 của UBND thành phố về việc cho Công ty Cổ phần T thuê đất theo hiện trạng sử dụng, từ 15.505,2m² thành 12.732,2m².

Ngày 14/11/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 7960/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần T được gia hạn thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại phường K, quận N với diện tích đất 12.732,2m²; mục đích sử dụng: làm Kho và bãi đậu xe; thời hạn được tiếp tục thuê đất: kể từ ngày ký Quyết định gia

hạn thuê đất đến ngày 31/12/2014. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần T ký Hợp đồng thuê đất số 51/HĐ-TĐ ngày 22/11/2013 với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ.

Ngày 26/9/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 6553/QĐ-UBND về việc cho phép gia hạn thời gian thuê đất đối với Công ty Cổ phần T được tiếp tục gia hạn thời gian thuê đất đến hết ngày 31/12/2017.

Ngày 22/8/2018, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3605/QĐ-UBND về việc gia hạn thời gian thuê đất đối với Công ty Cổ phần T đối với khu đất có diện tích 12.732,2m² tại phường K, quận N được gia hạn thời gian thuê đất 02 năm, đến ngày 31/12/2019.

Ngày 20/11/2019, Giám đốc Công ty Cổ phần T có Công văn số 192/PTJDN đề nghị UBND thành phố, Sở T xem xét và quyết định gia hạn thời gian thuê đất 5 năm, khu đất tại phường K, quận N.

Ngày 13/11/2020, Sở T có Tờ trình số 717/TTr- STNMT về việc cho Công ty Cổ phần T gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất có diện tích 12.732,2m² tại phường K, quận N; theo đó, đề nghị UBND thành phố cho phép Công ty Cổ phần T gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất nêu trên.

Ngày 26/11/2020, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 4557/QĐ-UBND về việc gia hạn thời gian thuê đất đối với Công ty Cổ phần T tại phường K, quận N, cụ thể:

- Diện tích: 12.732,2m²
- Mục đích sử dụng đất: Làm kho và bãi đỗ xe;
- Thời gian thuê đất: 05 (năm) năm, kể từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;
- Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 29/01/2021, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 277/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố về việc gia hạn thời gian thuê đất đối với Công ty Cổ phần T tại phường K, quận N; theo đó, điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/12/2020 của UBND thành phố từ “Làm kho và bãi đậu xe” thành “Đất thương mại, dịch vụ (Làm kho và bãi đậu xe)”.

Trên cơ sở đề nghị trả đất thuê của Công ty Cổ phần T tại Công văn số 82/CV-PTJDN ngày 27/5/2022, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16/8/2022 về việc thu hồi khu đất có diện tích 12.732,2m² tại phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần T; lý do thu hồi đất: Thu hồi đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo Điều 65 Luật Đất đai 2013. Tại Điều 2, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chủ trì, phối hợp với UBND quận N, Công ty Cổ phần T và các đơn vị có liên quan tiến hành tiếp nhận, bàn giao khu đất nêu trên tại thực địa; đồng thời, quản lý chặt chẽ khu đất đã thu hồi.

Thực hiện Quyết định nêu trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã tổ chức mời bàn giao (02 lần) và đã có 04 văn bản đề nghị Công ty Cổ phần T tiến hành tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc có trên khu đất (03 nhà xưởng, nhà vệ sinh, nhà bảo vệ) và bàn giao đất trống cho Trung tâm Phát triển quỹ đất, cụ thể: Giấy mời số 09/GM/TTPTQĐ ngày 07/02/2023 và Biên bản làm việc ngày 08/02/2023; Công văn số 98/TTPTQDQL&PTQĐ ngày 20/02/2023; Công văn số 170/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 24/03/2023 (lần 2); Công văn số 258/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 20/4/2023 (lần 3); Công văn số 404/TTPTQĐ-QL&PTQĐ (lần 4); Giấy mời số 60/GM-TTPTQĐ ngày 04/7/2023 và Biên bản làm việc ngày 11/7/2023.

Ngày 11/8/2023, Sở T phối hợp với UBND quận N và Công ty T2 kiểm tra thực tế hiện trạng; kết quả kiểm tra cho thấy trên đất vẫn còn các hạng mục công trình và vật kiến trúc nên không thể thực hiện việc tiếp nhận khu đất nêu trên.

Ngày 08/9/2023, UBND thành phố có Công văn số 4897/UBND-STNMT thống nhất theo đề nghị của Sở T tại Báo cáo số 535/BC-STNMT ngày 25/8/2023. Đề nghị UBND quận N tiến hành kiểm tra, lập thủ tục thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 10/01/2024, Sở T có Công văn số 113/STNMT-TTPTQĐ và Công văn số 4629/STNMT-TTPTQĐ ngày 26/9/2024 đơn đốc cưỡng chế quyết định thu hồi đất Khu đất của Công ty Cổ phần T tại phường K, quận N; theo đó, đề nghị UBND quận N khẩn trương tiến hành cưỡng chế quyết định thu hồi đất đúng quy định pháp luật theo ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 4897/UBND-STNMT ngày 08/9/2023, xử lý vi phạm hành chính về đất đai (nếu có) theo thẩm quyền và quy định pháp luật đối với Công ty Cổ phần T trong việc không chấp hành thực hiện Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16/8/2022 của UBND thành phố Đ.

Ngày 09/10/2024, UBND quận N ban hành Quyết định số 3589/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần T thuộc khu đất có diện tích 12.732,2m², tại tổ B, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng, do không chấp hành bàn giao phần diện tích đất theo Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Đến thời điểm hiện nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố vẫn chưa nhận được mặt bằng theo Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16/8/2022 của UBND thành phố. Do đó, đề nghị Cục Thuế thành phố căn cứ quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất để thực hiện theo đúng quy định.

2. Liên quan đến việc xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính do gia hạn sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần T:

Căn cứ khoản 5 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được gia hạn.

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

Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất cụ thể để xác định tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

“a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại.”

Căn cứ khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Trên cơ sở Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 và Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của UBND thành phố. Ngày 11/10/2021, **Sở T** đã tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định số 3189/QĐ-UBND về việc quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho **Công ty cổ phần T** tại **đường L, phường K, quận N**.

Qua quá trình áp dụng thực hiện Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố thì **Cục Thuế thành phố Đ** có Công văn số 1051/CTDAN-HKDCN ngày 29/01/2024 và Công văn số 11089/CTDAN-HKDCN ngày 19/10/2023 về việc thực hiện Bản án của Tòa án liên quan đến

khởi kiện của Công ty CP T; theo đó; đề nghị Sở T nghiên cứu sớm có ý kiến về Thời hiệu áp dụng giá đất cụ thể tại Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ để Cục Thuế thực hiện.

Ngày 01/3/2024, Sở T có Báo cáo số 84/BC- STNMT về việc đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố về việc Quy định đơn giá tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty Cổ phần T đối với khu đất được gia hạn thuê đất tại phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng; theo đó, đề nghị UBND thành phố xem xét điều chỉnh nội dung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố.

Ngày 10/4/2024, UBND thành phố ban hành Quyết định số 766/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố về việc Quy định đơn giá tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty Cổ phần T, nội dung điều chỉnh như sau:

- Trước điều chỉnh: Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

- Sau điều chỉnh:

Điều 3.

1. Đơn giá quy định tại Điều 1 Quyết định này áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính kể từ ngày ký Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố về việc gia hạn thời gian thuê đất đối với Công ty Cổ phần T tại phường K, quận N.

2. Các nội dung khác tại Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố không trái với Quyết định này vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành."

Từ những cơ sở nêu trên, quan điểm của UBND thành phố Đ liên quan đến quá trình gia hạn thời gian thuê đất tại các Quyết định số 4557/QĐ- UBND ngày 26/11/2020, Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 và việc phê duyệt giá đất để thu tiền do gia hạn thời gian thuê đất trả tiền hàng năm tại các Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021, Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 đối với khu đất có diện tích 12.732,2m² tại phường K, quận N cho Công ty Cổ phần T là theo đúng quy định.

* Người bị kiện là Cục Thuế thành phố Đ trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay trình bày:

Theo thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (Tòa án), Công ty T khởi kiện Cục Thuế thành phố Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 Thông báo của Cục Thuế thành phố Đ; cụ thể:

Thông báo số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước; Thông báo số 1877/TB-CTDAN ngày 18/5/2021 về việc nộp bổ sung tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 do điều chỉnh đơn giá.

Căn cứ Khoản 1 Điều 128 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; **Cục Thuế thành phố Đ** có ý kiến về yêu cầu của người khởi kiện cụ thể như sau:

a/ Thông báo số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

- Đây là thông báo đơn giá thuê đất, thuê mặt nước để tính tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước hàng năm đối với công ty cho giai đoạn kể từ ngày 26/11/2020 đến 27/5/2022 (Kể từ ngày ban hành Quyết định gia hạn thời gian thuê đất đến ngày công ty có văn bản tự nguyện trả lại đất) và đơn giá thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước trong giai đoạn sử dụng đất chưa có Quyết định cho thuê đất từ ngày 01/01/2020 đến 25/11/2020. Căn cứ để Cục Thuế ban hành thông báo được quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“Điều 11. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.”

- Xác định đơn giá thuê đất ghi trong thông báo số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024, được căn cứ theo các Quyết định của **UBND thành phố Đ** về gia hạn thời gian thuê đất cho công ty; Quyết định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm; Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng do **UBND thành phố Đ** ban hành tại thời điểm sử dụng đất giai đoạn Công ty chưa có Quyết định gia hạn thời hạn thuê đất; Đối chiếu với các quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; **Cục Thuế thành phố Đ** xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm áp dụng cho giai đoạn kể từ 26/11/2020 đến 27/5/2024 và giai đoạn từ 01/01/2020 đến 25/11/2020 (thời gian sử dụng đất chưa có Quyết định cho thuê đất) đối với công ty làm cơ sở để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm trên diện tích đất được **UBND thành phố Đ** có Quyết định gia hạn thời gian thuê đất; cụ thể:

+ Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của **UBND thành phố Đ** v/v gia hạn thời gian thuê đất đối với công ty; tại Điều 1 của Quyết định, cho phép **công ty G** thời gian thuê đất đối với khu đất tại **phường K, quận N**, cụ thể: diện tích là 12.732,2m², mục đích sử dụng làm kho và bãi đậu xe, thời gian thuê đất là 05 năm, kể từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, hình thức thuê đất là trả tiền hàng năm.

+ Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của **UBND thành phố Đ** v/v điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định Quyết định số 4557/QĐ- UBND ngày 26/11/2020 của **UBND thành phố Đ** v/v gia hạn thời gian thuê đất đối với

công ty tại phường K, quận N; tại Điều 1 của Quyết định, điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Đ từ “Làm kho và bãi đậu xe” thành “Đất thương mại, dịch vụ (Làm kho và bãi đậu xe)”

+ Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ, quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho công ty tại đường L, phường K, quận N; tại Điều 1 của Quyết định quy định đơn giá đất thương mại dịch vụ làm cơ sở tính tiền thuê đất hàng năm cho công ty đối với khu đất tiếp giáp đường L, phường K, quận N là 44.381.823 đồng/m²

+ Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 về việc sửa đổi, bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ;

Tại Điều 1 Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đ quy định: Đơn giá quy định tại Quyết định này áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính kể từ ngày ký Quyết định số 4557/QĐ-UBND và ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Đ (ngày 26/11/2020).

+ Căn cứ Công văn số 82/CV-PTJĐN ngày 27/5/2022 của công ty V trả lại đất thuê tại phường K, quận N, Thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ giá đất 44.381.823 đồng/m² tại Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 và Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đ, Cục Thuế ban hành Thông báo số 1794/TB-CTĐAN ngày 10/9/2024 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đối với thửa đất thuê diện tích 12.732,2m² tại đường L, quận N, thành phố Đà Nẵng; thời hạn thuê đất đến ngày 27/5/2022 (ngày công ty có văn bản trả lại đất); mục đích sử dụng đất: TMDV; hình thức nộp tiền thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất 443.818 đồng/m²/năm (giai đoạn từ ngày 26/11/2020 đến ngày 27/5/2022).

Tiền thuê đất từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/11/2020 tính theo giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỉ lệ % tính đơn giá thuê đất do UBND cấp tỉnh ban hành (theo khoản 5 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và Điều 1 Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ T3).

b) Căn cứ đơn giá thuê đất đã xác định tại Thông báo số 1794/TB-CTĐAN ngày 13/5/2024, Cục Thuế ban hành Thông báo số 1877/TB-CTĐAN ngày 18/5/2021 về việc nộp bổ sung tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 (thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm)

Thông báo số 1794/TB-CTĐAN ngày 13/5/2024 được Cục Thuế thành phố Đ ban hành theo quy định tại Khoản 2c Điều 13 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

“Điều 13. Các trường hợp cơ quan quản lý thuế tính thuế, thông báo nộp thuế

1....

2. Trường hợp cơ quan thuế tính thuế, thông báo số tiền thuế phải nộp theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chuyển đến, cụ thể như sau:

a).....

.....

c) Tiền thuê đất, thuê mặt nước (trừ tiền thuê đất, thuê mặt nước phát sinh trong khu kinh tế, khu công nghệ cao).”

Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2025/HC-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T đối với UBND thành phố Đ và Cục Thuế thành phố Đ.

Tuyên hủy các Quyết định hành chính sau: Quyết định số 766/QĐ ngày 10/4/2024 của U về việc sửa đổi bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ về quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty Cổ phần T; Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 1794/TB-CTDAN ngày 13/5/2024 và Thông báo số 1877/TB-CTDNA ngày 18/5/2024 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 của Cục Thuế thành phố Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2025, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ kháng cáo với nội dung không đồng ý hủy Quyết định số 766/QĐ ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc sửa đổi bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ về quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty Cổ phần T.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Đ và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Công ty T được UBND thành phố Đ (UBND) cho thuê khu đất tại địa chỉ phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có diện tích 12.732,2m² với mục đích sử dụng làm kho và bãi đậu xe, hình thức trả tiền thuê hàng năm kể từ ngày 01/01/2010 tới nay một cách liên tục ổn định và được gia hạn lần thứ 4 tại Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Đ về việc cho Công ty T gia hạn thời gian thuê đất đến ngày 31/12/2024. Từ năm 2010, Công

ty đều được thông báo trả tiền thuê đất với giá 53.819đ. Năm 2021 được thông báo trả tiền thuê với giá 73.346 đồng/m²/năm tăng 15% (sau khi được gia hạn tại Quyết định số 4557) Công ty đã nộp đầy đủ.

[1.2] Ngày 11/10/2021, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 3189/QĐ-UBND quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty với giá là 44.381.823đồng/m². Tại Điều 3 của Quyết định có nội dung: “Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký”.

Căn cứ quyết định này Cục thuế đã ban hành các thông báo tính thuế với thời gian hồi tố về tại thời điểm ban hành quyết định gia hạn cho thuê đất (Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020) nên đã bị khởi kiện và bị hủy bỏ tại phần quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 10-11/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án phúc thẩm số 131/2023/HC-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Ngày 10/4/2024 UBND thành phố Đ lại ban hành Quyết định số 766/ QĐ-UBND có nội dung sửa đổi bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND thành phố Đ theo đó không còn xác định hiệu lực của quyết định là từ ngày ký mà xác định rõ đơn giá để tính tiền thuê đất cho Công ty kể từ ngày ký Quyết định số 4557/QĐ là ngày 26/11/2020 (có hiệu lực quay trở về trước).

Tại Điều 2 của Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Đ về việc cho Công ty T gia hạn thời gian thuê đất, có nội dung: “Xác định giá thuê đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định trình UBND TP xem xét, quyết định hoặc chuyển thông tin cho cơ quan thuế xác định tiền thuê đất theo quy định. Hình thức trả tiền thuê: Trả tiền thuê đất hàng năm.”

Theo khoản 5 Điều 3 Nghị định số 123/2017/ND-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau: “Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được gia hạn.”

Còn theo Điều 30 Nghị định 46/2014/NĐ của Chính phủ ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. “Điều 30. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm: Ban hành Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất;”

[1.3] Tại thời điểm UBND ban hành Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 về việc cho Công ty T gia hạn thời gian thuê đất thì UBND thành phố chưa ban hành văn bản xác định giá đất mới nên Cục thuế đã căn cứ Nghị định 46/NĐ ban hành thông báo số 2848/TB ngày 30/9/2021 để Công ty nộp tiền thuê đất với giá 73.346 đồng/m²/năm tăng 15 % so với năm trước. Cho đến

ngày 11/10/2021, gần một năm sau khi có quyết định cho gia hạn thuê đất thì UBND mới ban hành Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 về quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho Công ty, theo đó xác định đơn giá là 44.381.823đồng/m² (Giá này gấp 6 lần so với giá cũ) và tại Quyết định số 766/QĐ ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc sửa đổi bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ- UBND ngày 11/10/2021 đã xác định đơn giá này dùng để tính tiền thuê đất cho Công ty kể từ ngày ký quyết định gia hạn thời hạn thuê đất ngày 26/11/2020 (hồi tố về trước) là trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

- Việc Công ty thuê đất của UBND thành phố Đ là một giao dịch dân sự nên nghĩa vụ dân sự phải trên nguyên tắc có sự thỏa thuận và tự nguyện của hai bên theo quy định tại Điều 3 Bộ Luật dân sự về các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự.

Tại thời điểm ngày 26/11/2020 UBND gia hạn thời hạn thuê đất cho Công ty nhưng chưa có giá đất mới và tại Quyết định gia hạn không quy định và không thỏa thuận về việc Công ty phải trả tiền thuê đất với giá 44.381.823đồng/m² cao gấp 6 lần so với đất mà Công ty đang thực hiện trả. Vì vậy việc UBND ban hành Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 về quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất cho Công ty theo đó xác định đơn giá là 44.381.823đồng/m² và Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 về việc sửa đổi bổ sung Điều 3 của Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 đã xác định đơn giá này dùng để tính tiền thuê đất cho Công ty kể từ ngày gia hạn thời hạn thuê đất ngày 26/11/2020 (hồi tố về trước) để buộc Công ty phải thực hiện nghĩa vụ là trái với nguyên tắc tự nguyện cam kết, thỏa thuận của pháp luật dân sự.

Trong khi đó, Công ty hoàn toàn không có thỏa thuận với UBND thành phố Đ về đơn giá này, đó là khi UBND thành phố ban hành quyết định về giá đất mới, Công ty đã không đồng tình và có văn bản trả lại đất ngay. Nhưng UBND vẫn ban hành Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 quy định hiệu lực trở về trước để buộc Công ty phải nộp tiền thuê đất với giá cao gấp 6 lần so với giá thỏa thuận cũ là trái quy định.

Theo quy định Điều 152 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì Ủy ban nhân dân các cấp không được ban hành văn bản quy định hiệu lực trở về trước: Văn bản không được quy định hiệu lực trở về trước đối với các trường hợp quy định trách nhiệm pháp lý nặng hơn (điểm b khoản 2).

Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 về quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất cho Công ty theo đó xác định đơn giá là 44.381.823đồng/m² được sửa đổi bổ sung Điều 3 tại Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 đã quy định hiệu lực trở về trước từ ngày 26/11/2020 và quy định giá đất 44.381.823 đồng/m², cao gấp 6 lần so với giá thỏa thuận cũ là đã quy định trách nhiệm pháp lý nặng hơn, như vậy văn bản này đã vi phạm quy định tại Điều 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

[1.4] Ngoài ra, tại các Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 10-11/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án phúc thẩm số 131/2023/HC-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật, nội dung nhận định rõ việc **Cục Thuế thành phố Đ** ban hành các Thông báo dựa trên quyết định của **UBND thành phố Đ** có hiệu lực kể từ ngày 11/10/2021 để buộc Công ty phải nộp tiền thuê đất tăng thêm là không đúng, vi phạm hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật thuộc trường hợp không được quy định hiệu lực trở về trước, quy định tại khoản 2 Điều 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi có Bản án của hai cấp, **UBND thành phố Đ** ban hành Quyết định 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 sửa đổi về thời điểm áp dụng Quyết định số 3189/QĐ-UBND từ ngày 11/10/2021 trở về trước ngày 26/11/2020 là trái với các quy định tại Điều 151 và 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

[1.5] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần T** là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, **UBND thành phố Đ** không cung cấp chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của **UBND thành phố Đ** và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2] Theo quy định khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì **UBND thành phố Đ** phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, các Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 196, Điều 206 và Điều 213 Luật Tổ tụng hành chính; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của **UBND thành phố Đ** và giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2025/HC-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần T** đối với **UBND thành phố Đ** và **Cục Thuế thành phố Đ**.

Tuyên hủy các Quyết định hành chính sau: Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của **UBND thành phố Đ** về việc sửa đổi bổ sung Điều 3 Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của **UBND thành phố Đ** về quy định đơn giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho **Công ty Cổ phần T**; Thông báo về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước số 1794/TB-CTDAN ngày

13/5/2024 và Thông báo số 1877/TB-CTDNA ngày 18/5/2024 về việc bổ sung nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2021 của [Cục Thuế thành phố Đ.](#)

2. Án phí hành chính phúc thẩm: [UBND thành phố Đ](#) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0004016 ngày 21/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. [UBND thành phố Đ](#) đã nộp xong.

3. Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Lê Văn Thường