

**TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **194/2025/HC-PT**

Ngày: 26/12/2025

*V/v: “Khiếu kiện QĐ hành chính về
quản lý đất đai và quản lý thuế”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Phạm Tồn** và bà **Trần Thị Kim Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đình Văn Chánh** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 85/2025/TLPT-HC ngày 04 tháng 8 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành hình về quản lý đất đai và quản lý thuế*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 52/2025/HC-ST ngày 17 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 219/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty TNHH Một thành viên A;

Địa chỉ: thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn N, xã N, thành phố Đà Nẵng).

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị N, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên A. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Minh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A đường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là Số A đường T, phường T, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Trọng T1 - Luật sư Văn phòng luật sư Vũ Minh T. Địa chỉ: Số A đường T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người bị kiện

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Q;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Trường S - Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ. Có mặt.

2. Chi cục thuế khu vực XII.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Thuế thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 190 đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Việt X – Phó Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa người khởi kiện và đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Công ty TNHH MTV A là chủ đầu tư dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Quảng Nam phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn B) thị trấn N, huyện N tại Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2018.

Ngày 23/12/2019 UBND tỉnh Q ban hành quyết định 4172/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 19/8/1998 của UBND tỉnh về thu tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 3667/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thu tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T, huyện N.

Căn cứ các quyết định phê duyệt, điều chỉnh phê duyệt đã nêu ở trên, chủ đầu tư dự án đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Ngày 09/11/2019, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, về hạ tầng giao cho UBND huyện N quản lý. Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trong dự án cho khách hàng vào năm 2020, Công ty đã thực hiện thuế thu nhập doanh nghiệp, hoàn thành các nhiệm vụ thuế liên quan và đã được phê duyệt quyết toán Dự án.

Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Chủ tịch UBND tỉnh Q tiếp tục ban hành Quyết định số: 3030/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn B) thị trấn N, huyện N (gọi tắt là quyết định 3030).

Căn cứ Quyết định số: 3030 của Chủ tịch UBND tỉnh Q, ngày 21 tháng 02 năm 2025, Cục Thuế tỉnh Q ban hành 02 thông báo: Thông báo số 1358/TB-CTQNA về tiền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê và Thông báo số 1359/TB-CTQNA về tiền sử dụng đất xác định số tiền thuê đất Công ty còn phải nộp bổ sung vào ngân sách là: 1.035.088.522 đồng và số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung là: 37.708.898.785 đồng.

Quyết định: 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Q "phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư thị trấn N (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N có căn cứ pháp lý để ban hành là Luật Đất đai ngày 18/01/2024, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024. Tuy áp dụng Luật Đất đai năm 2024, nhưng khi tính giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), UBND tỉnh Q vẫn áp dụng Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất để làm căn cứ điều chỉnh thu tiền sử dụng đất đối với dự án do công ty làm chủ đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; các nội dung khác tại quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 18/9/2018, số 4172/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 và số 3667/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND tỉnh không phụ thuộc phạm vi điều chỉnh tại Quyết định này vẫn còn hiệu lực. Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành ngày 01/8/2024, hướng dẫn thi hành Chính phủ đã ban hành Nghị định 71/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất. Tại khoản 3 điều 39 Nghị định 71/NĐ-CP quy định các Nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a. *Nghị định 44/2014 ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất*

....

Như vậy, tại thời điểm ban hành Quyết định số: 3030 ngày 18/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Q phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T căn cứ vào Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là đã áp dụng văn bản luật pháp hết hiệu lực pháp luật, không đúng nguyên tắc hiệu lực pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi và lợi ích chính đáng của Công ty.

Do Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 ban hành không đúng quy định pháp luật, dẫn đến Thông báo số 1358/TB-CTQNA và Thông báo số 1359/TB-CTQNA ngày 21/2/2025 của Cục T có căn cứ ban hành theo quyết định số: 3030/QĐ-UBND là quyết định ban hành không quy định pháp luật, nên cũng là quyết định hành chính ban hành trái pháp luật.

Vì những điều nêu trên, Công ty TNHH MTV A khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, đề nghị xem xét giải quyết:

+ Huỷ bỏ quyết định số: 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Q về phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N.

+ Huỷ bỏ Thông báo nộp về tiền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê số 1358/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 của Cục Thuế tỉnh Q.

+ Huỷ bỏ Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số 1359/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 của Cục Thuế tỉnh Q.

Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, người bảo vệ quyền lợi và lợi ích pháp của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Q trình bày:

Về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N:

Ngày 18/12/2024, Chủ tịch UBND tỉnh ban Quyết định số 3030/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N, trong đó đơn giá đất ở khai thác: 1.743.828 đồng/m², đơn giá đất thương mại dịch vụ: 1.491.627 đồng/m². Nội dung này, UBND tỉnh có ý kiến như sau: Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số: 2809/QĐ-UBND ngày 18/9/2018 (điều chỉnh tại Quyết định số 4172/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 và số 3667/QĐ-UBND ngày 15/12/2021) được thực hiện theo đúng phương pháp, trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T2 và các quy định của UBND tỉnh Q (tại thời điểm UBND phê duyệt giá đất của công cụ thể của dự án), cụ thể tại các Quyết định: số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016, số HH 3972/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, số 2882/QĐ-UBND ngày 10/12/2021. Tuy nhiên, theo kết luận kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền, thì dự án Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại các quyết định nêu trên sử dụng yếu tố hình thức chuyển nhượng (hình thức bán sỉ, bán lẻ) với tỷ lệ điều chỉnh 100%/105% là sai quy định, gây thất thu ngân sách; trong phương án giá đất có sử dụng yếu tố ổn định hạ tầng, yếu tố nền địa chất công trình nhưng không mô tả chi tiết, có nguy cơ gây thất thu ngân sách. Tại Điều 156, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015 quy định: Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm đó mà văn bản đang có hiệu lực. Trong hợp trường quy định của văn bản quy phạm pháp Luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.

Quyết định số: 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 đã giải quyết chính xác những sai sót như bỏ loại các yếu tố: hình thức chuyển nhượng (hình thức bán sỉ, bán lẻ), ổn định hạ tầng, nền địa chất công trình, xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải xác định theo thời điểm giao đất, cho thuê đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê Đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể. Ngoài ra, tại thời điểm phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn T, huyện N tại Quyết định số: 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 thì Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 hết hiệu lực, nên trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt giá đất cụ thể phải căn cứ theo Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như: Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê Đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể theo thẩm quyền. Riêng về phương pháp xác định lại giá đất, được thực hiện theo các phương pháp quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T2 và Môi trường và các Quyết định: số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016, số 3972/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, số 2882/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND (thời điểm xác định giá đất của dự án) phù hợp với Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, giải quyết vấn đề giá đất cụ thể ra tại thời điểm mà Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xem xét, giải quyết vấn đề theo quy định của pháp luật.

Tại hồ sơ vụ án, người đại diện theo quyền của người bị kiện Chi cục thuế khu vực X2 ***trình bày:***

1. Về pháp lý để ban hành thông báo nộp tiền:

- Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số: 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thay thế các Nghị định trong đó có Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08/01/2024;

- Tại điểm b khoản 1 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về trình tự tính, thu tiền sử dụng đất:

“b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển sang, bao gồm:

b1) chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và giá đất cụ thể trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể).

b2) Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của dự án, hoặc Bảng giá đất.

....

b4) Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được giảm tiền sử dụng đất và Giấy tờ chứng minh đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo Mẫu quy định pháp luật về quản lý thuế (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất).

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ quy định tại khoản này, cơ quan thuế tính tiền sử dụng đất phải nộp, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định (Thông báo nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 01a hoặc Mẫu số 01b tại Phụ lục 1 ban hành đính kèm theo Nghị định này).

2. Trình tự ban hành thông báo nộp tiền:

Ngày 18/12/2024, Cục T nhận được Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của UBND tỉnh Q về Phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N.

Hiện thực chỉ đạo của UBND tỉnh Q tại Công văn 10235/UBND-KTTH ngày 30/12/2024, ngày 06/01/2025 Cục T ban hành Công văn số 56/CTQNA-HKDCN gửi các cơ quan có liên quan về việc tham gia ý kiến để tham mưu giải quyết kiến nghị của doanh nghiệp theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

Cục Thuế đã nhận được Văn bản tham gia của các sở thể như:

+ Ý kiến của Sở Xây dựng: "không thuộc chức năng tham mưu của Sở Xây dựng".

+ Ý kiến của Sở T: "đề nghị Cục T tỉnh xem xét quy định của Luật Quản lý thuế để tổng hợp, báo cáo UBND Tỉnh xem xét, quyết định".

+ Ý kiến của Sở T3: "đề nghị Cục Thuế căn cứ quy định về quản lý thuế, chỉ đạo của UBND tỉnh và chức năng, nhiệm vụ được giao để tham mưu UBND tỉnh xem xét giải quyết"

Từ ý kiến tham gia của các sở nêu trên, ngày 22/01/2025 Cục Thuế tỉnh Q ban hành văn bản số 619/CTQNA-HKDCN gửi UBND Tỉnh, trong đó báo cáo nội dung: Qua ý kiến tham gia của các Sở (nêu trên) và theo quy định của pháp luật hiện hành thì trường hợp hợp lý của Công ty không được hoãn thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Đến ngày 21/02/2025 Cục T không nhận được văn bản phản hồi, chỉ đạo của UBND tỉnh nên Cục T đã ban hành Thông báo số 1358/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 về sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn và Thông báo số 1359/TB-CTONA ngày 21/02/2025 tiền về sử dụng đất.

Cơ quan Thuế chỉ thực hiện tính tiền sử dụng đất phải nộp, ban hành thông báo, phí tiền sử dụng đất theo quy định kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ

sơ từ cơ quan có chức năng quản lý đất đai (UBND Tỉnh Q, *BQL các Khu tế kinh và Khu công nghiệp T*). Cơ sở tính tiền sử dụng đất phải dựa trên quyết định phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án của cơ quan quản lý đất đai, cụ thể là Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024, do vậy, trường hợp nếu cơ quan có thẩm quyền bãi bỏ Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 thì cơ quan Thuế sẽ hủy bỏ các thông báo đã ban hành số 1358/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 về tiền thuê đất; số 1359/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 về tiền sử dụng đất.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 52/2025/HC-ST ngày 17 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng) đã quyết định:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; Điều 156, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

X1: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên A về việc:

- Hủy Quyết định số: 3030/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Q về phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N.

- Hủy Thông báo nộp về tiền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê số: 1358/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 của Cục T.

- Hủy Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: 1359/TB-CTQNA ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Cục Thuế tỉnh Q.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 56/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

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

Ngày 20/6/2025, người khởi kiện Công ty TNHH MTV A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH MTV A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định số 3030 ngày 18/12/2024 của UBND tỉnh Q về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Dự án Khu dân cư thị trấn N (giai

đoạn 2); huỷ các Thông báo số 1358 và 1359 cùng ngày 21/02/2025 của Cục Thuế tỉnh Q thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với Công ty TNHH MTV A để UBND thành phố Đ thực hiện việc tính giá tiền sử dụng đất theo kết luận số 114/KL-TTCT ngày 09/4/2025 theo quy định tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T2.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, huỷ quyết định số 3030 của UBND tỉnh Q, nay là UBND thành phố Đ và các thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1358 và 1359 của Cục thuế tỉnh Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà, đại diện hợp pháp của người bị kiện vắng mặt. Xét, vụ án đã mở phiên toà nhiều lần, người bị kiện là Chủ tịch UBND thành phố Đ đã được triệu tập hợp lệ. Mặt khác, tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có mặt tại phiên toà. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Chủ tịch UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số: 3030/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn B) thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Cho rằng quyết định này ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty, ngày 05/3/2025 Công ty TNHH MTV A khởi kiện quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam là còn trong thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân tỉnh Quang Nam thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2] Xét kháng cáo của Công ty TNHH MTV A, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1]. Xét yêu cầu huỷ Quyết định số: 3030/QĐ-UBND của UBND tỉnh Q về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2) thị trấn N, huyện N thì thấy:

[2.1.1] Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số: 2809/QĐ-UBND ngày 18/9/2018 (điều chỉnh tại Quyết định số: 4172/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 và số: 3667/QĐ-UBND ngày 15/12/2021) được thực hiện theo đúng phương pháp, trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 2013, các văn bản quy định, hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai 2013 và các quy định của UBND tỉnh Q, cụ thể tại các Quyết định: số 2352/QĐ-UBND ngày

01/7/2016, số HH 3972/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, số 2882/QĐ-UBND ngày 10/12/2021). Tuy nhiên, phía người bị kiện cho rằng các quyết định phê duyệt – điều chỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N nêu trên, sử dụng yếu tố hình thức chuyển nhượng (hình thức bán sỉ, bán lẻ) với tỷ lệ điều chỉnh 100%/105% là sai quy định, gây thất thu ngân sách; trong phương pháp giá đất có sử dụng yếu tố ổn định hạ tầng, yếu tố nền địa chất công trình nhưng không mô tả chi tiết, có nguy cơ gây thất thu ngân sách, đồng thời xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải xác định từng thời điểm giao đất, cho thuê đất.

Điều c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định: Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số: 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định.

Điều d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định và Điều 50 Nghị định 103/2024/NĐ-CP “Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo như quy định tại khoản 2 Điều này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước”.

Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê Đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể theo thẩm quyền. Phương pháp xác định lại giá đất, được thực hiện theo các phương pháp quy định tại Nghị định số: 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số: 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T2 và các Quyết định: số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016, số 3972/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, số 2882/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND (thời điểm xác định giá đất của dự án) phù hợp với Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Điều 257 Luật đất đai 2024.

[2.1.2] Tuy nhiên, sau khi UBND tỉnh Q ban hành Quyết định số 3030/QĐ-UBND để tính lại giá đất thì Công ty A cho rằng việc UBND tỉnh Q điều chỉnh giá đất theo kết luận thanh tra của cơ quan có thẩm quyền chỉ tính đến những yếu tố bất lợi cho doanh nghiệp nhưng không tính đến những yếu tố có lợi cho doanh nghiệp theo quy định của pháp luật là chưa khách quan, công bằng, đó là: 38.743.998.396đ, trong đó số tiền gây thất thu đối với yếu tố chuyển nhượng (hình thức bán sỉ, bán lẻ): 8.281.268.452đ, số tiền có nguy cơ gây thất thu với yếu tố nền địa chất công trình, yếu tố ổn định hạ tầng xã hội là 30.462.729.944.

Tại Kết luận số 114/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (cũ) đã nêu UBND tỉnh Q (cũ) xác định tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư mà không quy đổi doanh thu và chi phí về giá trị hiện tại ở thời điểm định giá đất là không đúng quy định của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T2 dẫn đến xác định tiền sử dụng đất của một số dự án không đúng Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

Đối với vấn đề này, đại diện UBND thành phố Đ cho rằng, UBND thành phố Đ đang lấy ý kiến của các bộ, ngành để thực hiện theo Kết luận số 114/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ. Vì trong kết luận thanh tra, kiểm tra không đề cập đến nội dung này.

[2.1.3] Tại bản giải trình nộp cho Tòa án, Công ty TNHH MTV A cho rằng: Dự án khu dân cư thị trấn N (Giai đoạn B) được triển khai trên nền địa chất yếu, đặc trưng của khu vực ven biển, cửa sông. Đặc điểm này dẫn đến: Các hộ dân nhận chuyển nhượng đất từ Công ty không thể xây dựng nhà ở theo phương án móng đơn thông thường mà người nhận chuyển nhượng phải bỏ thêm chi phí rất lớn để xử lý nền móng, gia cố móng cọc, móng băng, móng bè nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Thực tế này được thể hiện rõ thông qua các giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ do UBND huyện N cấp cho các hộ dân, trong đó thể hiện yêu cầu về biện pháp xử lý móng, kết cấu chịu lực đặc biệt (công ty có cung cấp các giấy phép xây dựng kèm theo); kết quả khoan địa chất do các đơn vị có chức năng cung cấp cho chủ đầu tư dự án (kết quả 5 lỗ khoan đính kèm). Hệ quả đối với giá trị thực tế của đất ở khai thác thể hiện: do chi phí xử lý nền móng lớn, giá trị khai thác thực tế của các lô đất: Người dân khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án thì đánh giá và nhận thức đây là khu vực địa tô, sinh lời nên giá trị thấp hơn đáng kể so với các khu dân cư lân cận có nền địa chất ổn định; Thực tế, người mua đất phải gánh thêm chi phí hàng trăm triệu đồng/lô để gia cố móng xây dựng nhà ở. Do đó, việc ban hành Quyết định số 3030, trong đó công tác thẩm định loại bỏ yếu tố nền đất yếu đối với dự án là không đúng thực tế địa chất của dự án.

[2.1.4] Tại Báo cáo số 1056-BC/BCS ngày 04/10/2024 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh Q xin ý kiến chỉ đạo việc khắc phục sai phạm về giá

đất theo Thông báo số 581-TB/UBKTTW ngày 30/11/2023 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương thể hiện: "2. Đối với yếu tố địa chất: Phương án giá đất được phê duyệt của các dự án trước đây có áp dụng điều chỉnh yếu tố này, nhưng chưa thể hiện đầy đủ hồ sơ, tài liệu và thuyết minh tính toán; do đó UBKTTW kết luận là nguy cơ thất thu ngân sách nhà nước.

Vì yếu tố địa chất nền đất là yếu tố kỹ thuật xây dựng. Nay đơn vị tư vấn thu thập giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho các hộ dân khi xây dựng nhà trên các thửa đất so sánh, so sánh phương án móng thể hiện trên giấy phép xây dựng này với phương án móng nhà tại thửa đất cần định giá của dự án (thể hiện đầy đủ trong dự án được chấp thuận đầu tư và kết quả khảo sát). Từ đó tính toán mức chênh lệch về chi phí xây dựng móng nhà giữa các phương án móng đó, để đưa ra tỷ lệ điều chỉnh là có cơ sở. Theo đó, đối với dự án Khu dân cư thương mại, dịch vụ P, phường Đ, thị xã Đ, đơn vị tư vấn tính toán đúng tỷ lệ so sánh của yếu tố này thì phải trả lại cho doanh nghiệp 7.578.586.607 đồng, qua đó thấy rằng Hội đồng thẩm định trước đây chấp thuận điều chỉnh yếu tố địa chất với tỷ lệ 5% cho toàn dự án là không có nguy cơ thất thu ngân sách".

"...Chính sách pháp luật về giá đất theo Luật đất đai năm 2013 quy định chưa rõ về yếu tố điều chỉnh, tỷ lệ so sánh, dẫn đến việc định giá còn mang tính chủ quan, tùy thuộc nhận định của từng cá nhân, đơn vị. Hiện nay, Nghị định 71/2024/NĐ-CP về giá đất có quy định rõ hơn, nhưng vẫn là ước tính và giao địa phương tự quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tỷ lệ so sánh để ước lượng mức độ tương đồng giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá...".

Tại Báo cáo số 1313/BC-BCS ngày 26/12/2024 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh Q báo cáo kết quả khắc phục nội dung liên quan đến việc thực hiện Thông báo số 581-TB/UBKDTTW của Ủy ban Kiểm tra Trung ương (cập nhật đến ngày 26/12/2024): Trong mục đề xuất giải quyết các kiến nghị của Doanh nghiệp về áp dụng phương pháp định giá đất theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T2 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất: Có đề cập thực tiễn tỉnh Quảng Nam, "các phương án giá đất đã phê duyệt từ khi có Luật đất đai năm 2013 đến nay đều không tính chiết khấu, lý do là (i) các tiêu chí để tính toán đều giá định nên không đủ cơ sở để ước tính; đồng thời, các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đều không ghi cụ thể thời gian đầu tư, thời gian khai thác hoàn vốn, không phân kỳ đầu tư nên không có cơ sở để tính; các dự án được gia hạn tiến độ nhiều lần, kéo dài thời gian đầu tư; (ii) việc tính chiết khấu làm giảm thu ngân sách khá lớn so với không chiết khấu, đặc biệt là với tình trạng đầu tư kéo dài nhiều năm như thực tế lâu nay do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, giao đất lắt nhắt, nhỏ lẻ, nhiều lần trong một dự án, do đó UBND tỉnh đã xử lý nhiều phiên họp

với các sở, ngành, địa phương, đơn vị tư vấn để thảo luận và thống nhất ban hành thông báo số 357/TB-UBND ngày 12/9/2017: "Thống nhất xác định doanh thu và chi phí dự án theo giá trị tại thời điểm hiện tại (không ước tính doanh thu, chi phí triển giả định để quy đổi về giá trị hiện tại"; (iii) mặc dù tỉnh không tính chiết khấu nhưng trong quá trình thẩm định giá đất, Hội đồng thẩm định cũng đã điều chỉnh các yếu tố để xác định giá đảm bảo tính doanh thu phát triển cơ bản ngang với giá thị trường từng thời điểm xác định giá. Hơn nữa các doanh nghiệp trước đây đều thống nhất theo cách tính này". Từ các nội dung trên, UBND đề nghị Ban thường vụ Tỉnh uỷ thống nhất cách tính không chiết khấu đối với các dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất nhưng cần khắc phục theo kết luận của UBKTTW.

Đối với nội dung lợi nhuận của nhà đầu tư tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn, thể hiện: Thực tiễn tỉnh Quảng Nam: căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, Sở T đã rà soát mức lãi suất vay trung hạn bình quân các ngân hàng T4 trên địa bàn tỉnh và dự kiến lợi nhuận cho các nhà đầu tư đề xuất mức 10%, theo đó UBND tỉnh đã tổ chức nhiều phiên họp thảo luận và thống nhất mức này theo Thông báo số 358/TB-UBND ngày 12/9/2017, ghi rõ tại các Quyết định ban hành trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể của UBND tỉnh (gần đây nhất là Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 12/10/2021) để áp dụng cho tất cả các dự án từ trước đến nay. Các doanh nghiệp đã biết rõ quy định này của tỉnh và thống nhất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định trên. Việc các doanh nghiệp nêu trên đề nghị tính lại mức lợi nhuận là không có cơ sở, đồng thời nếu tính lại với mức 15% thì phải thoái thu cho các doanh nghiệp.

UBND tỉnh Q cho rằng do kết luận kiểm tra không kết luận gì về mức tính lợi nhuận của nhà đầu tư tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, cho phí vốn 10% này của tỉnh Quảng Nam nên đề nghị Ban thường vụ tỉnh uỷ giữ nguyên mức tính lợi nhuận của nhà đầu tư là 10% là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp.

[2.1.5] Tại Thông báo số 182/TB-VP thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố T tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ), tại điểm c mục 2 có nêu: "*Việc xác định lại giá đất cụ thể đối với các dự án đã được quyết toán chi phí xây dựng: Thống nhất phương án đề xuất của Sở N, không xác định lại nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư sau khi dự án đã được phê duyệt quyết toán hoàn thành*".

[2.1.6]. Sau khi có kết luận kiểm tra số 581/TB-UBKTTW ngày 30/11/2023 xác định thiệt hại và nguy cơ gây thất thu ngân sách đối với dự án trên thì UBND tỉnh Q (cũ) đã mời cơ quan chuyên môn khảo sát địa chất nền đất và khoan 4 lỗ khoan, kết quả thể hiện lớp 1 đều là lớp đất bùn sét màu xám nâu,

xám đen lẫn hữu cơ... đây là lớp đất yếu và có thành phần phức tạp ảnh hưởng đến tính ổn định công trình.

Hiện trạng dự án trước đây là hồ tôm, đất bùn, vị trí sát sông, thấp hơn so với cos nền hiện tại trung bình 2m.

- Kết cấu móng nhà cần có phương án sử dụng móng cọc.
- Chênh lệch chi phí xây dựng so với móng đơn khoảng 1,2 triệu đồng/m².

[2.1.7]. Công ty TNHH MTV A bổ sung kết quả khảo sát địa chất công trình của Công ty cổ phần T5, có kết quả đất nền khoan đến độ sâu 22,0m, bao gồm 3 lớp chính và 1 lớp phụ có khả năng chịu tải khác nhau:

- lớp LP, 1, 2: có khả năng chịu tải yếu.
- lớp 3: có khả năng chịu tải tốt.

Ngoài ra Công ty A còn cung cấp một số giấy phép xây dựng đối với nhà dân tại dự án KDC Núi thành giai đoạn 2 đều sử dụng móng cọc.

[2.1.8]. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc xác định giá đất trước đây đối với doanh nghiệp để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước không đúng quy định của pháp luật gây thất thu ngân sách nhà nước là lỗi của UBND tỉnh Q (cũ), nay UBND thành phố Đ thực hiện khắc phục hậu quả những sai sót nêu trên theo kết luận của Ủy ban kiểm tra Trung ương là đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi UBND tỉnh Q (cũ) ban Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 xác định lại giá đất đối với Công ty TNHH MTV A thì đến ngày 09/4/2025 Thanh tra Chính phủ đã có Kết luận số 114/KL-TTCP chỉ rõ ra rằng về nghĩa vụ tài chính đất đai: “UBND tỉnh Q (cũ) xác định giá tiền sử dụng đất tại một số dự án chưa đúng do xác định thời điểm áp dụng giá đất, tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thẳng dư nhưng không quy đổi doanh thu và chi phí về giá trị hiện tại ở thời điểm định giá đất là không đúng quy định tại điều 6 của thông tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ T2 dẫn đến xác định tiền sử dụng đất ở một số dự án chưa đúng”. Số tiền mà Công ty A tạm nộp tiếp tục quy trừ để xử lý sau khi xác định lại giá đất.

Như vậy, để đảm bảo không thất thoát ngân sách nhà nước và đảm bảo lợi ích của doanh nghiệp, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà: Huỷ Quyết định số 3030/QĐ-UBND của UBND tỉnh Q (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn B) thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam (cũ) để UBND thành phố Đ thực hiện điều chỉnh giá đất, cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn B) thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam (cũ) đối với Công ty TNHH MTV A.

[2.2]. Xét yêu cầu huỷ Thông báo nộp về tiền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê số: 1358/TB-CTQNA và Thông báo nộp tiền về tiền

sử dụng đất số: 1359/TB-CTQNA cùng ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Cục Thuế tỉnh Q (cũ) thì thấy:

Cơ quan Thuế chỉ thực hiện tính tiền sử dụng đất phải nộp, ban hành thông báo, phí tiền sử dụng đất theo quy định, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ từ cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Cơ sở tính tiền sử dụng đất đã dựa trên quyết định phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án của cơ quan quản lý đất đai. Việc ban hành Thông báo số 1358/TB-CTQNA và 1359/TB-CTQNA của Cục thuế tỉnh Q căn cứ Quyết định số 3030/QĐ-UBND. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1] do huỷ Quyết định số 3030/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của UBND tỉnh Q nên căn cứ của các văn bản này không còn, do đó cần huỷ Thông báo nộp về tiền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê số 1358/TB-CTQNA và Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: 1359/TB-CTQNA của Cục Thuế tỉnh Q.

[3] Về án phí: Do được chấp nhận kháng cáo và chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người khởi kiện Công ty TNHH MTV A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm; người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên A, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 349 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; Điều 156, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên A về việc:

- Huỷ Quyết định số: 3030/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Q (cũ) về phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư T (giai đoạn 2), thị trấn N, huyện N.

- Huỷ Thông báo nộp về tiền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê số: 1358/TB-CTQNA ngày 21/02/2025 của Cục Thuế tỉnh Q.

- Huỷ Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: 1359/TB-CTQNA ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Cục Thuế tỉnh Q.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 56/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

2.2. Về án phí:

- Chủ tịch UBND thành phố Đ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch UBND tỉnh Q) và Thuế thành phố Đà Nẵng (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cục Thuế tỉnh Q, sau đổi thành Chi cục thuế khu vực X2) mỗi người phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

- Công ty TNHH Một thành viên A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm; được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số: 0000335 ngày 10/3/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số: 0002037 ngày 23/6/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

3. Tiếp tục quy trừ số tiền 8.280.775.861đ (Tám tỷ hai trăm tám mươi triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm sáu mươi một đồng) của Công ty TNHH MTV A đã nộp vào Kho bạc nhà nước tỉnh Q (cũ) để đối trừ nghĩa vụ tài chính (nếu có) sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Đ xác định lại giá trị tiền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV A.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND TP. Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng