

**Phụ lục VI**  
**Appendix VI**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)*  
*(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO**

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

**TAN TAO INVESTMENT AND  
INDUSTRY CORPORATION**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

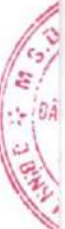
Số: 161../TB-ITACO 23  
No.: 161../TB-ITACO 23

TP.HCM, ngày 18 tháng 08 năm 2023  
TP.HCM, day 18 month 08 year 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**  
**To: The State Securities Commission/ Hochiminh Stock Exchange**

- 1. Tên tổ chức/Name of organization:** Công ty Cổ phần Đầu Tư và Công Nghiệp Tân Tạo / Tan Tao Investment and Industry Corporation.
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: ITA
  - Trụ sở chính/Headquarters: Lô 16, Đường số 2, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM / Lot 16, Road 2, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: 028 37508235 – 028 37508236
  - Fax: 028 37508237
  - Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: NGUYỄN THANH PHONG
  - Chức vụ/ Position: Tổng giám đốc /General Director



## 2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo công bố thông tin **Bản án số 592/2023/HC-PT** ngày **26/07/2023** của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về nộp tiền thuê đất, tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế, quyết định hành chính cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế*”.

Đây là bản án phúc phạm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án và Công ty Cổ phần Đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo nhận được văn bản chính thức qua đường bưu điện vào ngày 18/08/2023.

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định, Tuyên xử:

- **Không chấp nhận kháng cáo của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 822/2022/HC-ST** ngày 10/06/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- **Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân tạo, hủy bỏ các quyết định hành chính sau: Thông báo nộp tiền thuê đất số 16820/TB-CT** ngày 29/10/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo nộp tiền thuê đất (điều chỉnh) số 13209/TB-CT ngày 08/07/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2835/CTTPHCM-QLĐ ngày 04/04/2022 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/07/2019 của Chi cục thuế Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 4927/CCTBT-TB&TK ngày 05/04/2022 của Chi cục thuế Quận Bình Tân

.....

*(Đính kèm Bản án số: 592/2023/HC-PT ngày 26/07/2023 của Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/08/2023 tại đường dẫn/*This information was published on the company's website on 18/08/2023 (date), as in the link:*

[http://itaexpress.com.vn/tin\\_ita/ch\\_ng\\_khoan\\_ita/cong\\_b\\_thong\\_tin/](http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin/)



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

Bản án số 592/2023/HC-PT ngày 26/07/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/ Person authorized to disclose information*

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*(Signature, full name, position, and seal)*



*Nguyễn Thanh Phong*



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

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

Bản án số: 592/2023/HC-PT

Ngày: 26 - 7 - 2023

V/v "*Khiếu kiện quyết định hành chính về nộp tiền thuê đất, tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế, quyết định hành chính cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế*".

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Từu

*Các Thẩm phán:*

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

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

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại phòng xét xử số 5 trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 505/2022/TLPT-HC ngày 24 tháng 8 năm 2022, về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính về nộp tiền thuê đất, tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế, quyết định hành chính cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế*". Do bản án hành chính sơ thẩm số 822/2022/HC-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1414/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

*- Người khởi kiện:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo; địa chỉ: Lô 16, Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Huỳnh Thị Như Quỳnh, sinh năm 1994, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023 - có mặt);



*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* Luật sư Vũ Ngọc Tường, thuộc Công ty Luật TNHH MTV Anh Hùng (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 63 đường Vũ Tông Phan (khu đô thị An Phú, An Khánh), phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Duy Minh, Cục trưởng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, (xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh:* Ông Nguyễn Cao Mỹ (vắng mặt), ông Nguyễn Thanh Bé (có mặt), bà Nguyễn Thị Thu Hà (có mặt), ông Lê Hữu Cường (có mặt), ông Ngô Hoàng Phúc (có mặt).

2. Chi cục Thuế quận Bình Tân, (xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh:* Ông Nguyễn Cao Mỹ (vắng mặt), ông Nguyễn Thanh Bé (có mặt), ông Huỳnh Thanh Huy (có mặt).

3. Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân; Địa chỉ: Số 528 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân:* Ông Nguyễn Cao Mỹ (vắng mặt), ông Nguyễn Thanh Bé (có mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 63 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin xét xử vắng mặt).

2. Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 35 đường Nguyễn Bình Khiêm, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Việt Hà, Chức vụ: Phó Trưởng ban (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022, xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Là người bị kiện.*

- *Người kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Người khởi kiện là Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (sau đây viết tắt là Công ty Tân Tạo) khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính sau:*

1. Thông báo nộp tiền thuê đất số 16820/TB-CT ngày 29/10/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Thông báo số 16820/TB-CT);

2. Thông báo nộp tiền thuê đất (điều chỉnh) số 13209/TB-CT ngày 08/7/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Thông báo số 13209/TB-CT);

3. Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuê số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/7/2019 của Chi cục Thuế quận Bình Tân (sau đây viết tắt là Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK);

4. Quyết định số 1407/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Tân Tạo (sau đây viết tắt là Quyết định số 1407/QĐ-CCT);

5. Quyết định số 1408/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Tân Tạo (sau đây viết tắt là Quyết định số 1408/QĐ-CCT);

6. Quyết định số 1409/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Tân Tạo (sau đây viết tắt là Quyết định số 1409/QĐ-CCT).

*Người bị kiện không đồng ý yêu cầu khởi kiện.*

Tại Đơn khởi kiện nộp ngày 09/8/2019, Đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 12/9/2019 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người khởi kiện là Công ty Tân Tạo do những người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 29/10/2018, Công ty Tân Tạo nhận được Thông báo số 16820/TB-CT của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty Tân Tạo phải nộp số tiền thuê đất là 126.937.315.370 đồng bao gồm tiền thuê đất tính theo Nghị định 135/2016/NĐ-CP ban hành ngày 09/9/2016 về thu tiền sử dụng đất và số tiền tương đương nộp chậm, vị trí tiếp giáp là đường Quốc lộ 1A.

Sau khi nhận được Thông báo trên Công ty Tân Tạo đã gửi văn bản đến các cơ quan để yêu cầu giải quyết các vấn đề liên quan đến việc xác định tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cũng như xác định vị trí lại của Công ty Tân Tạo.

Ngày 24/6/2019 Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 4878/STNMT-QLĐ về việc xác định thông tin địa chính Khu công nghiệp Tân Tạo mở rộng (sau đây viết tắt là KCN Tân Tạo mở rộng) do Công ty Tân Tạo làm chủ đầu tư xác định KCN Tân Tạo mở rộng có vị trí mặt tiền Trần Đại Nghĩa.

Ngày 08/07/2019, Công ty Tân Tạo đã nhận được Thông báo số 13209/TB-CT (điều chỉnh Thông báo số 16820/TB-CT), trong đó yêu cầu Công ty Tân Tạo phải nộp số tiền thuê đất là 81.899.423.126 đồng.

Thông báo số 13209/TB-CT chưa giải quyết triệt để các kiến nghị của Công ty. Chính vì vậy Công ty Tân Tạo tiếp tục có văn bản gửi các cơ quan Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính, UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng cục Thuế, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh cùng các cơ quan hữu quan cứu xét khẩn cấp. Trong khi chưa được các cơ quan giải quyết vấn đề thoả đáng cho Công ty thì Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã giao cho Chi cục Thuế quận Bình Tân tiến hành thủ tục cưỡng chế thu khoản thuế trên.

Ngày 27/6/2019 Công ty Tân Tạo đã có Công văn số 133/CV-ITACO-2019 kiến nghị xác định vị trí KCN Tân Tạo mở rộng tiếp giáp là đường Nguyễn Cửu Phú nên áp giá KCN Tân Tạo mở rộng theo vị trí mặt tiền Trần Đại Nghĩa là chưa phù hợp.

Ngày 15/7/2019, Chi cục Thuế quận Bình Tân ra Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK.

Ngày 05/8/2019, Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân ra Quyết định số 1407/QĐ-CCT, Quyết định số 1408/QĐ-CCT, Quyết định số 1409/QĐ-CCT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Tân Tạo.

Công ty không đồng ý việc áp giá tính tiền thuê đất một lần cho Công ty Tân Tạo theo Thông báo số 13209/TB-CT với lý do như sau:

Thứ nhất: Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ ngày 25/09/2000 ký giữa Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Tân Tạo (sau đây viết tắt là Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ) thì Công ty Tân Tạo trả tiền thuê đất cho Nhà nước hàng năm từ ngày 16/08/2000 đến tháng 8/2050, cho đến nay Công ty đã trả tiền thuê đất cho Nhà nước từ 16/8/2000 đến 15/8/2020 thực hiện theo giá tiền thuê đất thay đổi lần 04 theo Thông báo số 5608/TB-CT ngày 17/5/2016 là 122.437 đồng/m<sup>2</sup>/năm và cũng đúng theo khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất về nguyên tắc “*giá thuê đất được ổn định tối thiểu là 5 năm và được điều chỉnh trong trường hợp UBND Thành phố điều chỉnh giá đất. Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho thời gian các kỳ thanh toán còn lại*”.

Căn cứ khoản 3.4 Điều 3 về hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực trong các trường hợp sau đây: Hết thời gian thuê đất; Bên B bị phát mãi tài sản hoặc bị phá sản; Bên B bị thu hồi quyết định cho thuê đất hoặc giấy phép hoạt động trước thời hạn.

Căn cứ các điều khoản trên: Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ đang còn hiệu lực đến thời điểm hiện nay và là cơ sở duy nhất để Công ty Tân Tạo thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Công ty đã và đang thực hiện nộp tiền cho Nhà nước theo đơn giá đã được điều chỉnh và được Thông báo của cơ quan Nhà nước trong suốt những năm qua.

Thứ 2: Căn cứ Thông báo nộp tiền thuê đất trên thì tiền thuê đất đối với phần diện tích đất mà Công ty Tân Tạo đã cho các doanh nghiệp thuê lại trước ngày 01/01/2006 và đã thu tiền thuê đất một lần, thì cơ quan thuế đang tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê từ năm 2016 đến 2050 theo đơn giá 122.437 đồng/1m<sup>2</sup> và cứ sau mỗi 5 năm lại tăng 15%. Và như vậy đồng nghĩa với việc Công ty trả tiền thuê đất một lần theo hình thức tăng giá của cách tính trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy cơ quan thuế đang tính giá tương lai quy về hiện tại để tính thuế.

Việc áp dụng đơn giá tính tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê phải căn cứ vào đơn giá Nhà nước cho thuê đất tại thời điểm Công ty Tân Tạo ký hợp đồng thuê đất, cho thuê lại đất với các doanh nghiệp. Không thể áp dụng đơn giá trong tương lai tăng 5 năm một lần, tỷ lệ 15% để tính tiền thuê đất cho Hợp đồng hiện tại (vì đã nộp một lần thì không thể tính trượt giá như tính trả tiền thuê hàng năm). Nên việc áp giá như vậy không phù hợp.

Thứ 3: Căn cứ Thông báo nộp tiền thuê đất trên thì tiền thuê đất đối với phần diện tích đất mà Công ty Tân Tạo đã cho các doanh nghiệp thuê lại từ ngày 01/01/2006 đến ngày 30/6/2014 và đã thu tiền thuê đất một lần. Cơ quan thuế tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê áp giá thuê theo Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND ngày 27/10/2005 quy định về giá đất năm 2006 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, Hợp đồng này vẫn đang có hiệu lực và phải là cơ sở duy nhất để Công ty Tân Tạo thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Công ty vẫn đang thực hiện theo các Thông báo đơn giá tiền thuê đất, thuê mặt nước của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (tháng 5/2016) vẫn dựa trên Hợp đồng này để nộp tiền thuê đất.

Như vậy Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh tính giá thuê đất theo hình thức hồi tố lại Hợp đồng thuê đất (ký năm 2000) phát sinh trước 18 năm là không phù hợp. Cụ thể là: Tăng đơn giá thuê đất lên trên 40 lần số tiền thuê đất.

Công ty Tân Tạo đã kiến nghị lên Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh được nộp tiền thuê đất một lần từ ngày 12/9/2017 đến hết thời gian thuê còn lại (16/08/2050) theo đơn giá 122.437 đồng/m<sup>2</sup>/năm dựa theo việc kế thừa nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất 15% mà Công ty vẫn đang thực hiện. Tuy nhiên việc này không được Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận.

Chính vì vậy, việc áp giá của Cục Thuế tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê áp giá thuê theo Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND cho Công ty Tân Tạo đã cho các doanh nghiệp thuê lại từ ngày 01/01/2006 đến 30/6/2014 và đã thu tiền thuê đất một lần là không phù hợp.

Thứ 4: Cơ quan thuế tính tiền thuê đất đối với phần diện tích đất mà Công ty Tân Tạo đã cho các doanh nghiệp thuê lại từ ngày 01/01/2006 đến 30/6/2014



và đã thu tiền thuê đất một lần lại tính thêm một khoản tương đương tiền chậm nộp tính từ năm 2006 đến ngày 31/12/2016.

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ từ ngày 16/8/2000 cho đến nay Công ty đã trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo đúng hợp đồng thuê đất và giá tiền thuê đất thực hiện theo các Thông báo của Cục Thuế Thành phố. Nên việc tính chậm nộp là không phù hợp.

Theo cách tính của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài số tiền thuê đất phải trả tiền một lần, Công ty còn phải nộp thêm một khoản tương đương tiền chậm nộp là chưa phù hợp với chính sách bảo hộ đầu tư về nguyên tắc bất hồi tố và cam kết của Chính phủ trong bảo đảm lợi ích của nhà đầu tư do việc thay đổi chính sách, pháp luật ảnh hưởng bất lợi đến nhà đầu tư. Hiện nay, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nhưng vẫn bị yêu cầu phải nộp thêm khoản tiền chậm nộp là không hợp lý.

Nội dung hồi tố của Thông báo số 16820/TB-CT nay điều chỉnh bằng Thông báo số 13209/TB-CT không phù hợp với Luật Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật số 31/2014/QH11; khoản 2 Điều 79 của Luật số 17/2008/QH12; khoản 2, khoản 3 Điều 152 của Luật số 80/2015/QH13 vì hồi tố bất lợi cho doanh nghiệp và nhà đầu tư; văn bản của chính quyền địa phương không được quy định hiệu lực trở về trước.

Thứ 5: Theo Thông báo số 13209/TB-CT, Công ty còn phải chịu khoản tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất còn phải nộp vào ngân sách nhà nước (81.899.423.126 đồng) từ ngày 01/01/2017 đến ngày Công ty nộp tiền vào ngân sách.

Theo khoản 9 Điều 3 của Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 bổ sung khoản 6 Điều 32 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 thì doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, phải hoàn thành việc nộp số tiền thuê đất được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này trước ngày 31 tháng 12 năm 2016. Quá thời hạn này mà doanh nghiệp chưa hoàn thành việc nộp tiền thì bị xử lý bằng các biện pháp hành chính và thu tiền nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Căn cứ vào quy định trên thì trước ngày 31/12/2016, bên cơ quan thuế phải có trách nhiệm hoàn thành và ban hành thông báo nộp tiền thuê đất gửi cho doanh nghiệp mà doanh nghiệp không đóng thuế thì mới phải chịu khoản tiền chậm nộp. Trong khi đó ngày 29/10/2018, Công ty Tân Tạo đã nhận được Thông báo số 16820/TB-CT trong khi Thông báo này Công ty Tân Tạo đã kiến nghị những vấn đề không phù hợp. Chính điều đó ngày 08/7/2019 Cục Thuế thành phố có Thông báo số 13209/TB-CT điều chỉnh thông báo trước đó. Nên việc thông báo cho Công ty còn phải chịu khoản tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày Công ty nộp tiền vào ngân sách là không phù hợp quy định.

Như vậy Thông báo số 16820/TB-CT nay điều chỉnh bằng Thông báo số 13209/TB-CT không phù hợp về tính giá tương lai quy về hiện tại để tính thuế; về áp giá; một khoản tiền chậm nộp gây tổn thất rất lớn cho doanh nghiệp.

Việc tính tiền thuê đất một lần cho Công ty Tân Tạo chưa đúng quy định tại Thông báo số 16820/TB-CT và Thông báo số 13209/TB-CT ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Tân Tạo. Vì vậy Công ty Tân Tạo khởi kiện với yêu cầu sau:

- Hủy bỏ Thông báo số 16820/TB-CT và Thông báo số 13209/TB-CT;
- Tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho Công ty Tân Tạo theo Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ.

Sau đó, Công ty Tân Tạo khởi kiện bổ sung, yêu cầu Toà án hủy các quyết định hành chính sau vì có liên quan, phát sinh từ Thông báo số 13209/TB-CT: Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK; Quyết định số 1407/QĐ-CCT, Quyết định số 1408/QĐ-CCT, Quyết định số 1409/QĐ-CCT.

**Tại văn bản ngày 05/11/2019, 27/12/2021, người bị kiện là Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:**

Về pháp lý dự án:

Ngày 16/8/2000, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 752/QĐ-TTg về việc cho Công ty Tân Tạo thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp tập trung Tân Tạo mở rộng tại xã Tân Tạo và xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, tại Điều 1 của Quyết định, Thủ tướng Chính phủ cho Công ty thuê với diện tích đất 2.157.346m<sup>2</sup> với thời hạn 50 năm kể từ ngày 16/8/2000.

Ngày 25/9/2000, Sở Địa chính-Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) ban hành Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ. Theo đó, Công ty thuê với diện tích đất 2.157.346m<sup>2</sup> với thời hạn 50 năm kể từ ngày 16/8/2000 theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và trả tiền bắt đầu từ ngày 16/8/2000, có ghi nhận nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tăng sau mỗi chu kỳ 05 năm tăng không quá 15%.

Về thực hiện quy định pháp luật:

- Đối với phần diện tích 457.806,8m<sup>2</sup>, bao gồm 78 lô đất Công ty cho thuê lại đất trước ngày 01/01/2006.

Căn cứ khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*“Điều 210. Điều khoản chuyển tiếp*

*2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người*

thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.”.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“1. Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định trên cơ sở thời gian, diện tích đất đã cho thuê lại, đơn giá thuê đất hàng năm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đơn giá thuê đất tại thời điểm cho thuê lại đất (theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm thì tăng 15% so với chu kỳ trước đó) và được trừ số tiền thuê đất hàng năm đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (nếu có).”.

Căn cứ khoản 1 Điều 18 Thông tư số 77/2014-TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP:

“1. Xử lý nộp tiền thuê đất đối với nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định trên cơ sở thời gian, diện tích đất đã cho thuê lại, đơn giá thuê đất hàng năm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đơn giá thuê đất tại thời điểm cho thuê lại đất (theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm thì tăng 15% so với chu kỳ trước đó) và được trừ số tiền thuê đất hàng năm đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (nếu có).

Căn cứ Công văn số 979/BQL-PQLDN ngày 08/4/2016 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp thành phố.

Căn cứ Công văn số 5221/TNMT-QLSDD ngày 06/6/2016 và Công văn số 8085/STNMT-QLĐ ngày 22/8/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Cục Thuế Thành phố xác định đơn giá và thông báo thu tiền thuê đất như sau:

+ Thời gian còn lại tính tiền thuê đất một lần từ ngày 01/01/2016 đến ngày 16/08/2050 (ngày hết hạn theo Hợp đồng thuê đất).

+ Diện tích đất tính tiền thuê đất một lần: 457.806,8m<sup>2</sup>.

+ Đơn giá thuê đất: Theo Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ nêu trên, Công văn số 8758/STC-BVG ngày 03/9/2009 và Công văn số 5021/STC-BVG ngày 07/6/2013 của Sở Tài chính về đơn giá thuê đất của Công ty, Sở Tài chính xác định đơn giá cho Công ty thuê chu kỳ lần thứ 3 từ ngày 16/08/2010 đến 15/08/2015 là: 106.467 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

Tại Thông báo số 5608/TB-CT ngày 17/05/2016 của Cục Thuế Thành phố về xác định đơn giá cho Công ty thuê chu kỳ lần thứ 4 từ ngày 16/8/2015 đến 15/8/2020 là: 106.467 đồng/m<sup>2</sup>/năm x 1,15 = 122.437 đ/m<sup>2</sup>/năm.

Như vậy, tổng số tiền thuê đất Công ty phải nộp một lần đối với 457.806,8m<sup>2</sup> đất cho thuê lại được tính như sau:

Thời gian (1)	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> /năm) (2)	Diện tích (m <sup>2</sup> ) (3)	Số tiền (đồng) (4=1*2*3)
01/01/2016 → 15/08/2020	122.427	457.806,8	261.765.134
16/08/2020 → 15/08/2025	140.803	457.806,8	322.302.854
16/08/2025 → 15/08/2030	161.923	457.806,8	370.647.252
16/08/2030 → 15/08/2035	186.211	457.806,8	426.243.310
16/08/2035 → 15/08/2040	214.143	457.806,8	490.180.607
16/08/2040 → 15/08/2045	246.264	457.806,8	563.706.669
16/08/2045 → 15/08/2050	283.205	457.806,8	648.265.874
Cộng			<b>3.083.111.700</b>

- Đối với phần diện tích 348.372,8m<sup>2</sup>, bao gồm 49 lô đất Công ty cho thuê lại đất từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014.

Căn cứ khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

*“5. Xác định nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.*

a) Đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất hoặc tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã thực hiện điều chỉnh lại theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại Khoản 2 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 như sau:

- Xác định, thu tiền thuê đất hàng năm cho thời gian thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để xác định, thu nộp tiền thuê đất cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015.

- Xác định, thu tiền thuê đất một lần cho khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời gian cho thuê lại đất. Số tiền này được xác định trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại, thời gian cho thuê lại đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, đơn giá thuê đất hàng năm xác định theo quy định của pháp luật tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 và cộng thêm một khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với số tiền này tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc tính từ thời điểm cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Căn cứ Công văn số 240/BQL-PQLDN ngày 19/01/2017 của Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố.

Căn cứ Công văn số 1618/TNMT-QLSDD ngày 22/2/2017, Công văn 8085/STNMT-QLĐ ngày 22/8/2018 và Công văn 4878/STNMT-QLĐ ngày 24/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Cục Thuế Thành phố xác định đơn giá và thông báo thu tiền thuê đất như sau:

+ Đơn giá thuê đất tại ngày 01/01/2006: 2.625 đồng/m<sup>2</sup>/năm; Cụ thể:

- Về vị trí khu đất: Khu đất thuộc mặt tiền đường Trần Đại Nghĩa (căn cứ Công văn số 4878/STNMT-QLĐ ngày 24/06/2019 của Sở Tài nguyên Môi trường).

- Về giá đất: Căn cứ Quyết định số 227/2005/QĐ-UB thì đường Trần Đại Nghĩa có đơn giá đất ở 2.100.000 đồng/m<sup>2</sup> và giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các quận tính bằng 50% giá đất ở.

- Về tỷ lệ thu: Căn cứ khoản 6 Điều 1 Quyết định số 107/2006/QĐ-UB ngày 17/07/2006 của UBND Thành phố thì đối với các đơn vị đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có đơn giá cho thuê đất hàng năm bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng.

Đơn giá thuê đất:  $2.100.000 \times 50\% \times 0,25\% = 2.625$  đồng/m<sup>2</sup>/năm.

+ Diện tích đất cho thuê lại: 348.372,8m<sup>2</sup>.

+ Thời gian thu tiền thuê đất một lần từ 01/01/2016 → 16/08/2050 là: 34,67 năm.

Như vậy: Số tiền thuê đất Công ty phải nộp một lần đối với 348.372,8m<sup>2</sup> đất cho thuê lại được xác định như sau:

$348.372,8m^2 \times 2.625 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 34,67 \text{ năm} = 31.639.149.476$  đồng.

Và số tiền tương đương số tiền chậm nộp theo quy định nêu trên: 47.177.161.950 đồng (đính kèm bảng tính).

Từ việc xác định hai phần diện tích đất nêu trên, Cục Thuế Thành phố đã ban hành Thông báo số 13209/TB-CT sửa đổi, bổ sung Thông báo số 16820/TB-CT với tổng số tiền là:

$3.083.111.700 + 31.639.149.476 + 47.177.161.950 = 81.899.423.126$  đồng.

Về việc Cục Thuế Thành phố ban hành Thông báo số 13209/TB-CT sửa đổi, bổ sung Thông báo số 16820/TB-CT.

- Đối với Thông báo số 16820/TB-CT, Cục Thuế Thành phố xác định và thông báo thu tiền thuê đất căn cứ vào vị trí khu đất là mặt tiền đường Quốc lộ 1A (theo Công văn số 8085/STNMT-QLĐ ngày 22/8/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

- Đối với Thông báo số 13209/TB-CT, Cục Thuế Thành phố xác định và thông báo thu tiền thuê đất căn cứ vào vị trí khu đất là mặt tiền đường Trần Đại Nghĩa (theo Công văn số 4878/STNMT-QLĐ ngày 24/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Căn cứ khoản 2 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:*

*Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”.*

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất, Cục Thuế Thành phố căn cứ thông tin địa chính của Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp để sửa đổi, bổ sung thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định pháp luật.

Về việc Cục Thuế Thành phố giao Chi cục Thuế quận Bình Tân thực hiện thông báo thu tiền chậm nộp sau ngày 31/12/2016:

Căn cứ khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

*“...5. d) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải hoàn thành việc nộp số tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản này trước ngày 31 tháng 12 năm 2016. Quá thời hạn này mà doanh nghiệp chưa hoàn thành việc nộp tiền thì bị xử lý bằng các biện pháp hành chính và thu tiền nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”.*

Do hồ sơ của Công ty Tân Tạo từ Sở Tài nguyên và Môi trường (nhận từ Công ty và Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố) chuyển đến Cục Thuế Thành phố chưa cung cấp đầy đủ thông tin địa chính theo quy định pháp luật nên Cục Thuế Thành phố chưa thể xác định và thông báo thu tiền thuê đất kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã có nhiều văn bản đề nghị cơ quan chức năng xác định lại thông tin địa chính; Cục Thuế Thành phố nhiều lần có văn bản trả lại hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường để cung cấp thông tin địa chính theo quy định.

Do đó, sau khi Cục Thuế Thành phố xác định và thông báo nộp tiền thuê đất sau ngày 31/12/2016 nên đối với tiền chậm nộp phát sinh sau ngày 31/12/2016, Cục Thuế Thành phố giao Chi cục Thuế quận Bình Tân xác định và theo dõi Công ty thực hiện nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước theo quy định về phân cấp quản lý thuế. Như vậy, Công ty Tân Tạo có nghĩa vụ nộp theo Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK.

Đối với các ý kiến do Công ty nêu tại Đơn khởi kiện:

Các ý kiến của Công ty như Cục Thuế Thành phố không áp dụng nguyên tắc điều chỉnh đơn giá theo Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ để thực hiện, lại tính giá tương lai quy về hiện tại, sao lại hồi tố việc thu tiền chậm nộp, ... là không có căn cứ pháp luật. Cục Thuế Thành phố đã trích dẫn các căn cứ quy định pháp luật, thực hiện xác định và thông báo thu tiền thuê đất đối với hồ sơ của Công ty như đã trình bày ý kiến tại các nội dung nêu trên.

Cụ thể: Quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ và khoản 1 Điều 18 Thông tư số 77/2014-TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Do đó, việc xác định và thông báo nộp tiền thuê đất đối với trường hợp của Công ty là theo quy định pháp luật nêu trên. Công ty không được áp dụng nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất sau mỗi chu kỳ tăng không quá 15% đối với phần diện tích Công ty cho thuê lại đã thu tiền một lần cho cả thời gian còn lại từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014. Cục Thuế Thành phố không hồi tố việc xác định và thu tiền chậm nộp cũng không áp dụng giá tương lai quy về hiện tại.

Ngoài ra, đối với việc Chi cục Thuế quận Bình Tân thực hiện ban hành các Quyết định hành chính về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng các biện pháp hành chính, do quá hạn nộp tiền thuê đất mà Công ty không thực hiện nên Chi cục Thuế áp dụng các biện pháp hành chính theo quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về nội dung này, ngày 14/10/2019, Chi cục Thuế quận Bình Tân đã có Công văn số 37975/CCT-QLN về việc khiếu kiện quyết định hành chính về thu tiền thuê đất, quyết định hành chính về tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp; quyết định hành chính thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế của Công ty gửi Tòa án nhân dân thành phố.

Như trình bày ở trên, đối với việc Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã cho thuê lại đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan chức năng đã triển khai thực hiện, xác định và thông báo thu tiền thuê đất cho gần 20 khu công nghiệp trên địa bàn theo quy định pháp luật; các chủ đầu tư dự án đã thực hiện nghĩa vụ tài chính. Do đó, việc Cục Thuế Thành phố ban hành Thông báo số 13209/TB-CT sửa đổi, bổ sung Thông báo số 16820/TB-CT để thông báo thu tiền thuê đất tại KCN Tân Tạo mở rộng đối với Công ty Tân Tạo là đúng quy định pháp luật.





Người bị kiện không đồng ý yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Tân Tạo, công nhận Thông báo số 16820/TB-CT và Thông báo số 13209/TB-CT của Cục Thuế thành phố.

Ngày 04/04/2022, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 2835/CTTPHCM-QLĐ điều chỉnh Thông báo số 13209/TB-CT với nội dung tổng số tiền thuê đất, mặt nước phải nộp: 81.670.715.589 đồng, trong đó, số tiền phải nộp diện tích 457.806,8 m<sup>2</sup> cho thuê lại trước ngày 01/01/2006 đã thu tiền 01 lần cho cả thời gian thuê là 3.083.111.700 đồng; số tiền phải nộp diện tích 348.372,8 m<sup>2</sup> cho thuê lại từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014 đã thu tiền 01 lần cho cả thời gian thuê là 78.587.603.889 đồng (gồm tiền thuê đất một lần cho khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời gian cho thuê lại đất là 31.629.364.299 đồng, cộng thêm tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ tính từ thời điểm cho thuê lại đất đến ngày 31/12/2016 là 46.958.239.590 đồng).

**- Tại văn bản ngày 14/10/2019 và 23/12/2021, Chi cục Thuế quận Bình Tân và Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân trình bày:**

Cơ sở pháp lý Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK:

- Căn cứ khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

“ ...

*d) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải hoàn thành việc nộp số tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản này trước ngày 31 tháng 12 năm 2016. Quá thời hạn này mà doanh nghiệp chưa hoàn thành việc nộp tiền thì bị xử lý bằng các biện pháp hành chính và thu tiền nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế...”*

- Căn cứ khoản 3 Điều 3 Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/4/2016 của Quốc hội:

*“Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.”*

- Căn cứ khoản 32 Điều 1 Luật số 21/2012/QH13 ngày 20/11/2012 của Quốc hội:

*“Trường hợp sau ba mươi ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế, người nộp thuế chưa nộp tiền thuế và tiền chậm nộp thì cơ quan quản lý thuế thông báo cho người nộp thuế biết số tiền thuế nợ và tiền chậm nộp.”*

Căn cứ các quy định nêu trên, ngày 15/7/2019, Chi cục Thuế quận Bình Tân ban hành Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK với cách tính như sau:

+ Tiền chậm nộp được tính từ ngày 01/01/2017 trên số tiền thuê đất phải nộp 81.899.426.126 đồng với tỷ lệ 0,03%/ngày.

+ Đến ngày 30/11/2018, Công ty Tân Tạo nộp 2.212.981.461 đồng tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước, cụ thể như sau: Đã nộp: 500.000.000 đồng theo chứng từ HCM3422186798388 ngày 30/11/2018; Đã nộp: 1.111.448.413 đồng theo chứng từ HCM3422186798406 ngày 30/11/2018; Đã nộp: 601.533.048 đồng theo chứng từ HCM3422186798441 ngày 30/11/2018.

+ Số ngày chậm nộp từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/11/2018: 699 ngày

Số tiền chậm nộp từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/11/2018:  
 $81.899.426.126 \text{ đồng} \times 699 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 17.174.309.030 \text{ đồng}$

+ Số tiền thuê đất còn phải nộp từ ngày 01/12/2018: 79.686.441.665 đồng

Từ ngày 01/12/2018, Công ty Tân Tạo không nộp tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước.

+ Số ngày chậm nộp từ ngày 01/12/2018 đến ngày 30/6/2019: 212 ngày

Số tiền chậm nộp từ ngày 01/12/2018 đến ngày 30/6/2019:  
 $79.686.441.665 \text{ đồng} \times 212 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 5.068.057.690 \text{ đồng}$ .

Do đó, đến ngày 30/06/2019, tiền thuế nợ và tiền chậm nộp của Công ty theo Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK là 101.928.808.384 đồng, cụ thể:

+ Tiền thuế nợ (tiền thuê đất): 79.686.441.665 đồng.

+ Tiền chậm nộp phát sinh đến ngày 30/06/2019: 22.242.366.719 đồng

Căn cứ pháp lý Chi cục Thuế quận Bình Tân ban hành Quyết định cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản Ngân hàng:

- Căn cứ Nghị định số 129/2013/NĐ-CP ngày 16/10/2013 của Chính phủ quy định về xử lý vi phạm hành chính về thuế và cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế.

- Căn cứ Điều 11 Mục 2 Thông tư số 215/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 và Thông tư số 87/2018/TT-BTC ngày 27/09/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế.

- Căn cứ thời hạn nộp thuế tại Thông báo số 16820/TB-CT, Thông báo số 13209/TB-CT điều chỉnh Thông báo số 16820/TB-CT, Công ty Tân Tạo không chấp hành việc nộp tiền thuê đất.

- Căn cứ Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/7/2019 của Chi Cục Thuế quận Bình Tân

Do đã quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế nhưng Công ty Tân Tạo không chấp hành việc nộp tiền thuê đất theo Thông báo số 16820/TB-CT, Thông báo số 13209/TB-CT điều chỉnh Thông báo số 16820/TB-CT nên Chi cục Thuế quận Bình Tân đã có văn bản cưỡng chế thu hồi nợ như sau:



+ Quyết định số 1407/QĐ-CCT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo tại Ngân hàng Quốc Dân - CN Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 1408/QĐ-CCT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo tại Ngân hàng Vietcombank - CN thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 1409/QĐ-CCT về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo tại Ngân hàng BIDV - CN Tây Sài Gòn.

Các Quyết định số 1407, 1408, 1409/QĐ-CCT đã hết hiệu lực từ ngày 07/9/2019. Chi cục Thuế quận Bình Tân đã có Công văn số 18152/CCT-QLN ngày 04/9/2019 gửi Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề tiến hành các biện pháp cưỡng chế tiếp theo:

- Cưỡng chế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng.
- Cưỡng chế bằng biện pháp kê biên tài sản, bán đấu giá tài sản kê biên.
- Cưỡng chế bằng biện pháp thu tiền, tài sản của đối tượng bị cưỡng chế do tổ chức, cá nhân khác đang nắm giữ.
- Cưỡng chế bằng biện pháp thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy phép thành lập và hoạt động, giấy phép hành nghề.

Ý kiến của Chi cục Thuế quận Bình Tân về cơ sở pháp lý, cách tính phạt chậm nộp theo Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK và ban hành Quyết định cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản Ngân hàng của Chi cục Thuế quận Bình Tân đối với Công ty Tân Tạo là đúng quy định pháp luật.

Về thuật ngữ tiền thuê đất và tiền thuế nợ:

Căn cứ khoản 1 Mục III Quyết định số 1401/QĐ-TCT ngày 28/07/2015 của Tổng cục Thuế về quy trình quản lý nợ thuế:

Tiền thuế nợ là: Các khoản tiền thuế; phí, lệ phí; các khoản thu từ đất; thu từ khai thác tài nguyên khoáng sản và các khoản thu khác thuộc NSNN do cơ quan thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật (gọi chung là tiền thuế) nhưng đã hết thời hạn quy định mà NNT chưa nộp vào NSNN...”

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 107 Mục 1 Luật số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội về Luật đất đai 2013:

*“Điều 107. Các khoản thu tài chính từ đất đai*

*1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:*

...

b) *Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; ...*”

Về việc Công ty Tân Tạo phải nộp vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK hay Thông báo số 13209/TB-CT điều chỉnh Thông báo số 16820/TB-CT:

Căn cứ khoản 32 Điều 1 Luật số 21/2012/QH13 ngày 20/11/2012 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế:

*“32. Điều 106 được sửa đổi, bổ sung như sau:*

*“Điều 106. Xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế*

*...*

*Trường hợp sau ba mươi ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế, người nộp thuế chưa nộp tiền thuế và tiền chậm nộp thì cơ quan quản lý thuế thông báo cho người nộp thuế biết số tiền thuế nợ và tiền chậm nộp...”*

Căn cứ Quyết định số 110/QĐ-BTC ngày 14 tháng 01 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Chi cục Thuế quận, huyện, thị xã, thành phố và Chi cục Thuế khu vực trực thuộc Cục Thuế tỉnh, thành phố; Quyết định số 812/QĐ-BTC ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 110/QĐ-BTC ngày 14 tháng 01 năm 2019.

Căn cứ các quy định nêu trên, Chi cục Thuế quận Bình Tân ban hành Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK là đúng chức năng, thẩm quyền và đúng với các quy định của pháp luật; do đó Công ty Tân Tạo chỉ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK tiền thuế nợ và tiền chậm nộp tính đến ngày 30/06/2019 mà không cần thực hiện nghĩa vụ theo Thông báo số 13209/TB-CT điều chỉnh Thông báo số 16820/TB-CT.

Ngày 05/4/2022 Chi cục Thuế quận Bình Tân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 4927/CCTBT-TB&TK điều chỉnh Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK với nội dung điều chỉnh về tiền thuế nợ (tiền thuê đất) là 79.457.734.128 đồng; tiền chậm nộp phát sinh đến ngày 31/3/2022: 46.136.367.789 đồng.

**- Tại Văn bản ngày 31/12/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:**

Ngày 25 tháng 9 năm 2000, Sở Địa Chính - Nhà đất ký Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ với Công ty Tân Tạo, theo đó *“phương thức thanh toán: Công ty Tân Tạo sẽ trả tiền thuê đất theo định kỳ hàng năm. Giá thuê đất được ổn định tối thiểu là 05 năm và được điều chỉnh trong trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giá đất. Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị Hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho thời gian các kỳ thanh toán còn lại”*.

Theo khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai năm 2013, “Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm” và theo Khoản 3 Điều này, “tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này”.

Theo khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013, “trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước”.

Do đó, khi “cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê” “thì (Công ty Tân Tạo) phải nộp tiền cho Nhà nước”.

Về “khu đất Công ty Tân Tạo thuê theo Hợp đồng thuê đất số 14396/HĐ-GTĐ có mặt tiền tiếp giáp với đường Nguyễn Cửu Phú dài 1.300m, mặt tiền tiếp giáp với đường Trần Đại Nghĩa dài 700m thì có 500m đất bị che bởi một số doanh nghiệp sử dụng đất phía trước, chỉ còn khoảng 200m tiếp giáp với mặt tiền đường Trần Đại Nghĩa là Công ty Tân Tạo sử dụng được lợi thế của mặt tiền? ”:

Liên quan đến việc xác định vị trí khu đất để xác định đơn giá thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 1405/STNMT-QLĐ ngày 04 tháng 3 năm 2019 đề nghị Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân và Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A, quận Bình Tân có ý kiến về vị trí khu đất.

Căn cứ nội dung hồ sơ, ý kiến của Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân và Hướng dẫn Liên Sở số 1280/HD-LS ngày 24 tháng 02 năm 2006 của Liên Sở Tài chính, Cục Thuế, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn áp dụng Bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4878/STNMT-QLĐ ngày 24 tháng 6 năm 2019 xác định “KCN Tân Tạo mở rộng có vị trí mặt tiền đường Trần Đại Nghĩa theo Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố”.

Sở Tài nguyên và Môi trường giữ nguyên ý kiến nêu tại Công văn số 4878/STNMT-QLĐ ngày 24 tháng 6 năm 2019.

Về “ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê đất từ khi bắt đầu ký hợp đồng cho thuê đất cho đến lần thỏa thuận bổ sung, điều chỉnh hợp đồng gần đây nhất; quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo hay không?”:

Sở Tài nguyên và Môi trường (trước đây là Sở Địa Chính - Nhà đất) giải quyết các thủ tục thuê đất và có ý kiến liên quan đến việc thuê đất của Công ty Tân Tạo theo đúng các quy định của pháp luật đất đai.

Về phía Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đề nghị Công ty Tân Tạo chấp hành các quy định pháp luật đất đai, pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bên thuê lại đất.

**Tại Văn bản ngày 11/5/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:**

Ngày 28/12/2016, Ban Quản lý nhận văn bản số 307/CV-ITACO-16 của Công ty Tân Tạo về việc đề nghị xác nhận diện tích, thời điểm thuê lại theo hình thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê từ ngày 01/01/2006 đến ngày 30/6/2014 (gồm 49 lô đất), trong đó có các Công ty theo văn bản của Tòa án nhân dân Thành phố cung cấp, cụ thể:

STT	Tên đơn vị sử dụng đất	Lô đất	Diện tích đất thuê theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (m <sup>2</sup> )	GCN quyền sử dụng đất, ngày cấp
1	Công ty TNHH Nông Hải Sản Nhan Hòa	Lô 16 B đường 9	3.830,57	CT09144 cấp ngày 27/10/2011
		Lô 16A	3.022,63	

		đường 9		
2	Công ty TNHH TM Kim Tín	Lô 12 đường 9	9.516,11	CT15918 cấp ngày 08/10/2012
		Lô 10 đường 9	5.009,99	
3	Công ty TNHH Phát Tài	Lô 3 đường 8	4.506,00	CT15651 cấp ngày 24/9/2012
4	Công ty CP Đại Nam	Lô 1 đường 8	10.067,73	CT17573 cấp ngày 26/12/2012

Trên cơ sở đề nghị của Công ty Tân Tạo tại văn bản số 307/CV-ITACO-16, Ban Quản lý đã kiểm tra, đối chiếu số liệu theo danh sách đính kèm văn bản số 307/CV-ITACO-16 với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các Đơn vị sử dụng đất, chứng từ thanh toán tiền thuê đất và Hợp đồng thuê lại đất, phụ lục Hợp đồng thuê lại đất. Trong số đó, Ban Quản lý nhận thấy số liệu của 04 đơn vị sử dụng đất nêu trên tại danh sách đề nghị xác nhận diện tích, thời điểm thuê lại theo hình thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê từ ngày 01/01/2006 đến ngày 30/6/2014 của Công ty Tân Tạo cung cấp phù hợp với số liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các đơn vị sử dụng đất, đồng thời các đơn vị sử dụng đất đã thanh toán đầy đủ số tiền tương ứng với diện tích sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Do đó, ngày 19/01/2017, Ban Quản lý có Công văn số 240/BQL-PQLDN gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh danh sách các tổ chức thuê lại đất theo hình thức thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê từ ngày 01/01/2006 đến ngày 30/6/2014 tại khu công nghiệp Tân Tạo theo đề nghị của Công ty Tân Tạo tại văn bản số 307/CV-ITACO-16 (trong đó có các công ty theo văn bản của Tòa án nhân dân Thành phố cung cấp) và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy bỏ các văn bản điều chỉnh Thông báo số 13209/TB-CT và Thông báo số 306/TB-CCT-TB&TK; xác định rút lại ý kiến về sự chênh lệch số liệu diện tích đất mà Công ty Tân Tạo cho rằng Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh tính tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê không đúng với diện tích đất mà Công ty Tân Tạo cho các công ty khác thuê lại trong các Hợp đồng cho thuê lại đất, dẫn đến số tiền chênh lệch giảm, gây thiệt hại cho Công ty Tân Tạo là 31.127.123 đồng.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 822/2020/HC-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:***

Áp dụng Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Luật Quản lý thuế năm 2006 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2012, 2014, 2016); Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo, hủy bỏ các quyết định hành chính sau: Thông báo nộp tiền thuê đất số 16820/TB-CT ngày 29/10/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo nộp tiền thuê đất (điều chỉnh) số 13209/TB-CT ngày 08/7/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2835/CTTPHCM-QLĐ ngày 04/04/2022 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/7/2019 của Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; và Văn bản số 4927/CCTBT-TB&TK ngày 05/4/2022 của Chi cục Thuế quận Bình Tân.

2. Buộc Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật, cụ thể:

2.1. Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất đối với: (1) Phần diện tích đất 457.806,8m<sup>2</sup> mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo cho thuê lại đất trước ngày 01/01/2006; và (2) Phần diện tích đất 348.372,8m<sup>2</sup> mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo cho thuê lại đất từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014 theo đúng quy định pháp luật.

2.2. Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo theo đúng quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo về việc hủy bỏ các quyết định hành chính



sau: Quyết định số 1407/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo; Quyết định số 1408/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo; Quyết định số 1409/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

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

\* Ngày 20 tháng 6 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2709/QĐ-VKS-HC, kháng nghị phúc thẩm đối với bản án hành chính sơ thẩm. Do:

Bản án hành chính sơ thẩm nhận định: Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tính tiền chậm nộp, tính tiền tương đương số tiền chậm nộp từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/3/2011 với mức 0,05% ngày đối với Công ty Tân Tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Quản lý thuế 2006 là không đúng mà phải áp dụng theo quy định tại Điều 22 của Nghị định 142/2005/NĐ-CP với mức phạt 0,02%/ngày mới phù hợp vì nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật là ưu tiên áp dụng văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành quy định đối với việc tính tiền thuê đất cũng như chậm nộp tiền thuê đất, cụ thể đối với trường hợp này là Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và hiện nay là Nghị định số 46/2016/NĐ-CP. Chỉ khi nào không có văn bản quy phạm pháp luật quy định về việc tính tiền thuê đất cũng như tính tiền chậm nộp đối với khoản tiền thuê đất này thì mới áp dụng văn bản quy phạm pháp luật áp dụng chung có quy phạm điều chỉnh, chẳng hạn như quy phạm chậm nộp tiền thuế nợ trong Luật quản lý thuế. Việc tính tiền tương đương số tiền chậm nộp từ ngày 01/7/2007 của người bị kiện căn cứ vào Luật quản lý thuế là chưa phù hợp. Bởi lẽ, về nguyên tắc, một văn bản quy phạm pháp luật đã có hiệu lực pháp luật đang được áp dụng thì chỉ hết hiệu lực và không còn được áp dụng khi và chỉ khi có một văn bản quy phạm pháp luật khác thay thế hoặc văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực cao hơn hủy bỏ. Luật quản lý thuế năm 2006 không có quy định rõ ràng nào quy định bãi bỏ Nghị định 142/2005/NĐ-CP hoặc có điều, khoản quy định Điều 22 của Nghị định 142/2005/NĐ-CP về trường hợp chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước hết hiệu lực thi hành nên người bị kiện không thể chuyển từ việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành là Nghị định số 142/2005/NĐ-CP sang áp dụng văn bản quy phạm pháp luật chung là Luật quản lý thuế khi Nghị định 142/2005/NĐ-CP vẫn còn hiệu lực pháp luật với tư cách là một trong những văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thuế đối với tiền thuê đất, chậm nộp tiền thuê đất cho đến khi bị thay thế bởi Nghị định 121/2010/NĐ-CP. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu

cầu khởi kiện của Công ty Tân Tạo, hủy bỏ các quyết định hành chính sau: Thông báo nộp tiền thuê đất số 16820/TB-CT ngày 29/10/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo nộp tiền thuê đất (điều chỉnh) số 13209/TB-CT ngày 08/7/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2835/CTTPHCM-QLĐ ngày 04/04/2022 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/7/2019 của Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; và Văn bản số 4927/CCTBT-TB&TK ngày 05/4/2022 của Chi cục Thuế quận Bình Tân.

Vì lẽ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Tân tạo là không có cơ sở, bởi các lẽ sau:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 2 Luật Quản lý thuế năm 2006, Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế năm 2006 quy định:

*“1. Nghị định này quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, áp dụng đối với việc quản lý các loại thuế; phí; lệ phí; tiền thuê đất, thuê mặt nước; tiền sử dụng đất; thu từ khai thác tài nguyên khoáng sản và các khoản thu khác thuộc ngân sách Nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật”.*

Công ty Tân tạo có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước nên thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Quản lý thuế 2006.

- Căn cứ quy định tại Điều 119 Luật Quản lý thuế 2006, xác định Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2007.

Như vậy, tại thời điểm 01/7/2007, mức phạt chậm nộp tiền thuê đất được điều chỉnh bởi Nghị định 142/2005/NĐ-CP và Luật Quản lý thuế 2006.

- Căn cứ khoản 2 Điều 156 Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật quy định: *“Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau có quy định về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản quy phạm pháp luật có giá trị pháp lý cao hơn”.* Vì vậy, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế quận Bình Tân áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Quản lý thuế 2006 để tính mức phạt chậm nộp đối với Công ty Tân tạo là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Án sơ thẩm áp dụng mức phạt chậm nộp tại Điều 22 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP là trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần án sơ thẩm như phân tích trên.

\* Ngày 22 tháng 6 năm 2022, người bị kiện Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo và căn cứ kháng cáo:

1. Đối với việc xác định tỷ lệ % tính tiền chậm nộp được Tòa sơ thẩm nhận định tại mục 13 trang 30, mục 16, 17 trang 32 và mục 18 trang 35 của án sơ thẩm là đối với thời gian trước ngày 01/7/2011 (ngày hiệu lực của Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ) được áp dụng mức 0,02% theo quy định tại khoản 1 Điều 22 của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*“1. Chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách Nhà nước thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nộp”.*

Nội dung này Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh trình bày như sau:

Tại khoản 1 Điều 1 và tại điểm b khoản 1 Điều 2 Luật Quản lý thuế năm 2006 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2007) quy định:

*“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh*

*Luật này quy định việc quản lý các loại thuế, các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật.*

-

*b/ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước (sau đây gọi chung là thuế) do cơ quan quản lý thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật;”*

Tại khoản 1 Điều 106 Luật Quản lý thuế 2006 quy định:

*“Điều 106. Xử phạt đối với hành vi chậm nộp tiền thuế*

*1. Người nộp thuế có hành vi chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và bị xử phạt 0,05% mỗi ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.”.*

Tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế (có hiệu lực từ ngày 01/7/2007) quy định”

*“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh*

*1. Nghị định này quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, áp dụng đối với việc quản lý các loại thuế; phí, lệ phí, tiền thuê đất, thuê mặt nước; tiền sử dụng đất; thu tiền khai thác tài nguyên khoáng sản và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế thu theo quy định của pháp luật.”*

Tại khoản 2 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

*“2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau có quy định về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản quy phạm pháp luật có giá trị pháp lý cao hơn”.*

Căn cứ quy định nêu trên, kể từ ngày 01/7/2007, mức tỷ lệ % tính tiền chậm nộp tiền thuê đất là 0,05% mỗi ngày tính trên số tiền chậm nộp. Cục thuế Thành phố phải áp dụng Luật Quản lý thuế năm 2006, Nghị định 85/2007/NĐ-CP, không áp dụng Nghị định 142/2005/NĐ-CP (áp dụng Luật không áp dụng Nghị định) để xác định và Thông báo thu tiền thuê đất đối với Công ty Tân Tạo là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Tòa sơ thẩm nhận định áp dụng tỷ lệ % với mức 0,02% mỗi ngày tính trên số tiền chậm nộp kể từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/3/2011 để hủy các Thông báo nộp tiền thuế của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế quận Bình Tân là nhận định và áp dụng pháp luật không đúng, vi phạm pháp luật nghiêm trọng, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước.

2. Theo nhận định của Tòa sơ thẩm tại mục 14 về thời gian tính thu tiền thuê đất một lần từ ngày 01/01/2016 đến ngày 12/5/2050 đối với trường hợp thuê lại đất của Công ty cổ phần thiết bị vệ sinh Caesar VN (Số thứ tự 25 bảng tính) là 34 năm + 5 (tháng)/12 (tháng) và 34,66 năm đối với các trường hợp còn lại 34 năm + 8 (tháng)/12 (tháng):

Nội dung này Cục thuế xin giải trình như sau:

Tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn:

*“3. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gửi thông báo cho người thuê đất thực hiện.*

*Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm. Trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng, thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của 01 (một) tháng thì:*

*a/ Nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (> = 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.*

*b/ Nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất”*

Theo hướng dẫn trên, trường hợp này thời gian thuê đất của tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một tháng, có số ngày thuê đất dưới 15 ngày thì không tính tiền thuê đất. Nên nhận định của án sơ thẩm tại mục 14 là không đúng quy định của pháp luật.

3. Về nội dung Cục thuế Thành phố không tính tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào tiền thuê đất phải nộp theo nhận định tại mục 20 trang 37 của án sơ thẩm:

Nội dung này, Cục thuế Thành phố xin trình bày như sau:

Tại khoản 3 Điều 6 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn:

*“3. Trường hợp người được nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được phê duyệt.*

*Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào vốn đầu tư dự án.*

*Trường hợp được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi theo chính sách và giá đất tại thời điểm được nhà nước cho thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm”.*

Tại điểm c khoản 1 Điều 25 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*“Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và cảng vụ hàng không”*

*1) Cơ quan Tài chính:*

*c) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”.*

Theo quy định trên, hồ sơ thuê đất của Công ty thuê đất của Nhà nước từ những năm 2000, việc Công ty có Phương án bồi thường, hỗ trợ về đất được duyệt nhưng không liên hệ Sở Tài chính Thành phố để xác định số tiền được trừ chuyển Cục thuế Thành phố quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm và việc nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ hay không nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ tại Sở Tài chính là quyền của Công ty; đến nay đã hơn 20 năm, do đó không thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của Cục thuế Thành phố phải hướng dẫn khấu trừ như bán sơ thẩm nhận định. Trong trường hợp từ những năm 2000, Công ty đã tính tiền bồi thường, hỗ trợ vào vốn đầu tư của dự án thì không được xem xét quy đổi thời gian đã nộp tiền thuê đất.

Hơn nữa, các thông báo nộp tiền thuê đất của Cơ quan thuế nêu trên là xử lý thu tiền thuê đất theo khoản 2 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 là do Công ty thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã cho thuê lại thu tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nên số tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) cũng không được trừ vào tiền thuê đất phải nộp tại các thông báo nộp tiền thuê đất nêu trên. Trường hợp Sở Tài chính xác định tiền bồi thường, hỗ trợ thì Cục Thuế Thành phố sẽ quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất chỉ đối với phần diện tích đất thuê hàng năm còn lại.

Tòa sơ thẩm buộc Cơ quan thuế có trách nhiệm hướng dẫn Công ty để được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo thông báo trên là vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

4. Quá trình xét xử Tòa sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể là vi phạm quy định tại các Điều 22, 38, khoản 3 Điều 191, Điều 192 Luật tố tụng hành chính, không công bố đầy đủ tài liệu của người khởi kiện nộp ngày 09/6/2022, không lấy lời khai và không tiến hành họp, trình bày, tranh tụng đầy đủ tại phiên tòa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn nêu ra các tính toán số liệu, xác định số tiền thuê đất, tiền chậm nộp và nhận định các mục khác là không tuân theo pháp luật.

Vì thế, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo một phần án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo; Công nhận Thông báo nộp tiền thuê đất số 16820/TB-CT ngày 29/10/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo nộp tiền thuê đất (điều chỉnh) số 13209/TB-CT ngày 08/7/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2835/CTTPHCM-QLĐ ngày 04/4/2022 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/7/2019 của Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 4927/CCTBT-TB&TK ngày 05/4/2022 của Chi cục Thuế quận Bình Tân.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Người bị kiện có kháng cáo Cục thuế thành phố Hồ chí Minh vắng mặt; những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có kháng cáo trình bày: Giữ nguyên các lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 22/6/2022 đã nêu trên và yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người bị kiện. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 2709/QĐ-VKS-HC ngày 20/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện người khởi kiện, trình bày: Đồng ý với bản án sơ thẩm nên không đồng ý đối với kháng cáo, kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư Vũ Ngọc Tường, trình bày: Bảo lưu lời trình bày của Luật sư đã thể hiện trong bản án sơ thẩm nên không đồng ý đối với kháng cáo và kháng

ngợi, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và kháng nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Giữ nguyên các căn cứ kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 2709/QĐ-VKS-HC ngày 20/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như đã nêu trên. Xét, kháng nghị và kháng cáo là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 10 tháng 6 năm 2022 đến ngày 20 tháng 6 năm 2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị; Ngày 22 tháng 6 năm 2022 người bị kiện Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm nên kháng nghị của Viện Kiểm sát và kháng cáo của người bị kiện là trong hân luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206, 213 Luật tố tụng hành chính năm 2015; người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính Tòa xét xử vắng mặt.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện: Tòa sơ thẩm xác định là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 31, khoản 4 Điều 32; khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Đối với kháng cáo của người bị kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét:

[3.1] Về áp dụng Văn bản quy phạm pháp luật làm căn cứ tính tỷ lệ (%) tính tiền chậm nộp:

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 để làm căn cứ xác định tỷ lệ (%) tính tiền chậm nộp tiền thuê đất là vi phạm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật. Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào quy định tại Điều 1 Luật Quản lý thuế để cho rằng, trường hợp này phải căn cứ vào tỷ lệ tính tiền chậm nộp do Luật Quản lý thuế quy định để tính tiền thuê đất chậm nộp của Công ty Tân Tạo. Theo quy định tại Điều 106 Luật Quản lý thuế năm 2006, thì tỷ lệ tính tiền chậm nộp tiền thuê đất của Công ty Tân Tạo là 0,05% mỗi

ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.

Điều 1 Luật Quản lý thuế năm 2006 quy định: “*Luật này quy định việc quản lý các loại thuế, các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế thu theo quy định của pháp luật*”.

Điều b khoản 1 Điều 2 Luật này quy định: “*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước (sau đây gọi chung là thuế) do cơ quan quản lý thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật*”.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các quy định của Luật Quản lý thuế nêu trên thể hiện các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước, trong đó có khoản thu tiền thuê đất được quản lý theo quy định của Luật Quản lý thuế và cơ quan quản lý thuế được giao thực hiện chức năng quản lý thu.

Quản lý thu đối với khoản thu về thuế và quản lý thu đối với khoản thu về tiền thuê đất đều là hoạt động quản lý nhà nước đối với các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước. Việc quản lý các khoản thu này có nhiều nội dung tương tự và đều do cơ quan quản lý thuế thực hiện. Tuy nhiên, xét về bản chất, tiền thuế và tiền thuê đất là hai khoản thu có nguồn gốc khác nhau; phát sinh từ các quan hệ pháp luật khác nhau. Thuế là khoản tiền mà mọi cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng chịu thuế phải nộp cho nhà nước theo mức, hoặc tỷ lệ cố định; còn tiền thuê đất phát sinh từ quan hệ “Cho thuê tài sản”. Hành vi vi phạm nghĩa vụ nộp thuế và hành vi vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuê đất có tính chất, mức độ ảnh hưởng khác nhau. Do đó, việc xử lý vi phạm pháp luật về thuế và xử lý vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cũng được xử lý khác nhau, theo quy định của pháp luật tương ứng. Thuế là quan hệ pháp luật về thuế; việc xử lý vi phạm pháp luật về thuế do pháp luật về thuế quy định; thuê đất là quan hệ pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý đất đai; do pháp luật về đất đai quy định. Nên việc áp dụng pháp luật về thuế để xử lý việc chậm nộp tiền thuê đất là không đúng.

Về mặt pháp lý, Điều 3 Luật Quản lý thuế 2006 quy định: “*Nội dung quản lý thuế*” bao gồm:

1. Đăng ký thuế, khai thuế, nộp thuế, ấn định thuế.
2. Thủ tục hoàn thuế, miễn thuế, giảm thuế.
3. Xóa nợ tiền thuế, tiền phạt.
4. Quản lý thông tin về người nộp thuế.
5. Kiểm tra thuế, thanh tra thuế.
6. Cương chế thi hành quyết định hành chính thuế.
7. Xử lý vi phạm pháp luật về thuế.
8. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về thuế.

Theo quy định trên, “*Xử lý vi phạm pháp luật về thuế*” là một nội dung của hoạt động quản lý thuế; đối tượng quản lý thuế là tiền thuế; hành vi vi phạm





là chậm nộp tiền thuế và chế tài xử lý là áp dụng đối với người chậm nộp tiền thuế.

Tiền thuê đất là khoản thu thuộc ngân sách nhà nước, vì đất cho thuê là tài sản do cơ quan nhà nước quản lý và cho thuê, trách nhiệm của người chậm nộp tiền thuê đất phải căn cứ vào quy định của pháp luật điều chỉnh quan hệ về thuế và pháp luật điều chỉnh quan hệ quản lý đất đai.

Hành vi chậm nộp tiền thuế được xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Quản lý thuế 2006 *“Xử lý đối với hành vi chậm nộp tiền thuế”* như sau:

*“1. Người nộp thuế có hành vi chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế và bị xử phạt 0,05% mỗi ngày tính trên số tiền chậm nộp”*.

Đối với tiền thuê đất: Cho thuê đất, thu tiền thuê đất thuộc nội dung quản lý nhà nước về đất đai và đã được pháp luật về đất đai quy định tại nhiều văn bản quy phạm pháp luật, như Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 sửa đổi, bổ sung Nghị định 198/2004/NĐ-CP; Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 sửa đổi bổ sung Nghị định 142/2005/NĐ-CP (có hiệu lực thi hành từ 01/3/2011) bổ sung khoản 3 Điều 7 Nghị định 142/2005/NĐ-CP; Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thuế tiền (thay thế Nghị định 142/2005/NĐ-CP và Nghị định 121/2010/NĐ-CP). Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 (có hiệu lực thi hành từ ngày 15/11/2016).

Đối với hành vi chậm nộp tiền thuê đất từ ngày 10/12/2005 (ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 có hiệu lực) được xử lý theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ, cụ thể:

Điểm b khoản 4 Điều 21 Nghị định 142/2005/NĐ-CP quy định: *“b) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 22 của Nghị định này”*.

Khoản 1 Điều 22 quy định: *“Chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước, thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nộp”*.

- Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị cho rằng theo quy định tại Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, thì phải áp dụng Luật Quản lý thuế có hiệu lực pháp lý cao hơn. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, thì trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau quy định về cùng một vấn đề, mới áp dụng văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn. Tiền thuế và tiền thuê đất đều là các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước, nhưng thuộc các lĩnh vực quản lý khác nhau. Vi phạm pháp luật về thuế và xử lý vi

phạm pháp luật về thuế thuộc lĩnh vực quản lý tài chính, do pháp luật về thuế quy định; Vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuê đất là vi phạm pháp luật về quản lý đất đai, do pháp luật đất đai quy định. Trong trường hợp pháp luật đất đai có quy định việc áp dụng pháp luật về thuế để xử lý việc chậm nộp tiền thuê đất thì mới có căn cứ để áp dụng văn bản pháp luật về thuế.

Theo quy định tại khoản 12 Điều 2 của Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005) có hiệu lực từ ngày 01/3/2011. Cụ thể là sửa đổi khoản 1 Điều 22 của Nghị định 142/2005/NĐ-CP như sau: “*Trường hợp chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước thì người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp phạt; việc xử phạt chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành*”. Theo quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/7/2007) thì: “*Người nộp thuế có hành vi chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn ghi trong quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và bị xử phạt 0,05% mỗi ngày trên số tiền thuế chậm nộp*”.

Như vậy, kể từ ngày Nghị định 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (01/3/2011), việc chậm nộp tiền thuê đất được áp dụng pháp luật về thuế để xử lý.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước để xác định tỷ lệ làm căn cứ tính tiền chậm nộp tiền thuê đất trước ngày 01/3/2011 là có căn cứ. Nên, kháng cáo của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

### [3.2] Việc áp dụng đơn giá thuê đất mặt tiền:

Theo khoản 2 Điều 25 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai: Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp*”. Đồng thời, theo Hướng dẫn số 1280/HD-LS ngày 24 tháng 02 năm 2006 của Liên Sở Tài chính, Cục Thuế, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn áp dụng Bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, thì: “*Trường hợp khu chế xuất, khu công nghiệp nằm ở vị trí nhiều mặt tiền đường thì áp dụng giá đất theo đường có giá cao nhất*”. Nên các thông báo nộp tiền thuê đất của Cơ quan Thuế áp dụng mức giá thuê đất mặt tiền đường Trần Đại Nghĩa dựa trên cơ sở thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định. Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty Tân Tạo buộc Sở Tài nguyên và Môi



trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định lại thông tin địa chính (Vị trí đất mặt tiền) của KCN Tân Tạo mở rộng là đúng.

[3.3] Về việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Theo người khởi kiện trình bày Dự án KCN Tân Tạo mở rộng có Phương án số 259/PAĐB-HĐBT; Tổng mức dự toán chi phí đền bù, hỗ trợ của Phương án là 229.711.485.684 đồng và thực tế Công ty Tân Tạo đã chi tiền đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án KCN Tân Tạo mở rộng là 294.572.322.951 đồng. Thông báo số 13209/TB-CT không khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất cho Công ty Tân Tạo là trái pháp luật với lập luận Công ty Tân Tạo thuộc trường hợp người sử dụng đất đã chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nên theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 32 của Nghị định số 46/2014/NĐ (đã được bổ sung theo khoản 9 Điều 3 của Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) phải được tính khấu trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất. Việc truy thu tiền thuê đất theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP không được cơ quan thuế tự mình thực hiện theo nhiệm vụ quản lý thu mà xuất phát từ hoạt động thanh tra, kiểm toán của Công ty Tân Tạo, cơ quan kiểm toán mới có văn bản yêu cầu cơ quan thuế tính nên Công ty Tân Tạo hoàn toàn bất ngờ trước thông báo truy thu thuế theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP này. Nếu cơ quan thuế truy thu tiền thuê đất theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP theo quy trình thực hiện nhiệm vụ quản lý thuế thì Công ty Tân Tạo đã biết và có thời gian thực hiện trình tự, thủ tục nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền đền bù, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất cho Sở Tài chính rồi. Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh hiểu rất rõ Dự án KCN Tân Tạo mở rộng có diện tích thu hồi và giao đất là 230 ha thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng rất lớn, hàng trăm tỷ đồng nhưng không làm rõ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, không hướng dẫn hay yêu cầu Công ty Tân Tạo nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất là vô lý, trái với quy định pháp luật. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện không đồng ý lập luận này với lý do cơ quan thuế chưa tiếp nhận hồ sơ Công ty Tân Tạo yêu cầu khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp và thủ tục để được khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải do cơ quan tài chính xác nhận bằng văn bản. Hội đồng xét xử xét thấy; theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT về trách nhiệm của cơ quan thuế thì Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm tiếp nhận thông tin về các khoản người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan tài chính chuyên đến (nếu có). Như vậy, Công ty Tân Tạo có nghĩa vụ lập hồ sơ đề nghị Cơ quan Tài chính xem xét, khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà Công ty Tân Tạo đã chi trả. Trên cơ sở thông báo của Cơ quan Tài chính, thì cơ quan quản lý thuế mới có cơ sở để khấu trừ. Tòa sơ thẩm không chấp nhận ý kiến này của người khởi kiện là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm người khởi kiện không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lại theo

Quyết định kháng nghị toàn bộ án sơ thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4] Về số tiền thuê đất mà Công ty Tân Tạo phải nộp:

[3.4.1] Đối với diện tích 457.806,8m<sup>2</sup> Công ty Tân tạo cho thuê lại trước ngày 01/01/2006: Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc tính toán tiền thuê đất phải nộp là đúng. Các đương sự không kháng cáo nội dung này nên không có cơ sở xem xét lại theo Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4.2] Đối với diện tích 348.372,2m<sup>2</sup> Công ty Tân Tạo cho thuê lại từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014; Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc tính toán của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về số tiền thuê đất phải nộp chưa chính xác, thiệt hại cho ngân sách nhà nước 6.903.367 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự cùng không kháng cáo nội dung này. Nên không có cơ sở xem xét lại theo Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4.3] Về tỷ lệ tính tiền chậm nộp:

Như đã phân tích tại mục [3.1]; Cục Thuế căn cứ Luật Quản lý thuế để tính tiền chậm nộp theo mức 0,05% là không đúng. Bản án sơ thẩm cho rằng phải áp dụng mức tỷ lệ 0,02% theo quy định tại Nghị định 142/2005/NĐ-CP là có căn cứ. Nên việc Tòa sơ thẩm nhận định: Căn cứ vào Bảng tính tiền cộng thêm theo tỷ lệ chậm nộp từng Công ty thuê lại KCN Tân Tạo (kèm theo Công văn số 13044/CT-QLĐ ngày 05/11/2019 và Văn bản số 2835/CTTPHCM-QLĐ) do Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp và lý giải của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện cho thấy nguyên tắc Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng mức % tính tiền chậm nộp từ trước ngày 01/7/2007 là 0,02%/ngày (căn cứ vào Nghị định số 142/2005/NĐ-CP), từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/7/2013 là 0,05%/ngày (căn cứ vào Luật Quản lý thuế năm 2006), từ ngày 01/7/2013 đến trước ngày 01/01/2015 là 0,05%/ngày cho thời gian 90 ngày đầu tiên và 0,07%/ngày cho thời gian còn lại (căn cứ vào Luật Quản lý thuế năm 2006 đã được sửa đổi bổ sung năm 2012), từ ngày 01/01/2015 đến trước ngày 01/7/2016 là 0,05%/ngày (căn cứ vào Luật Quản lý thuế năm 2006 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014), từ ngày 01/7/2016 trở đi là 0,03%/ngày (căn cứ vào Luật Quản lý thuế năm 2006 đã được sửa đổi bổ sung năm 2016). Hội đồng xét xử xét thấy; theo quy định tại Điều 26 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014, thay thế Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước) về xử lý chậm nộp tiền thuê đất thì trường hợp chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì người được thuê đất phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền thuê đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn



thi hành. Như vậy, việc xác định tiền chậm nộp tiền thuê đất từ ngày 01/7/2014 sẽ được thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế năm 2006, đã được sửa đổi bổ sung năm 2012, 2014 và 2016, còn tiền chậm nộp tiền thuê đất trước ngày 01/7/2014 sẽ được xác định theo các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trước ngày 01/7/2014, cụ thể là Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 10/12/2005) và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 01/3/2011). Theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP về xử phạt thì trường hợp chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước, thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền thuê đất chậm nộp. Theo quy định tại khoản 12 Điều 2 của Nghị định số 121/2010/NĐ-CP thì trường hợp chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì người được thuê đất phải chịu nộp phạt; việc xử phạt chậm nộp tiền thuê đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo quy định tại Điều 106 của Luật quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/7/2007, sau đây viết tắt là LQLT 2006) về xử phạt đối với hành vi chậm nộp tiền thuế thì người nộp thuế có hành vi chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định thì phải nộp đủ tiền thuế và bị xử phạt 0,05% mỗi ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp. Theo quy định tại khoản 32 Điều 1 của Luật số 21/2012/QH13 ngày 20/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của LQLT 2006 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2013, sau đây viết tắt là LQLT SĐ 2012) sửa đổi bổ sung Điều 106 của LQLT 2006 về xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế thì người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức lũy tuyền 0,05%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp đối với số ngày chậm nộp không quá chín mươi ngày; 0,07%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp đối với số ngày chậm nộp vượt quá thời hạn chín mươi ngày. Theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của LQLT 2006 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, sau đây viết tắt là LQLT SĐ 2014) sửa đổi bổ sung Điều 106 của LQLT 2006, LQLT SĐ 2012 về xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế thì người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức 0,05%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/4/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế (có hiệu lực từ ngày 01/7/2016, sau đây viết tắt là LQLT SĐ 2016) sửa đổi bổ sung Điều 106 của LQLT 2006, LQLT SĐ 2012, LQLT SĐ 2014 về xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế thì người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp. Đối với các khoản nợ tiền thuế phát sinh trước ngày 01 tháng 7 năm 2016 mà người nộp thuế chưa nộp vào ngân sách nhà nước, kể cả khoản tiền nợ thuế được truy thu qua kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền thì được chuyển sang áp dụng mức tính tiền chậm nộp theo quy định tại khoản này từ ngày 01 tháng 7 năm 2016. Như vậy, đối với thời gian từ trước ngày 01/3/2011 thì chế tài xử lý khi người khởi kiện chậm nộp tiền thuê đất phải căn cứ vào Nghị định số

142/2005/NĐ-CP là mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% tính trên số tiền thuế đất chậm nộp, nên người bị kiện áp dụng mức tính tiền chậm nộp 0,05% là không đúng. Vì việc tính tiền chậm nộp tiền thuế đất phải căn cứ vào văn bản quy phạm pháp luật về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước, như đã phân tích tại mục [3.1]. Khi văn bản quy phạm pháp luật quy định việc áp dụng pháp luật về thuế để xử lý việc chậm nộp tiền thuế đất, thì mới có căn cứ để áp dụng quy định của Luật Quản lý thuế.

Khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 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 mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.*

Căn cứ quy định trên, việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật và xác định mức tỷ lệ tính tiền chậm nộp tiền thuế đất của Công ty Tân Tạo như sau: Từ trước ngày 01/3/2011 là 0,02%/ngày, từ ngày 01/3/2011 đến trước ngày 01/7/2013 là 0,05%/ngày, từ ngày 01/7/2013 đến trước ngày 01/01/2015 là 0,05%/ngày cho thời gian 90 ngày đầu tiên và 0,07%/ngày cho thời gian còn lại, từ ngày 01/01/2015 đến trước ngày 01/7/2016 là 0,05%/ngày, từ ngày 01/7/2016 trở đi là 0,03%/ngày.

#### [3.4.4] Về khoản tiền chậm nộp:

Căn cứ vào tỷ lệ tính tiền chậm nộp theo quy định từng thời gian tương ứng như mục [3.4.3] vừa nêu trên, cơ quan thuế có trách nhiệm tính toán cụ thể số tiền chậm nộp mà Công ty Tân Tạo phải nộp.

Đây là vụ án hành chính; để kết luận tính hợp pháp của các thông báo nộp tiền, Tòa án chỉ cần chỉ ra vi phạm của cơ quan thuế trong việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật quy định tỷ lệ tính tiền chậm nộp; chứ không nhất thiết phải tính toán cụ thể (không làm thay việc của cơ quan thuế). Áp dụng tỷ lệ % tính tiền chậm nộp không đúng, thì dù thiệt hại cho nhà nước hay cho người thuê đất cũng đều là trái luật và phải hủy để cơ quan thuế tính toán, ban hành thông báo nộp tiền theo đúng quy định.

Theo các Thông báo nộp tiền và trình bày của đại diện cơ quan thuế tại Tòa án, thì cơ quan thuế áp dụng tỷ lệ 0,05% để tính tiền chậm nộp cho Công ty Tân Tạo. Việc áp dụng tỷ lệ theo quy định của Luật Quản lý thuế là không đúng, gây thiệt hại cho Công ty Tân Tạo. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy các Thông báo nộp tiền của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế quận Bình Tân, để cơ quan thuế tính toán lại tiền thuế đất chậm nộp là đúng. Nên kháng cáo của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ chấp nhận.

#### [3.4.5] Về yêu cầu hủy các quyết định cưỡng chế:



Theo quy định của Nghị định 121/2010/NĐ-CP, ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực từ ngày 01/3/2011 thì từ ngày 01/3/2011, việc xử lý trường hợp chậm nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Quản lý thuế. Căn cứ quy định từ các Điều 92 đến 97 Luật Quản lý thuế, thì việc cơ quan thuế quận Bình Tân ban hành các quyết định cưỡng chế, gồm: Quyết định số 1407/QĐ-CCT, Quyết định số 1408/QĐ-CCT, Quyết định số 1409/QĐ-CCT đúng theo quy định của pháp luật. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện đòi hủy các quyết định cưỡng chế là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, người khởi kiện không có kháng cáo. Vì thế, không có cơ sở xem xét lại các quyết định này theo như quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 34 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, lệ phí Tòa án; Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002344 ngày 15/7/2022 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Nên không phải nộp thêm.

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

*Vì các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 30, Điều 31, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 187, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 213, Điều 225, khoản 1 Điều 349 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Luật Quản lý thuế năm 2006 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2012, 2014, 2016); Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về

hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; khoản 2 Điều 32, khoản 1 Điều 34 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; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 822/2022/HC-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo, hủy bỏ các quyết định hành chính sau: Thông báo nộp tiền thuê đất số 16820/TB-CT ngày 29/10/2018 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo nộp tiền thuê đất (điều chỉnh) số 13209/TB-CT ngày 08/7/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2835/CTTPHCM-QLĐ ngày 04/04/2022 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế số 306/TB-CCT-TB&TK ngày 15/7/2019 của Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 4927/CCTBT-TB&TK ngày 05/4/2022 của Chi cục Thuế quận Bình Tân.

3. Buộc Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật, cụ thể:

3.1. Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất đối với: (1) Phần diện tích đất 457.806,8m<sup>2</sup> mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo cho thuê lại đất trước ngày 01/01/2006; (2) Phần diện tích đất 348.372,8m<sup>2</sup> mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo cho thuê lại đất từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/7/2014 theo đúng quy định pháp luật.

3.2. Chi cục Thuế quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tiền thuế đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo theo đúng quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo về việc hủy bỏ các quyết định hành chính sau: Quyết định số 1407/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo; Quyết định số 1408/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo; Quyết định số 1409/QĐ-CCT ngày 05/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận Bình Tân về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của





Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

5. Về án phí hành chính phúc thẩm: Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp 300.000 đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002344 ngày 15/7/2022 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 309, 311 của Luật Tố tụng hành chính thì người được thi hành án hành chính, người phải thi hành án hành chính có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các Điều 10 và 11 của Nghị định số 71/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ quy định thời hạn, trình tự, thủ tục thi hành án hành chính và xử lý trách nhiệm đối với người không thi hành bản án, quyết định của Tòa án. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 312 của Luật Tố tụng hành chính.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (6);
- Lưu VT (5), HS (2), 18b, (ÁN09)

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



**Nguyễn Văn Tửu**