

**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: 182/2021/HC-PT

Ngày 09 – 4 – 2021

V/v khiếu kiện quyết định

hành chính trong lĩnh vực 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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn – 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 28/2021/TLPT-HC ngày 08 tháng 01 năm 2021 về khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1654/2020/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 446/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Xuân M, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 611/7F, đường Đ B Ph Phường 1, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện (theo Giấy ủy quyền ngày 21/01/2016): Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ: Tầng 2, số 25L, đường Nguyễn B Kh, phường B Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người bị kiện:

1. Chi cục thuế Quận 7 (đơn vị kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè theo Quyết định số 170/QĐ-BTC ngày 07/02/2020 của Bộ Tài Chính)

Địa chỉ: Số 350, đường H T Ph, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chi cục trưởng Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè, *(xin vắng mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Phan Thị Kim Th – Phó Đội trưởng Đội kiểm tra nội bộ Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè, *(có mặt)*.

2. Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chi cục trưởng Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – Huyện Nhà Bè theo Quyết định số 170/QĐ-BTC ngày 07/02/2020 của Bộ Tài Chính)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chi cục trưởng Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè, *(xin vắng mặt)*.

3. Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 63, đường Vũ T Ph, phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

1. Công ty TNHH Phát triển Ph M Hư (Công ty Ph M Hư);

Địa chỉ: Lầu 10, Tòa nhà Lawrence S.Ting, số 801 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Ph M Hư: Ông Tseng Fan Chih – Tổng Giám đốc Công ty Ph M Hư, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Ph M Hư (theo Giấy ủy quyền ngày 29/3/2021): Bà Lê Nguyễn Hoàng Nh – Giám đốc Ban Pháp vụ Công ty TNHH Phát triển Ph M Hư, *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Ph M Hư: Ông Nguyễn Văn K – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

Địa chỉ: Số 203, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2019, bản tự khai và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Hoàng Văn Hùng trình bày:

Ngày 30/12/2004, bà Trần Xuân M ký hợp đồng với Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng mua căn hộ số 1A-2-1-5, khu phố Mỹ Viên, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Căn hộ 1A). Ngày 24/9/2011, Hợp đồng mua bán Căn hộ 1A giữa bà Trần Xuân M và Công ty Ph M Hư được công chứng.

Ngày 07/11/2011, Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5345/QĐ-UB (Quyết định 5345/QĐ-UB) về việc giao đất cho bà Trần Xuân M, nhưng mãi tới năm 2016, bà M mới biết được nội dung quyết định này.

Căn cứ Quyết định 5345/QĐ-UB, ngày 15/4/2014 Chi cục thuế Quận 7 ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12 (Thông báo nộp tiền số 2012-12), theo đó bà Trần Xuân M phải nộp số tiền 606.672.000 đồng. Ngày 12/5/2014, bà Trần Xuân M khiếu nại Chi cục thuế Quận 7 về việc áp giá tính tiền sử dụng đất. Ngày 13/8/2014, Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 ban hành Quyết định số 1320/QĐ-CCT (Quyết định 1320/QĐ-CCT) bác đơn khiếu nại của bà Trần Xuân M. Ngày 27/8/2014, bà Trần Xuân M khiếu nại Quyết định 1320/QĐ-CCT; đến ngày 12/6/2015, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 75/QĐ-CT-KN (Quyết định 75/QĐ-CT-KN), giải quyết khiếu nại lần thứ 2, theo đó Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không công nhận nội dung khiếu nại của bà Trần Xuân M. Trong thời gian bà Trần Xuân M khiếu nại Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục thuế Quận 7 ban hành Thông báo nộp thuế số 3562/TB-CCT-TB ngày 18/5/2015 (Thông báo nộp tiền phạt số 3562/TB-CCT-TB), theo thông báo này, bà Trần Xuân M phải nộp tiền phạt do hành vi chậm nộp tiền thuế sử dụng đất từ ngày 12/6/2014 đến ngày 31/3/2015 là 103.165.200 đồng.

Ngày 10/7/2015, bà Trần Xuân M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định 1320/QĐ-CCT và Quyết định 75/QĐ-CT-KN. Tiếp đó, bà Trần Xuân M khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền số 2012-12 và Thông báo nộp tiền phạt số 3562/TB-CCT-TB.

Các vấn đề cụ thể về pháp lý của Quyết định 5345/QĐ-UB giao đất cho bà Trần Xuân M trái pháp luật:

- Nguồn gốc của khu đất mà Công ty Ph M Hư xây nhà để bán cho các hộ dân: Năm 1996, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 865/TTg ngày

16/11/1996 cho Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận thuê 6.000.000m² (600 ha) để liên doanh với Công ty Centrer Trading & Development Corporation (Đài Loan) xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị.

- Quyết định 5345/QĐ-UB thu hồi đất trái thẩm quyền:

UBND Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi phần đất có diện tích 4.913,98m² trong số 600 ha đã được Thủ tướng Chính phủ giao cho Công ty Ph M Hư thuê để giao lại cho 67 hộ dân là trái pháp luật. Vì Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định giao đất thì Thủ tướng mới được quyền ra quyết định thu hồi, trừ khi có sự ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai 2003, việc thu hồi đất chỉ được thực hiện trong một số trường hợp nhất định. Chiều theo các quy định từ Điều 38 đến Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định 5345/QĐ-UB là trái pháp luật.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giao đất trái thẩm quyền theo Điều 37 Luật Đất đai 2003 quy định về thẩm quyền giao đất:

1. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

- Quyết định 5345/QĐ-UB trái với trình tự, thủ tục giao đất theo Điều 31 Luật Đất đai năm 2003 quy định về căn cứ giao đất như sau:

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 30 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Điều 31 Luật Đất đai 2003 quy định về căn cứ giao đất.

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

Điều 27 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định về trình tự giao đất.

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

Từ khi ký hợp đồng mua bán Căn hộ A1 cho đến nay, bà Trần Xuân M chưa có bất cứ văn bản nào xin giao đất, vậy mà UBND Thành phố Hồ Chí Minh lại ban hành quyết định giao đất.

Như vậy, việc UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định 5345/QĐ-UB vừa trái thẩm quyền quyền thu hồi đất, trái thẩm quyền giao đất và trái với trình tự, thủ tục giao đất, việc ban hành quyết định này nhằm mục đích là bắt người mua căn hộ chung cư phải nộp tiền sử dụng đất trái pháp luật, vì nếu không ban hành quyết định giao đất thì không có căn cứ nào để buộc bà M phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Chi cục thuế Quận 7 dựa trên quyết định giao đất trái pháp luật để buộc bà M phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất năm 2014 là trái quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm số 04/2018/HC-GĐT ngày 06/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: *Giá đất làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.*

Năm 2004, bà M ký hợp đồng mua Căn hộ A1, đến năm 2006, bà M được Công ty Ph M Hư bàn giao căn hộ này và quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Mãi tới năm 2014, Chi cục thuế Quận 7 mới ban hành Thông báo nộp tiền số 2012-12, buộc bà M phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất của năm 2014 với số tiền 606.672.000 đồng.

Khoản 2 Điều 4 của Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất như sau:

“Điều 4: Căn cứ thu tiền sử dụng đất

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ”.

Điều a khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 120/2004/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất quy định như sau:

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP như sau:

1. Bổ sung khoản 2 và khoản 5 vào Điều 4 về căn cứ thu tiền sử dụng đất như sau:

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

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

Khoản 1 Điều 4 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện quyền sử dụng đất cũng quy định:

“Điều 4. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất.

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

Như vậy, theo các quy định trên, việc Chi cục thuế Quận 7 buộc Bà M nộp tiền sử dụng đất theo giá đất năm 2014 là trái quy định của pháp luật.

Quy định của pháp luật về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất.

- Khoản 2 Điều 81 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định:

1. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước

ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Nhà đầu tư nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước theo quy định.

- Điều 32 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định:

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (trong Điều này gọi là nhà đầu tư nước ngoài) được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Số tiền thuê đất phải nộp một lần để được sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá.

2. Thời hạn thuê đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này là bảy mươi (70) năm và nếu có nhu cầu thì được gia hạn sử dụng nhiều lần, mỗi lần không quá bảy mươi (70) năm; nhà đầu tư nước ngoài không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn. Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài bán nhà ở thuộc dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở thì người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài và không phải nộp khoản tiền chênh lệch giữa đất thuê và đất sử dụng ổn định lâu dài.

- Điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất: Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

- Khoản 2 Điều 66 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định:

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm thay mặt người mua nhà làm thủ tục theo quy định tại Chương III Nghị định này để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà.

Chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Điều 6.2 Quyết định 112 quy định nghĩa vụ của Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng: Công ty Liên doanh có trách nhiệm nộp vào ngân sách tiền sử dụng đất do bán nhà, do chuyển nhượng đất có hạ tầng theo quy định tại Điểm 6.1,

Điều 6 của bản Quy định này.

Như vậy, chiếu theo các quy định trên, Công ty Ph M Hư là đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất khi bán Căn hộ 1A, bà Trần Xuân M không phải nộp tiền sử dụng đất.

Quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điều 46 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà chung cư, nhà tập thể như sau:

1. Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

Trong khi đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở năm 2005, có hiệu lực từ ngày 01/7/2006, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

Theo quy định trên, trường hợp của bà M đương nhiên được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, không cần phải có quyết định giao đất.

Về giá trị pháp lý của các văn bản, công văn do UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

Trong Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12, Chi cục thuế Quận 7

căn cứ vào các Công văn số 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/6/2011, Công văn số 3918/UBND-ĐTMT ngày 08/8/2011, Công văn số 1681/UBND-ĐTMT ngày 12/4/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, các Công văn số 1056/CT-QLĐ ngày 24/12/2013 và 3552/CT-QLĐ ngày 16/6/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo quy định của pháp luật về giá trị pháp lý của văn bản pháp luật, các văn bản trên đây không có giá trị pháp lý, nên bà Trần Xuân M không có nghĩa vụ phải tuân theo nội dung các văn bản này, hay nói cách khác, Chi cục thuế Quận 7 không được áp dụng các văn bản này để buộc bà M phải nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ vào Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 (*được ban hành ngày 30/6/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009 đến ngày 30/6/2016*) quy định hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam thì Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật, trong khi đó UBND Thành phố Hồ Chí Minh chỉ được ban hành quyết định hoặc chỉ thị. Do đó, các công văn được Chi cục thuế Quận 7 dùng làm căn cứ để buộc bà Trần Xuân M nộp tiền sử dụng đất không có giá trị pháp lý, đó chỉ là tài liệu tham khảo.

Từ những phân tích và căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M, hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12, Thông báo nộp tiền phạt số 3562/TB-CCT-TB, Quyết định số 1320/QĐ-CCT của Chi cục thuế Quận 7 và Quyết định số 75/QĐ-CT-KN Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 và Chi cục thuế Quận 7 có ông Nguyễn Văn Thiện là người đại diện theo pháp luật có đơn đề nghị vắng mặt, có bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện:

Ngày 30/12/2014, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng và bà Trần Xuân M ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số H373746 /HĐ-MBN đối với căn hộ số A5-1(1A2-1-5). S13-1 Đường 22, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 07/11/2011, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giao đất số 5345/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho 67 (sáu mươi bảy) hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất ở của Công ty Ph M Hư, kèm theo quyết định là danh sách có tên bà Trần Xuân M, bà M được giao đất ở có diện tích 61,28m².

Ngày 14/03/2012, Chi cục thuế Quận 7 tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn hộ số A5-1(1A2-1-5). S13-1 Đường 22, phường Tân Phú, Quận 7 của bà Trần Xuân M theo số Biên nhận số 2102/BN-CCT ngày 14/3/2012.

Căn cứ khoản 1a Điều 2 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

...“ Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất ...

1. Người được nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a. Hộ gia đình cá nhân được giao đất ở...”

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

“Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ”

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.

4. Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

“2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này”

Căn cứ Công văn 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu A Phú Mỹ Hưng *“... Số tiền phải nộp được tính tại thời điểm công ty ký hợp đồng mua bán với khách hàng , Giá đất thu tiền sử dụng đất là giá do UBND TP.HCM ban hành và công bố hàng năm, việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 30/06/2011.”*

Căn cứ Công văn 2709/UBND-ĐTMT có quy định: *“Việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 30/6/2011. Trường hợp từ ngày 30/6/2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất mới tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất”.*

Căn cứ Công văn 9191/VPCP-KTN ngày 27/12/2011 của Văn phòng Chính phủ về việc Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đồng ý đề nghị của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc gia hạn hoàn thành nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng.

Căn cứ Công văn số 82/UBND-ĐTMT ngày 09/01/2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“1. UBND thành phố đã có văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xin gia hạn lần chót thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng đến hết ngày 09 tháng 03 năm 2012 đã được Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đồng ý tại Công văn nêu trên.”

Căn cứ Công văn 3552/CT-QLĐ ngày 19/6/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu Đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“Đối với tất cả các trường hợp hộ gia đình, cá nhân Chi cục thuế Quận 7 đã thông báo thu nhưng từ sau ngày 09/03/2012 chưa thực hiện nộp tiền thì Chi cục thuế căn cứ bảng giá đất năm 2013 để tính và ra thông báo thu theo quy định”.

Căn cứ điểm 1 Công văn số 3918/UBND-ĐTMT ngày 08/8/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về gia hạn thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại khu A – Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng sửa đổi, bổ sung mục 5 phần I Công văn 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/6/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà tại khu A, Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“5. Việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 10 tháng 12 năm 2011. Trường hợp từ ngày 10 tháng 12 năm 2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất (giá mới) tại thời điểm xin nộp tiền sử dụng đất”

Sau nhiều lần gia hạn thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại Khu A khu đô thị Phú Mỹ Hưng thì lần gia hạn cuối cùng là việc nộp tiền sử dụng đất phải nộp trước ngày 09/3/2012.

Căn cứ Công văn số 10756/CT-QLĐ ngày 24/12/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu Đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“Trường hợp từ ngày 10/3/2012 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất (giá mới) tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Chi cục thuế Quận 7 xác định thời điểm nộp hồ sơ và thực hiện thông báo thu tiền sử dụng đất theo quy định”

Căn cứ quy định trên, bà Trần Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng với

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng năm 2004. Ngày 14/3/2012, mới nộp hồ sơ vào Chi cục thuế Quận 7. Chi cục thuế Quận 7 đã tính và phát hành thông báo thu tiền đối với thửa đất và căn hộ nêu trên theo bảng giá đất được UBND TP.HCM ban hành để tính tiền sử dụng đất năm 2012.

1/ Tiền sử dụng đất:

Tiền sử dụng đất được tính như sau: Diện tích (x) với giá đất (–) tiền thuê đất còn lại .

- Đất: $61.28m^2$ (diện tích được giao theo QĐ của UBNDTP) m^2 trong

- Giá đất mặt tiền đường 22 = 9.900.000 đồng

- Tiền thuê đất đã nộp: 1.534.300 đồng (tiền thuê đất) .

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là: 605.157.700 đồng

2/ Lệ phí Trước bạ:

Giá đất tính Lệ Phí Trước bạ là giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ là năm 2011

Đất: $61.28m^2 \times 9.900.000 = 606.672.000$ đồng

Nhà: $139.99m^2 \times 2.600.000 \times 80\% \times 130\% = 378.532.960$ đồng

Tổng cộng: $985.205.000 \text{ đồng} \times 0.5\% = 4.926.000$ đồng

Sau khi phát hành thông báo thu, bà Trần Xuân M không nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Ngày 14/5/2014, bà M có đơn khiếu nại gửi Chi cục thuế Quận 7 về việc áp dụng giá đất năm 2012 để tính thu tiền sử dụng đất đối với căn hộ này là chưa phù hợp với Công văn 482/TTg-KTN ngày 02/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ. Bà yêu cầu Chi cục thuế Quận 7 tính lại tiền sử dụng đất đối với căn hộ trên áp dụng giá đất theo năm ký hợp đồng với Công ty Ph M Hư. Qua xem xét hồ sơ, ngày 13/8/2014, Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 có Quyết định 1320/QĐ-CCT về việc giải quyết khiếu nại, kết quả giải quyết không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại.

Ngày 18/8/2014, bà Trần Xuân M gửi đơn khiếu nại đến Cục thuế TP.HCM về việc tính lại tiền sử dụng đất căn hộ trên và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục thuế Quận 7. Ngày 12/7/2015, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 75/QĐ-CT-KN về việc giải quyết khiếu nại lần hai, kết quả không công nhận nội dung khiếu nại và giữ nguyên nội dung Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 về việc giải quyết khiếu nại lần 1 của Chi cục thuế Quận 7.

Căn cứ quy định và Luật quản lý thuế, Chi cục thuế Quận 7 vẫn thường

xuân đôn đốc và phát hành thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp theo đúng quy định. Cụ thể là:

Ngày 18/5/2015, Chi cục thuế Quận 7 có Thông báo số 3562/TB-CCT-TB về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp:

- Tổng số tiền chưa nộp Ngân sách Nhà nước tính đến ngày 31/03/2015 là 610.083.700 đồng, trong đó:

+ Tiền sử dụng đất: 605.157.700 đồng;

+ Tiền lệ phí trước bạ: 4.926.000 đồng;

- Số tiền chậm nộp phát sinh tính từ ngày 12/6/2014 đến ngày 31/3/2015 chưa nộp Ngân sách Nhà nước là: 103.165.200 đồng.

Ngày 09/5/2017, Chi cục thuế Quận 7 có Thông báo số 5571/TB-CCT-TB về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp:

- Tổng số tiền chưa nộp Ngân sách Nhà nước tính đến ngày 31/03/2017 là 610.083.700 đồng, trong đó:

+ Tiền sử dụng đất: 605.157.700 đồng;

+ Tiền lệ phí trước bạ: 4.926.000 đồng

- Số tiền chậm nộp phát sinh tính từ ngày 12/6/2014 đến ngày 31/3/2017 chưa nộp Ngân sách Nhà nước là: 292.718.159 đồng

Ngày 20/11/2018, Chi cục thuế Quận 7 có Thông báo số 10643/TB-CCT về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp:

- Tổng số tiền chưa nộp Ngân sách Nhà nước tính đến ngày 31/10/2018 là: 610.083.700 đồng, trong đó:

+ Tiền sử dụng đất: 605.157.700 đồng;

+ Tiền lệ phí trước bạ: 4.926.000 đồng

- Số tiền chậm nộp phát sinh tính từ ngày 12/6/2014 đến ngày 31/10/2018 chưa nộp Ngân sách Nhà nước là: 398.689.800 đồng

Ngày 09/4/2019, Chi cục thuế Quận 7 có Thông báo số 3040/TB-CCT về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp:

- Tổng số tiền chưa nộp Ngân sách Nhà nước tính đến ngày 31/10/2018 là: 610.083.700 đồng, trong đó:

+ Tiền sử dụng đất: 605.157.700 đồng;

+ Tiền lệ phí trước bạ: 4.926.000 đồng

- Số tiền chậm nộp phát sinh tính từ ngày 12/6/2014 đến ngày 31/3/2019 chưa nộp Ngân sách Nhà nước là: 426.326.500 đồng

Ngày 13/8/2020, Chi cục thuế Quận 7 có Thông báo số 6365/TB-CCT về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp:

- Tổng số tiền chưa nộp Ngân sách Nhà nước tính đến ngày 13/8/2020 là: 610.083.700 đồng, trong đó:

+ Tiền sử dụng đất: 605.157.700 đồng;

+ Tiền lệ phí trước bạ: 4.926.000 đồng

- Số tiền chậm nộp phát sinh tính từ ngày 12/6/2014 đến ngày 13/8/2020 chưa nộp Ngân sách Nhà nước là: 521.194.500 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M, Chi cục thuế Quận 7 xác định việc ban hành các Thông báo nộp tiền sử dụng đất; Thông báo nộp tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp là đúng quy định của pháp luật, việc giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 là đúng.

Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Duy Minh là người đại diện theo pháp luật có đơn đề nghị vắng mặt, có bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

Ngày 30/12/2014, Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng và bà Trần Xuân M ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số H373746 /HĐ-MBN đối với căn hộ số A5-1(1A2-1-5). S13-1 Đường 22, Phường Tân Phú, Quận 7.

- Ngày 07/11/2011, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giao đất số 5345/QĐ-UBND về thuận việc thu hồi và giao quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho 67 (sáu mươi bảy) hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất ở của Công ty Ph M Hư, kèm theo quyết định là danh sách có tên bà Trần Xuân M, bà M được giao đất ở có diện tích 61,28m².

Ngày 14/03/2012, Chi cục thuế Quận 7 tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính để cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn hộ số A5-1(1A2-1-5). S13-1 Đường 22, phường Tân Phú, Quận 7 của bà Trần Xuân M theo số biên nhận số 2102/BN-CCT ngày 14/3/2012.

Căn cứ khoản 1a Điều 2 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

... “ Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất ...

1. Người được nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a. Hộ gia đình cá nhân được giao đất ở...”

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

“Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ”

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.

4. Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Khoản 2 Điều 5 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

“2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này”.

Căn cứ Công văn 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu A Phú Mỹ Hưng “ ... Số tiền phải nộp được tính tại thời điểm công ty ký hợp đồng mua bán với khách hàng. Giá đất thu tiền sử dụng đất là giá do UBND TP.HCM ban hành và công bố hàng năm, việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 30/06/2011.”

Căn cứ Công văn 2709/UBND-ĐTMT có quy định:...Việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 30/06/2011. Trường hợp từ ngày 30/06/2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất mới tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất”

Căn cứ Công văn 9191/VPCP-KTN ngày 27/12/2011 của Văn phòng Chính phủ về việc Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đồng ý đề nghị của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc gia hạn hoàn thành nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng .

Căn cứ Công văn số 82/UBND-ĐTMT ngày 09/01/2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“1. UBND thành phố đã có văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xin gia hạn lần chót thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng đến hết ngày 09 tháng 3 năm 2012 đã được Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đồng ý tại Công văn nêu trên.”

Căn cứ Công văn 3552/CT-QLĐ ngày 19/6/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu Đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“Đối với tất cả các trường hợp hộ gia đình cá nhân Chi cục thuế Quận 7 đã thông báo thu nhưng từ sau ngày 09/3/2012 chưa thực hiện nộp tiền thì Chi cục thuế căn cứ bảng giá đất năm 2013 để tính và ra thông báo thu theo quy định”

Căn cứ điểm 1 Công văn số 3918/UBND-ĐTMT ngày 08/8/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về gia hạn thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại khu A – Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng sửa đổi, bổ sung mục 5 phần I Công văn 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/6/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà tại khu A, Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“5. Việc nộp tiền sử dụng đất phải hoàn thành trước ngày 10 tháng 12 năm 2011. Trường hợp từ ngày 10 tháng 12 năm 2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất (giá mới) tại thời điểm xin nộp tiền sử dụng đất”

Sau nhiều lần gia hạn thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại Khu A khu đô thị Phú Mỹ Hưng thì lần gia hạn cuối cùng là việc nộp tiền sử dụng đất phải nộp trước ngày 09/3/2012.

Căn cứ Công văn số 10756/CT-QLĐ ngày 24/12/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu tiền sử dụng đất tại Khu Đô thị mới Phú Mỹ Hưng có hướng dẫn:

“Trường hợp từ ngày 10/03/2012 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất (giá mới) tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Chi cục thuế quận 7 xác định thời điểm nộp hồ sơ và thực hiện thông báo thu tiền sử dụng đất theo quy định”

Căn cứ quy định trên, bà Trần Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng năm 2004. Ngày 14/3/2012 mới nộp hồ sơ vào Chi cục thuế Quận 7. Chi cục thuế Quận 7 đã tính và phát hành thông báo thu tiền đối với thửa đất và căn hộ nêu trên theo bảng giá đất được UBND Thành phố ban hành để tính tiền sử dụng đất năm 2012.

1/ Tiền sử dụng đất :

Tiền sử dụng đất được tính như sau: Diện tích (x) với giá đất (–) tiền thuê đất còn lại .

- Đất: $61,28\text{m}^2$ (diện tích được giao theo Quyết định của UBNDTP)

- Giá đất mặt tiền đường 22 = 9.900.000 đồng

- Tiền thuê đất đã nộp: 1.534.300 đồng (tiền thuê đất) .

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là: 605.157.700 đồng

2/ Lệ phí Trước bạ :

Giá đất tính Lệ phí Trước bạ là giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ là năm 2011

Đất: $61,28\text{m}^2 \times 9.900.000 = 606.672.000$ đồng

Nhà: $139.99\text{m}^2 \times 2.600.000 \times 80\% \times 130\% = 378.532.960$ đồng

Tổng cộng: $985.205.000$ đồng $\times 0.5\% = 4.926.000$ đồng

Sau khi phát hành thông báo thu, bà Trần Xuân M không nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Ngày 14/5/2014, bà M có đơn khiếu nại gửi Chi cục thuế Quận 7 về việc áp dụng giá đất năm 2012 để tính thu tiền sử dụng đất đối với căn hộ này là chưa phù hợp với Công văn 482/TTg-KTN ngày 02/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ. Bà M yêu cầu Chi cục thuế Quận 7 tính lại tiền sử dụng đất đối với căn hộ trên áp dụng giá đất theo năm ký hợp đồng với Công ty Ph M Hư. Qua xem xét hồ sơ, ngày 13/08/2014, Chi cục thuế quận 7 có Quyết định 1320/QĐ-CCT về việc giải quyết khiếu nại, kết quả giải quyết không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại.

Ngày 18/8/2014, bà Trần Xuân M gửi đơn khiếu nại đến Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc tính lại tiền sử dụng đất căn hộ trên và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục thuế Quận 7. Ngày 12/7/2015, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày 12/5/2015 về việc giải quyết khiếu nại lần hai, kết quả không công nhận nội dung khiếu nại và giữ nguyên nội dung Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 về việc giải quyết khiếu nại lần 1 của Chi cục thuế Quận 7.

Căn cứ quy định và Luật Quản lý thuế, Chi cục thuế Quận 7 vẫn thường xuyên đôn đốc và phát hành thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp theo đúng quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M yêu cầu hủy các quyết định hành chính của Chi cục Trưởng Chi cục thuế Quận 7 và Cục Trưởng Cục thuế thành phố, ý kiến của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là việc

khởi kiện của bà M không đủ cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng có ông Phạm Việt Tuấn là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/12/2004, bà Trần Xuân M có ký Hợp đồng mua bán nhà số H373746-2004/PMH/MBN-S13-1 với Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (nay là Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng) để mua căn hộ số 1A2-1-5, Lô S13-1 - khu phố Mỹ Viên (số mới A5-1), phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/10/2009, bà Trần Xuân M nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ nói trên. Ngày 11/10/2011, bà Trần Xuân M và Công ty Ph M Hư ký Hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn (số công chứng 016797) đối với căn hộ nói trên.

Sau đó, Công ty Ph M Hư đã tiến hành các thủ tục theo quy định.

Ngày 07/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5345/QĐ-UBND về thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng tại Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố cho 67 (sáu mươi bảy) tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty Ph M Hư, trong đó có trường hợp của bà Trần Xuân M.

Đối với những yêu cầu bà Trần Xuân M nêu trong Đơn khởi kiện ngày 10/07/2015, Công ty Ph M Hư có ý kiến như sau:

1. Về thực hiện nghĩa vụ thông báo.

Tại Điều 17 Hợp đồng mua bán nhà số H373746-2004/PMH/MBN-S13-1 giữa bà Trần Xuân M và Công ty Ph M Hư ("*Hợp đồng mua bán nhà*") quy định:

"Điều 17: Thông báo

Các thông báo giữa các Bên qui định trong Hợp đồng sẽ được thực hiện bằng văn bản ("Thông báo"). Bên nhận được xem là đã nhận được Thông báo sau khi Thông báo đó được gửi bằng thư bảo đảm hoặc được giao tay trực tiếp theo các địa chỉ ghi ở phần trên. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản."

Thực hiện nghĩa vụ này, ngày 15/11/2011, Công ty Ph M Hư đã gửi thông báo bằng thư bảo đảm có hồi báo (Thông báo số 6166/PMH-CV.11) về việc nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, gửi theo địa chỉ do khách hàng cung cấp khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận. Theo Giấy báo phát thì thông báo này bà M đã nhận được ngày 18/11/2011.

Tại Thông báo số 6166-2011/PMH-CV.11, Công ty Ph M Hư đã thông báo cho bà Trần Xuân M nội dung như sau:

“Hiện nay, căn nhà A5-1 (1A2-1-5) thuộc khu phố Mỹ Viên dự án S13-1 của Ông/Bà đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất số 5345/QĐ-UB ngày 07/11/2011.

Theo quy định của pháp luật, việc kê khai và nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ là thủ tục bắt buộc khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Căn cứ theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố về việc nộp tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đã ký Hợp đồng mua bán nhà đất tại khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng phải hoàn thành trước ngày 09/12/2011. Trường hợp từ ngày 10/12/2011 trở về sau mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp được tính theo giá đất tại thời điểm xin nộp tiền sử dụng đất.

... Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng trân trọng thông báo và kính mời Quý khách hàng đến ký tờ khai trước bạ và tờ khai nộp tiền sử dụng đất trước ngày 21/11/2011. Trường hợp Quý khách hàng không hoàn tất thủ tục này trong thời gian nêu trên thì Quý khách hàng sẽ tự chịu trách nhiệm đối với các vấn đề phát sinh do sự chậm trễ này.

... vì thời gian bị giới hạn, nên đây là thư Thông báo duy nhất và Công ty sẽ không gửi nhắc lại.”

Sau khi nhận được thông báo trên đây, bà M có đến Công ty Ph M Hư một số lần, tuy đã được nhân viên của Công ty giải thích, bà M vẫn không ký vào tờ khai trước bạ và tờ khai nộp tiền sử dụng đất với lý do là không biết giá tính thuế và cách thức tính thuế.

Việc tính lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của các cơ quan nhà nước, Công ty Ph M Hư không có thẩm quyền quyết định. Hơn nữa, theo Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết, Công ty chỉ có trách nhiệm hỗ trợ khách hàng - bà M - thông qua việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tuy nhiên, mặc dù trong Thông báo số 6166-2011/PMH.CV.11, Công ty cũng đã nhấn mạnh rằng thông báo này là duy nhất, nhưng đến ngày 09/03/2012 bà M mới tới Công ty ký tờ khai nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào. Ngày 14/03/2011, Công ty đã nộp tờ khai này cho Chi cục thuế Quận 7.

Như vậy, trách nhiệm hỗ trợ về việc gửi thông báo nhắc nhở bà M ký tờ khai trước bạ và tờ khai nộp tiền sử dụng đất đã được Công ty Ph M Hư tuân thủ đúng quy định tại Điều 7 của Hợp đồng mua bán nhà như đã nêu ở trên thông qua việc gửi Thông báo số 6166-2011/PMH.CV.11 và bà M thực tế cũng đã nhận được Thông báo này. Hơn nữa, trong nội dung của Thông báo số 6166-

2011/PMH.CV.11, Công ty cũng đã khuyến cáo rất rõ về việc “*cần phải hoàn tất thủ tục ký tờ khai thuế trước ngày 21/11/2011, nếu không khách hàng phải chịu mọi trách nhiệm phát sinh từ sự chậm trễ của khách hàng*”.

2. Về Công văn số 82/UBND-ĐTMT ngày 09/01/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có đoạn:

“Tiếp nhận Công văn số 9191/VPCP-KTN ngày 27/12/2011 của Văn phòng Chính phủ về việc gia hạn thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng;

Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Ủy ban nhân dân thành phố đã có văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xin gia hạn lần chót thời gian hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở tại Khu A Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng đến hết ngày 09 tháng 3 năm 2012 và đã được Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải đồng ý tại Công văn nêu trên...”

Công văn số 82/UBND-ĐTMT là văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu các cơ quan, bộ máy giúp việc phải có kế hoạch chi tiết, biện pháp, kế hoạch triển khai cụ thể để hoàn tất việc thu nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian quy định. Do đó, Công ty Ph M Hư không có nghĩa vụ phải thông báo cho khách hàng, nhưng do việc gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất trong Công văn mang đến lợi ích cho khách hàng trong việc được áp dụng giá nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở, nên Công ty đã thiện chí trong việc thuyết phục bà M nên hoàn tất việc ký tờ khai trước bạ và tờ khai nộp tiền sử dụng đất trước ngày 09/3/2012.

3. Ý kiến của Công ty Ph M Hư:

+ Việc chậm trễ ký tờ khai nộp tiền sử dụng đất là thuộc trách nhiệm của bà Trần Xuân M, Công ty Ph M Hư đã thực hiện đúng tinh thần quy định tại Phụ lục 6 Hợp đồng về việc hỗ trợ bà M thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sở hữu căn hộ sang bà M xin cấp Giấy chứng nhận (cụ thể, ngày 07/11/2011 có Quyết định giao đất thì ngày 15/11/2011, Công ty đã gửi thông báo cho bà M đến Công ty để ký tờ khai nộp tiền sử dụng đất, sau 3 ngày bà M nhận được Thông báo này, nhưng hơn 4 tháng sau bà M mới ký tờ khai).

+ Liên quan đến việc nộp tiền sử dụng đất, Công ty Ph M Hư đã hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ bà M trong việc gửi Thông báo nhắc nhở bà M (Thông báo số 6166-2011/PMH.CV.11) vào ngày 15/11/2011.

Việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất đến ngày 09/3/2012 theo Công văn số 82/UBND-ĐTMT ngày 09/01/2012 của UBND thành phố là một vấn đề phát sinh mới theo hướng có lợi

cho bà M trong việc chậm trễ ký tờ khai trước bạ và tờ khai nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo số 6166-2011/PMH.CV.11 của Công ty, và Công ty cũng đã thuyết phục bà M nên ký tờ khai nộp tiền sử dụng đất trước ngày 09/03/2012.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 1654/2020/HCST ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M gồm:

Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TBA ngày 25/4/2014 của Chi cục thuế Quận 7; hủy Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 của Chi cục thuế khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè về việc tiền nợ thuế tiền phạt và tiền chậm nộp; hủy Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7; hủy Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày 12/6/2015 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20/10/2020, Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm; giữ nguyên Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TB ngày 25/4/2014, Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp, Quyết định 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 về giải quyết khiếu nại của Chi cục Thuế khu vực Quận 7, huyện Nhà Bè.

Ngày 27/10/2020, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm và công nhận nội dung Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày 12/6/2015 về việc giải quyết khiếu nại lần hai của Cục Trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự có kháng cáo là Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè trình bày:

Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TB ngày 25/4/2014, Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp và Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 về giải quyết khiếu nại của Chi cục Thuế Khu vực Quận 7, huyện Nhà Bè là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M. Tuy

nhiên, Đơn kháng cáo của Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè lại đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm; giữ nguyên các quyết định hành chính bị khiếu kiện là không phù hợp với quy định của Luật tố tụng hành chính nên đề nghị sửa đổi, bổ sung kháng cáo cho đúng là đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M.

Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TB ngày 25/4/2014 và Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 về việc tiền nợ thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp đối với bà Trần Xuân M là đúng đối tượng, đúng thời điểm và đúng số tiền phải nộp theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè.

Người khởi kiện bà Trần Xuân M vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn Hùng tham gia phiên tòa trình bày:

Người khởi kiện bà Trần Xuân M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TB lấy thời điểm UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giao đất số 5345/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 làm thời điểm buộc bà M phải nộp tiền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giao đất số 5345/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 nhưng không giao đất trên thực tế, không có biên bản giao đất, không cắm mốc.

Hơn nữa, bà Trần Xuân M không phải đối tượng phải nộp thuế tiền sử dụng đất, nhưng để hài hòa lợi ích của các bên liên quan thì thời điểm bà M nộp thuế phải được tính tại thời điểm thực tế bà M được Công ty Ph M Hư giao nhận căn hộ.

Mặt khác, Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 của Chi cục Thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè về việc tiền phạt và tiền chậm nộp đối với bà Trần Xuân M cũng là không có căn cứ và không đúng quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M là có căn cứ theo quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét việc sửa đổi, bổ sung kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè theo quy định tại Điều 218 của Luật tố tụng hành chính. Trong trường hợp, việc sửa đổi, bổ sung kháng cáo này vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Ph M Hư trình bày:

Công ty Ph M Hư không có nghĩa vụ nộp tiền thuế sử dụng đất nhưng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hỗ trợ pháp lý cho bà Trần Xuân M để thực hiện hồ sơ pháp lý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ và theo đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tổ tụng giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

Về kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M, hủy các quyết định hành chính bị bà M khiếu kiện trong vụ án này là có căn cứ theo quy định pháp luật. Người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đều nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Luật tố tụng Hành chính nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 4 Điều 225 của Luật tố tụng Hành chính.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè trình bày về việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè là phù hợp với nội dung đơn kháng cáo, không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 218 của Luật tố tụng Hành chính nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1] *Về tố tụng:*

Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TBA ngày 25/4/2014 của Chi cục thuế Quận 7, Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè về việc tiền nợ thuế tiền phạt và tiền chậm nộp, Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 và Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày 12/6/2015 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại các Điều 17, 27, 28, 29, 30, 31 và Điều 20 của Luật Khiếu nại năm 2011 là đúng.

[2.2] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TBA ngày 25/4/2014 của Chi cục thuế Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, đủ cơ sở xác định:

[2.2.1] Ngày 30/12/2004, bà Trần Xuân M ký Hợp đồng mua bán nhà số H373746-2004/PMH/MBN-S13-1 với Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (nay là Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng - “*Công ty Ph M Hư*”) để mua căn hộ số 1A2-1-5, Lô S13-1 - khu phố Mỹ Viên (số mới A5-1), phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 11/10/2011, bà Trần Xuân M và Công ty Ph M Hư ký Hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn (số công chứng 016797) đối với căn hộ này. Tại điểm b Điều 6 của Hợp đồng công chứng ngày 11/10/2011 các bên có thỏa thuận: *Bên mua có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất khi được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giao đất, lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký và cấp giấy chứng nhận và các khoản chi phí liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận (BL 400).*

[2.2.2] Ngày 07/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5345/QĐ-UBND về thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng tại Khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố cho 67 (*sáu mươi bảy*) tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty Ph M Hư, trong đó có trường hợp của bà Trần Xuân M.

[2.2.3] Đến ngày 14/03/2012, Chi cục thuế Quận 7 tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính để cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn hộ số A5-1(1A2-1-5). S13-1 Đường 22, Phường Tân Phú, Quận 7 của bà Trần Xuân M theo số biên nhận số 2102/BN-CCT ngày 14/3/2012.

[2.2.4] Chính vì vậy, Chi cục thuế Quận 7 đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-02/TB-CCT-TBA ngày 25/4/2014 đối với bà Trần Xuân M; theo đó, tổng số tiền sử dụng đất bà M phải nộp là 606.672.000 đồng,

giá đất làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất là giá đất năm 2012 với lý do: Bà Trần Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng năm 2004. Ngày 14/3/2012, mới nộp hồ sơ vào Chi cục thuế Quận 7. Do đó, Chi cục thuế Quận 7 đã tính và phát hành thông báo thu tiền đối với thửa đất và căn hộ nêu trên theo bảng giá đất được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành để tính tiền sử dụng đất năm 2012.

[2.2.5] Qua đó xét thấy, Chi cục thuế Quận 7 đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-02/TB-CCT-TBA ngày 25/4/2014 đối với bà Trần Xuân M như trên là có căn cứ, đúng theo quy định tại khoản 1a Điều 2, khoản 2 Điều 5 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, phù hợp với Công văn số 2187/TTG-KTN ngày 01/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ; Công văn số 9191/VPCP-KTN ngày 27/12/2011 của Văn phòng Chính phủ; các Công văn số 2709/UBND-ĐTMT ngày 09/6/2011, Công văn số 82/UBND-ĐTMT ngày 09/01/2020, Công văn số 1681/UBND-ĐTMT ngày 12/4/2013 và Công văn số 3918/UBND-ĐTMT ngày 08/8/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; các Công văn số 3552/CT-QLĐ ngày 16/6/2013 và Công văn số 10756/CT-QLĐ ngày 24/12/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2.6] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TBA với lý do bà M đã được bàn giao đất thực tế vào năm 2006 theo Biên bản bàn giao căn hộ ngày 20/3/2006, nên giá đất làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất đối với bà M là giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; khoản 2 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ; khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện quyền sử dụng đất, là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 về giải quyết khiếu nại của bà M (lần đầu):

Do đã có đủ cơ sở xác định Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-02/TB-CCT-TBA là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên Quyết định số 1320/QĐ-CCT không công nhận khiếu nại của bà Trần Xuân M, giữ nguyên Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-02/TB-CCT-TBA là đúng pháp luật.

[2.4] Xét Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày 12/6/2015 Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh:

Do Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7 là đúng pháp luật nên Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày

12/6/2015 Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại lần hai có nội dung giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu cũng là đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M là không có cơ sở. Kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và kháng cáo của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M.

[4] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Ph M Hư tại phiên tòa phúc thẩm do phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Những ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm do không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[6] Do sửa bản án hành chính sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ nộp án phí hành chính sơ thẩm như sau:

Người khởi kiện bà Trần Xuân M phải nộp án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè, Chi cục trưởng Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không phải nộp án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 349 của Luật tố tụng Hành chính và khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không phải nộp án phí hành chính phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh; sửa Bản án hành chính sơ thẩm số: 1654/2020/HC-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 2 Điều 59, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; các Điều 17, 20, 27, 28, 29, 30, 31 của Luật Khiếu nại năm 2011

Căn cứ vào khoản 1a Điều 2, khoản 2 Điều 5 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất,

Căn cứ khoản 1 Điều 34 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Xuân M về việc yêu cầu hủy các quyết định hành chính gồm:

+ Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2012-12/TB-CCT-TBA ngày 25/4/2014 của Chi cục thuế Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Thông báo số 6365/TB-CCT ngày 13/8/2020 của Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè về việc tiền nợ thuế tiền phạt và tiền chậm nộp.

+ Quyết định số 1320/QĐ-CCT ngày 13/8/2014 của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 75/QĐ-CT-KN ngày 12/6/2015 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

+ Người khởi kiện bà Trần Xuân M phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã bà M đã nộp theo Biên lai thu tiền số AG/2010/08973

ngày 27/7/2015 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà M đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè, Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không phải nộp án phí hành chính sơ thẩm.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Người kháng cáo Chi cục thuế Khu vực Quận 7 - huyện Nhà Bè và Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không phải nộp án phí hành chính phúc thẩm.

+ Hoàn trả cho Chi cục thuế Khu vực Quận 7 – huyện Nhà Bè số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0092976 ngày 05/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0093291 ngày 11/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 09 tháng 4 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Đình Thanh