

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 05/2022/HC-PT  
Ngày 26-12-2022

V/v “*Khiếu kiện quyết định  
hành chính trong lĩnh vực  
quản lý thuế*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Dư Thành Trung**

*Các Thẩm phán:* Bà **Vũ Thị Nguyệt**, ông **Nguyễn Văn Thanh**.

*- Thư ký phiên tòa:* **Bà Nguyễn Trần Huyền Trang**, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông **Đỗ Văn Phương**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2022/TLPT-HC ngày 25 tháng 11 năm 2022, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2022/QĐPT-HC ngày 08 tháng 12 năm 2022; giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông **Vũ Minh T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà 118 T, phường X, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của ông **Vũ Minh T**: Bà **Lê Thị A**, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 118 T, phường X, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng, văn bản ủy quyền ngày 25-12-2022; có mặt.

**2. Người bị kiện:** Chi Cục thuế khu vực Bảo Lộc-Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ trụ sở: Số 100 Hồ Tùng Mậu, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Thanh H**; chức vụ: Chi Cục trưởng Chi cục thuế khu vực BL.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn Như**; chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực BL, văn bản ủy quyền ngày 23-12-2022; có mặt.

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

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ trụ sở: Số 01 đường V, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Lê D - Chức vụ: Giám đốc; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Chi cục thuế Khu vực BL là người bị kiện trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 29-10-2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02-11-2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Vũ Minh T trình bày:***

Ngày 25-3-2021, khi ông Vũ Minh T nhận được bản vẽ đo đạc chuyển mục đích thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, tại phường X, Tp. M của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tp. M (viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Bảo Lộc) thì phát hiện bản vẽ thể hiện vị trí thửa đất không đúng với thực tế theo quy định nên ông T đã viết đơn gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. M đề nghị xác minh và thiết lập lại bản vẽ. Sau khi phối hợp với UBND phường X, Tp. M xác minh và chứng cứ ông T cung cấp cho Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. M thì đã được điều chỉnh và xác định thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, tại phường X, Tp. M thuộc loại đường hẻm số 406 đường Trần Hưng Đạo, phường X, Tp. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 29-4-2021, UBND thành phố cho phép chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở theo Quyết định số 1501/QĐ-UBND, về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 2.211m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X của ông T.

Ngày 04-5-2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố M có phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 0684/PC-TTĐC, nội dung thông tin thửa đất, tại gạch đầu dòng thứ nhất của mục 2.1.3 xác định vị trí thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X có vị trí hẻm thông: Hẻm số 406 K và ghi chú thêm (tại thời điểm chuyển mục đích thửa số 1244 bị cắt bởi đường tránh Quốc lộ 20, cự ly cách đường tránh đến 100m, hẻm rộng trên 5m) đến Chi Cục thuế khu vực BL để xác định nghĩa vụ tài chính.

Tuy nhiên, đến ngày 10-5-2021, Chi Cục thuế khu vực BL có văn bản số 393/CCT-TTTB gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố M đề nghị cung cấp thông tin cụ thể để xác định giá tài chính về đất đai.

Sau khi có văn bản của cơ quan thuế, ông T đã liên hệ với Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố M để xem tình hình thủ tục hành chính của ông T được giải quyết như thế nào, nhưng được trả lời rằng: phiếu chuyển thông tin đã đúng với quy định (hẻm 406 đường K) và không chuyển lại nữa. Do hai cơ quan không thống nhất quan điểm vị trí xác định tính tiền sử dụng đất dẫn đến hồ sơ của ông T kéo dài và quá hạn theo quy định.

Ngày 09-5-2021 ông T viết đơn gửi UBND thành phố Mđề xem xét giải quyết, ngày 10-5-2021 UBND thành phố Mcó văn bản số 878/UBND-VP giao phòng Tài chính-Kế hoạch chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra đề xuất giải quyết đơn. Ngày 14-5-2021, phòng Tài chính- kế hoạch chủ trì cùng với các cơ quan thuế, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Bảo Lộc, UBND phường X, Phòng Quản lý đô thị thành phố Mkiểm tra thực địa và đề xuất UBND thành phố có văn bản hỏi cơ quan chuyên môn của UBND tỉnh (hỏi Sở Tài nguyên và Môi trường).

Ngày 21-5-2021, UBND thành phố có văn bản số 1012/UBND-TCKH gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị cho ý kiến áp dụng quy định thu tiền sử dụng đất đối với ông Vũ Minh T, tại phường X, thành phố Bảo Lộc.

Ngày 27-5-2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ về việc xác định giá đất ở theo bảng giá khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với các thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Bảo Lộc, trong đó xác định thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, Tp. Mđược áp dụng theo công thức quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 của Quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (*ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng*), xác định cụ thể: *Mức giá chuẩn được xác định theo đường nhánh (hẻm) số 406 K, phường X, thành phố Bảo Lộc, do các thửa đất này đã được xác định thuộc nhánh (hẻm) 406 đường K, có mặt tiếp giáp với đường nhánh (hẻm) 406 K và đường nhánh (hẻm) này đã nằm trong danh mục của các Bảng giá đất ở tại đô thị.*

Thực hiện văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ ngày 27-5-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Mcó văn bản số 1064/UBND-TCKH ngày 28-5-2021 chỉ đạo Chi cục thuế khu vực BL thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối các thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, Tp. Mtheo quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh và văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, Chi Cục thuế khu vực Bảo Lộc-Bảo Lâm vẫn không thực hiện và có văn bản số 460/CCT-TTTTB ngày 01-6-2021 gửi Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng để được hướng dẫn.

Ngày 09-6-2021, Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng có văn bản số 2060/CT-HKDCN gửi Chi cục thuế khu vực BL, hướng dẫn cơ quan thuế có văn bản báo cáo UBND thành phố Mchỉ đạo các cơ quan chức năng phối hợp để xác định rõ vị trí, hiện trạng thực tế khu đất và quyết định theo thẩm quyền.

Ngày 22-6-2021, UBND thành phố Mđã có buổi làm việc với các cơ quan chuyên môn: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính- Kế hoạch, Chi Cục thuế khu vực BL, Phòng Quản lý đô thị, UBND phường X, Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Bảo Lộc. Tại buổi làm việc các cơ quan Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính- Kế hoạch, UBND phường X đều thống nhất thực hiện theo Văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường, đồng thời UBND thành phố Mkết luận: việc thống nhất để xác định phiếu chuyển thông tin thu tiền sử dụng đất giữa cơ quan thuế và Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Mkhông thuộc thẩm quyền

giải quyết của UBND thành phố Bảo Lộc, đề nghị sớm giải quyết thủ tục hành chính cho dân, tránh gây phiền hà.

Sau khi có ý kiến của UBND thành phố tại buổi họp nêu trên, Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. M có văn bản số 2029/CNBLO ngày 28-6-2021 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đề nghị cho ý kiến xác định thông tin vị trí thửa đất của hộ ông Vũ Minh T theo nội dung đề nghị của Chi Cục thuế khu vực BL.

Ngày 08-7-2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có văn bản số 633/VPĐKĐĐ-TK-ĐKĐĐ đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M căn cứ văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường để chuyển thông tin cho cơ quan thuế.

Ngày 15-7-2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố M có văn bản số 2292/CNBLO gửi Chi Cục thuế khu vực BL đề nghị căn cứ nội dung thông tin của phiếu chuyển số 0684/PC-TTĐC ngày 04-5-2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. M và căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh và tham khảo văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Đến ngày 21-7-2021, ông T nhận được 02 thông báo số LTB2170303-TK0010888/TB-CCT và số LTB2170303-TK0022954/TB-CCT của Chi Cục thuế khu vực BL, theo thông báo này ông T phải nộp tiền sử dụng đất với số tiền là 4.366.725.000 đồng (*bốn tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) và tiền trước bạ là 23.215.500 đồng (*hai mươi ba triệu hai trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng*). Do thủ tục hành chính đã kéo dài quá lâu, các cơ quan liên quan cũng đã giải quyết kiến nghị của ông T, lúc này ông T thì đang rất cần có GCNQSD đất để giải quyết một số khó khăn về kinh tế nên ông T đã chấp hành văn bản của nhà nước trước, nộp nghĩa vụ tài chính cho nhà nước với tổng số tiền là 4.389.940.500 đồng, để được lấy giấy chứng nhận QSD đất giải quyết việc gia đình.

Theo quy định của Nhà nước, cụ thể văn bản của Sở Tài nguyên và Môi số 1389/STNMT-QLĐĐ và điểm a khoản 4 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì thửa đất của ông T được xác định vị trí 1, đường nhánh (hẻm) 406 K và số tiền sử dụng đất ông T phải nộp chỉ là 939.675.000 đồng và tiền trước bạ là 23.215.500 đồng, tổng số tiền ông T phải nộp cho nhà nước là 951.835.500 đồng.

Như vậy, cơ quan thuế đã ra 02 Thông báo thu không đúng theo với quy định đối với ông T, với số tiền thu chênh lệch là 3.438.105.000 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 Thông báo số LTB2170303-TK0010888/TB-CCT ngày 21-7-2021 với số tiền thu chênh lệch là 3.427.050.000 đồng và Thông báo số LTB2170303-TK0022954/TB-CCT ngày 21-7-2021 với số tiền thu chênh lệch là 17.135.250đ của Chi Cục thuế khu vực BL và hoàn trả cho ông T tổng số tiền thu chênh lệch là 3.438.105.000 đồng.

***\* Người đại diện theo pháp luật của Chi Cục thuế khu vực BL là bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:***

Ngày 05-5-2021 Chi Cục thuế có nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 684/PC-TTĐC ngày 04-5-2021 kèm theo hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Vũ Minh T, Thửa đất chuyển mục đích số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Bảo Lộc.

Sau khi rà soát, kiểm tra hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất thửa nêu trên thì phát hiện vị trí của thửa đất chưa rõ ràng nên Chi cục Thuế chưa có đầy đủ căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính. Từ đó, Chi cục Thuế đã ban hành Công văn số 393/CCT-TTTB ngày 10-5-2021 về việc đề nghị cung cấp thông tin để xác định tài chính về đất đai gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh Bảo Lộc.

Ngày 27-5-2021 Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ gửi UBND thành phố M về việc xác định giá đất ở theo bảng giá khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với các thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Bảo Lộc.

Ngày 28-5-2021 Chi cục Thuế có nhận được Văn bản số 1064/UBND-TCKH của UBND thành phố M về việc giải quyết đơn của ông Vũ Minh T, trong đó có giao cho Chi cục Thuế khu vực BL thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố M đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ vào Văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ ngày 27-5-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn bản số 1064/UBND-TCKH ngày 28-5-2021 của UBND thành phố Bảo Lộc, Chi cục Thuế khu vực BL vẫn còn vướng mắc chưa thể xác định được nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển mục đích thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố M của ông Vũ Minh T, nên đã ban hành Công văn số 460/CCT-TTTB ngày 31-5-2021 về việc xác định giá đất của ông Vũ Minh T báo cáo Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng và UBND thành phố M để xin ý kiến chỉ đạo. Trong thời gian chờ ý kiến chỉ đạo của cấp trên, Chi cục Thuế đã ban hành Văn bản số 461/CCT-TTTB ngày 01-6-2021 về việc thông báo hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất gửi cho ông Vũ Minh T được biết.

Ngày 09-6-2021 Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Công văn số 2060/CT-HKDCN về việc xác định giá đất khi chuyển mục đích sử dụng đất. Tại Công văn này, Cục Thuế đề nghị Chi cục Thuế khu vực BL có văn bản báo cáo UBND thành phố M chỉ đạo các cơ quan chức năng phối hợp để xác định rõ vị trí, hiện trạng thực tế khu đất và quyết định theo thẩm quyền, đồng thời đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh thành phố M cung cấp Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính, trong đó nêu rõ khu đất thuộc đường Hẻm số 406 Khoạch đường tránh Quốc lộ 20, hoặc lô đất tiếp giáp với 2 mặt tiền đường theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Theo đó, Chi cục Thuế khu vực BL ban hành Văn bản số 500/CCT-TTTB ngày 10-6-2021 về việc

xác định thông tin vị trí đất của ông Vũ Minh T gửi UBND thành phố M để báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo.

Ngày 22-6-2021 tại Văn phòng HĐND-UBND thành phố M tổ chức buổi làm việc với nội dung (có biên bản): Xem xét thống nhất vị trí thửa đất để xác định giá chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở cho ông Vũ Minh T (thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X). Tại buổi làm việc, lãnh đạo UBND thành phố M kết luận: đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai M xác định và cung cấp lại thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đề xuất của cơ quan Thuế tại văn bản số 393/CCT-TTBT ngày 10-5-2021, cần xác định cụ thể một vị trí (không ghi nước đôi) để sớm giải quyết thủ tục hành chính cho người dân, tránh gây phiền hà, kéo dài. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc về chuyên môn, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai M hỏi ý kiến ngành dọc của mình (Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng).

Ngày 15-7-2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh thành phố M đã ban hành Công văn số 2292/CNBLO v/v xác định thông tin vị trí thửa đất của ông Vũ Minh T theo nội dung đề nghị của Chi cục Thuế khu vực BL. Theo nội dung Công văn này, thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10 của Vũ Minh T thuộc hẻm số 406 đường K, phường X. Tại thời điểm chuyển mục đích đường hẻm số 406 K bị cắt bởi đường tránh Quốc lộ 20, từ đoạn cắt đến vị trí thửa đất số 1244 có cự ly đến 100m, hẻm rộng trên 5m. Như vậy, thửa đất số 1244 theo bản đồ đo đạc năm 1995 là hẻm 406 K và theo bản đồ chỉnh lý tại thời điểm chuyển mục đích là hẻm đường tránh Quốc lộ 20. Cũng theo nội dung công văn này, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh thành phố M có đề nghị Chi cục Thuế khu vực BL căn cứ nội dung thông tin của Phiếu chuyển số 683/PC-TTĐC ngày 04-5-2021, căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng và tham khảo Văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ ngày 27-5-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng để xác định nghĩa vụ Tài chính cho ông Vũ Minh T theo quy định.

Căn cứ khoản 6, Điều 7 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành giá các loại đất giai đoạn 2020- 2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng có ghi:

*“6. Xử lý các trường hợp cụ thể đối với đất ở tại đô thị*

*a) Đối với trường hợp thửa đất (lô đất), khu đất tiếp giáp với nhiều đường, phố khác nhau (tức là có 2, 3, 4 mặt tiền) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất), khu đất đó để xác định giá theo đường, phố có giá đất cao nhất (đã bao gồm cả hệ số điều chỉnh tương ứng).*

*Trường hợp theo hiện trạng thực tế (bao gồm cả những trường hợp xác định trước và sau khi có quy hoạch) mà thửa đất (lô đất), khu đất đó không sử dụng được đường, phố có giá cao nhất thì xác định theo đường, phố có giá đất (đã bao gồm cả hệ số điều chỉnh tương ứng) theo thứ tự thấp hơn tiếp theo. Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện*

*thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.*

*b) Đối với thửa đất (lô đất), khu đất nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường, phố) thì giá đất được xác định theo đường, phố mà theo đó cho kết quả giá đất của thửa đất (lô đất), khu đất là cao nhất (đã bao gồm cả các hệ số điều chỉnh tương ứng). Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất) thì Ủy ban nhân cấp huyện thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. ”*

Căn cứ vào các quy định nêu trên, ngày 21-7-2021 Chi cục Thuế khu vực BL tính toán nghĩa vụ tài chính của hồ sơ chuyển mục đích đối với thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X theo hẻm 406 đường Kvà hẻm đường tránh Quốc lộ 20, sau đó so sánh kết quả giá đất của hai đường hẻm nêu trên để ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170303-TK0010888/TB-CCT với số tiền phải nộp là: 4.366.725.000 đồng và Thông báo nộp Lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2170303-TK0022954/TB-CCT với số tiền phải nộp là: 23.215.500 đồng. Như vậy, đối với hồ sơ chuyển mục đích thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X của ông Vũ Minh T, Chi cục Thuế ban hành Thông báo là đúng quy định của pháp luật và không đồng ý hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp Lệ phí trước bạ nhà, đất nêu trên.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng là ông Trần Lê D trình bày:***

Căn cứ Văn bản hướng dẫn trả lời của cấp trên gồm có:

1. Văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ ngày 27-5-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng về việc xác định giá đất ở theo bảng giá khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với các thửa đất số 1244, 1245, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Bảo Lộc.

2. Văn bản số 1064/UBND-TCKH ngày 28-5-2021 của UBND thành phố M về việc giải quyết đơn của ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Thị Liên H .

3. Văn bản số 2060/CT-HKDCN ngày 09-6-2021 của Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng về việc xác định giá đất khi chuyển mục đích.

4. Văn bản số 633/VPĐKĐĐ-TK-ĐKĐĐ ngày 08-7-2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng về việc xác định thông tin vị trí thửa đất của ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Thị Liên H .

5. Biên bản làm việc do UBND Tp. M chủ trì ngày 22-6-2021 tại Văn phòng HĐND-UBND thành phố Bảo Lộc, thành phần gồm có: Chủ trì ông Phùng Ngọc Hạp- Phó chủ tịch UBND Tp. Bảo Lộc; Chi Cục thuế khu vực BL; Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Bảo Lộc; Phòng Tài nguyên và Môi trường; Phòng TC-KH; Phòng Quản lý đô thị; UBND phường X, với nội dung: Xem xét thống nhất vị trí thửa đất để xác định giá chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở cho hộ

ông Vũ Minh T và bà hộ bà Nguyễn Thị Liên Hoa (thửa đất số 1244 và thửa đất số 1245, tờ bản đồ số 10, phường X).

Ông Vũ Minh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất số DA 951799 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29-01-2021 cho thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.130m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại phường X, thành phố Bảo Lộc. Ngày 29-4-2021 UBND thành phố Mban hành Quyết định số 1501/QĐ-UBND cho phép ông Vũ Minh T được chuyển mục đích sử dụng đất một phần thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, tại phường X với diện tích 2.211m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích để ở, thời hạn sử dụng lâu dài.

Sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố Bảo Lộc, Chi nhánh VPĐKKĐĐ Tp. M đã phối hợp với UBND phường X để xác minh cụ thể vị trí thửa đất chuyển mục đích theo thực tế sử dụng. Ngày 04-5-2021 Chi nhánh VPĐKKĐĐ Tp. M lập Phiếu chuyển thông tin số 0684/PC-TTĐC chuyển sang Chi Cục thuế Tp. M để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 1244 được thể hiện trong phiếu chuyển được xác định thuộc đường hẻm thông: Hẻm số 406 K và tại thời điểm chuyển mục đích thửa đất số 1244 bị cắt bởi đường tránh Quốc lộ 20 (cự ly cách đường Tránh Quốc lộ 20 đến 100m, hẻm rộng 5m).

Cơ sở để Chi nhánh VPĐKKĐĐ Tp. M chuyển thông tin địa chính theo căn cứ sau:

1. Theo thực tế sử dụng đất theo hiện trạng và theo sơ đồ thì thửa đất số 1244 từ trước đến nay thuộc hẻm số 406 K và hẻm số 406 K có tên trong danh mục Bảng giá đất được ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Sau khi xác minh thực tế tại thời điểm chuyển mục đích thì Hẻm số 406 K có đường tránh Quốc lộ 20 cắt qua, cự ly cách thửa đất đến 100m.

Việc chuyển thông tin địa chính là trách nhiệm của Chi nhánh VPĐKKĐĐ Tp. M theo hồ sơ địa chính hiện có và xác minh thực địa theo hướng dẫn của Thông tư 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22-6-2016 của Bộ Tài chính- Bộ Tài nguyên & Môi trường và Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

#### *Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện*

- Thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, tại phường X, thành phố M vẫn thuộc hẻm số 406 đường K, hẻm đã có tên trong danh mục Bảng giá đất đã được ban hành.

- Tại thời điểm chuyển thông tin thửa đất chuyển mục đích sử dụng theo thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X cũng thuộc vị trí hẻm của đường tránh Quốc lộ 20 (cự ly cách đường Tránh đến 100m) nhưng hẻm này chưa được đưa vào danh mục Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Do địa phương chưa xây dựng được bảng giá đất kịp thời phù hợp với tình hình thực tế. Vì vậy, chênh lệch giá đất cùng một vị trí thửa đất trong cùng một hẻm tiếp



giáp ra hai đường khác nhau ảnh hưởng đến thu tiền sử dụng đất khá lớn. Do đó, Chi nhánh VPĐKKĐĐ Tp. Mmới chuyển thông tin để Chi Cục thuế khu vực Bảo Lộc-Bảo Lâm tính toán tiền sử dụng đất cho đúng với thực tế. Tuy nhiên, căn cứ Văn bản hướng dẫn số 1389/STNMT-QLĐĐ ngày 27-5-2021 của sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Lâm Đồng trường hợp trên chưa có tên hẻm trong Bảng giá đất năm 2020 thì được tính hẻm số 406 K đã nằm trong danh mục Bảng đất ở đô thị.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mđã:

Căn cứ Điều 2, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 130 Luật tổ tụng hành Chính. Áp dụng Điều 107, 108 và Điều 114 Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 2, Điều 18, khoản 4 Điều 19, Điều 49 và khoản 1 Điều 53 Luật Quản lý thuế; Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu thuế sử dụng đất; Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về một số điều Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu thuế sử dụng đất và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Vũ Minh T. Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170303-TK0010888/TB-CCT ngày 21-7-2021 của Chi Cục thuế khu vực BL và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2170303-TK0022954/TB-CCT 21-7-2021 của Chi Cục thuế khu vực BL, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Chi Cục thuế khu vực BL, tỉnh Lâm Đồng xác định lại nghĩa vụ tài chính thuế quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất đối với thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Mtheo Quyết định số 02/QĐ-UBND 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng, ban hành kèm theo quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (đính kèm bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn các huyện, thành phố thuộc tỉnh Lâm Đồng), tại tiểu mục 10.21, mục 10, phần 5. Phường X của Bảng giá quy định: Số 406 đường K, giá đất 550.000đ/m<sup>2</sup> (năm trăm năm mươi nghìn đồng trên mét vuông) và hoàn trả lại cho Vũ Minh T số tiền chênh lệch theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Chi cục thuế khu vực BL, tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm thanh toán chi phí tố tụng cho ông Vũ Minh T số tiền 9.990.800 đồng (chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn, tám trăm đồng).

4. Về án phí:

Buộc của Chi cục thuế khu vực BL phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả ông Vũ Minh T số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 50.445.000đ (năm mươi triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai

thu số 0004711 ngày 10-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo cho các đương sự có mặt, cũng như vắng mặt tại phiên tòa.

Ngày 11-10-2022, Chi cục thuế khu vực BL có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân Tp Bảo Lộc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cho rằng tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất thì thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X vẫn thuộc Hẻm 406 đường K, còn hẻm đường tránh Quốc lộ 20 thì chưa được cấp có thẩm quyền thiết lập bản vẽ và đến nay vẫn chưa hoàn thiện để đưa vào sử dụng nên việc cơ quan thuế lấy hẻm đường tránh Quốc lộ 20 này để làm căn cứ ban hành các thông báo nghĩa vụ tài chính đối với ông T là không đúng. Do đó, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị kiện cho rằng tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất thì thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X thuộc hẻm đường tránh Quốc lộ 20 và đã có tên trong Quyết định số 02/QĐ-UBND 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng, ban hành kèm theo quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (đính kèm bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn các huyện, thành phố thuộc tỉnh Lâm Đồng), tại tiểu mục 10.49, mục 10, phần 5. Phường X của Bảng giá quy định: Đường tránh Quốc lộ 20, giá đất 2.800.000đ/m<sup>2</sup>. Do đó, người bị kiện giữ nguyên kháng cáo đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo hủy Bản án sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân Tp Bảo Lộc.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm; việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đối với kháng cáo của người bị kiện đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân Tp Mlà không có căn cứ nên không chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không buộc người bị kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền chênh lệch phải hoàn trả lại cho người khởi kiện là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân Tp Mvề phần án phí theo hướng buộc Chi cục thuế khu vực BL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 100.883.705 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm

sát tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mố đơ đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Chi cục thuế khu vực Bảo Lộc-Bảo Lâm làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được cấp phúc thẩm xem xét theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện; thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 và khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của Chi cục thuế khu vực BL:

[4.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, căn cứ ban hành các quyết định là đối tượng khởi kiện được thực hiện đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2, Điều 18, khoản 4 Điều 19, Điều 49 và khoản 1 Điều 53 Luật Quản lý thuế; khoản 3 Điều 17 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

[4.2] Về nội dung:

Người khởi kiện ông Vũ Minh T cho rằng theo văn bản của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng số 1389/STNMT-QLDD và điểm a khoản 4 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X của ông T được xác định vị trí 1, đường nhánh (hẻm) 406 K và số tiền sử dụng đất ông T phải nộp chỉ là 939.675.000 đồng và tiền lệ phí trước bạ là 23.215.500 đồng, tổng số tiền ông T phải nộp cho nhà nước là 951.835.500 đồng. Tuy nhiên, cơ quan thuế đã ra 02 Thông báo thu không đúng theo với quy định đối với ông T với số tiền thu chênh lệch là 3.438.105.000 đồng.

Xét thấy, về căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính:

Căn cứ khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 quy định: *“Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”*.

Theo khoản 1 Điều 63 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định về xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất.

*“1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan thuế xác định. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định;*

*trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể thì do cơ quan thuế xác định”*

Theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích.

*“2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:*

*a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền....”.*

Tại Văn bản số 1012/UBND-TCKH của UBND thành phố Mthì vị trí hiện trạng thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thuộc hẻm 406 đường K.

Theo hồ sơ thể hiện ông T cung cấp các giấy tờ (hoá đơn tiền điện, nước, biên số nhà) thể hiện thửa đất 1244, 1245 đều thuộc hẻm 406/17 Trần Hưng Đạo.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Mđã có văn bản xác định cụ thể thông tin về thửa đất số 1244: *“Thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, tại phường X, thành phố Mvẫn thuộc hẻm số 406 đường K, hẻm đã có tên trong danh mục Bảng giá đất đã được ban hành.*

*Tại thời điểm chuyển thông tin thửa đất chuyển mục đích sử dụng theo thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X cũng thuộc vị trí hẻm của đường tránh Quốc lộ 20 (cự ly cách đường tránh đến 100m) nhưng hẻm này chưa được đưa vào danh mục Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng”.*

Theo Biên bản làm việc ngày 22-6-2021 tại Văn phòng HĐND-UBND thành phố Mcó nội dung thể hiện ý kiến của đại diện UBND phường X như sau: *“Hiện nay chưa có cơ quan nào cho phép đấu nối đoạn hẻm (nhánh) 406 Kvới đường tránh Quốc lộ 20, đồng thời đường tránh Quốc lộ 20 chưa hoàn thành và chưa thông tuyến nên chưa trình xây dựng giá đất cho đoạn nhánh hẻm này. Vì vậy, đề nghị tính giá theo hẻm (nhánh) 406 đường K”.*

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng thì: Mức giá chuẩn được xác định theo đường nhánh (hẻm) số 406 đường K, phường X, thành phố Bảo Lộc, do các thửa đất này đã được xác định thuộc nhánh (hẻm) 406 K(mặt tiền đường) và đường nhánh (hẻm) này đã nằm trong danh mục của các bảng giá đất ở tại đô thị.

Theo Quyết định số 02/QĐ-UBND 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng Ban hành kèm theo quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm

Đồng (đính kèm bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn các huyện, thành phố thuộc tỉnh Lâm Đồng), tại tiểu mục 10.21, mục 10, phần 5. Phường X của Bảng giá quy định: Số 406 đường K, giá đất 550.000đ/m<sup>2</sup>.

Theo Văn bản số 1389/STNMT-QLĐĐ ngày 27-5-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng về việc xác định giá đất ở theo bảng giá khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, Tp. M của hộ ông Vũ Minh T đã xác định: “*Tại khoản 1 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo quyết định số 02/2020/QĐ-UBND quy định: 1. Giá đất ở đô thị trên địa bàn huyện, thành phố M và thành phố Đà Lạt quy định tại các Bảng giá đất là mức giá chuẩn vị trí 1 (chưa bao gồm các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh) của thửa đất (lô đất), khu đất có mặt tiếp giáp với đường, phố trong danh mục của Bảng giá*”.

Và tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND quy định về xác định giá đất ở tại đô thị:

“a) *Giá đất vị trí 1 (mặt tiền đường, phố) được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, phố có trong danh mục Bảng giá đất tại đô thị), nhân (x) với các hệ số (nếu có các điều kiện tương ứng), gồm: hệ số địa hình ( $K_{DH}$ ), Hệ số thuận lợi ( $K_{TL}$ ), Hệ số giáp ranh ( $K_{GR}$ ), theo công thức sau:*

$$\text{Giá đất Vị trí 1} = \text{Giá chuẩn Vị trí 1} \times K_{DH} \times K_{TL} \times K_{GR}.$$

b) *Giá đất vị trí 2, 3, 4 được tính bằng hệ số vị trí  $K_{VT}$  theo mức giá chuẩn Vị trí 1 của đường, phố (giá đất của đường, phố có trong danh mục Bảng giá đất tại đô thị) thông với đường hẻm đó, nhân (x) với các hệ số (nếu có các điều kiện tương ứng), gồm: hệ số địa hình ( $K_{DH}$ ), Hệ số thuận lợi ( $K_{TL}$ ), Hệ số giáp ranh ( $K_{GR}$ ), theo công thức sau:*

$$\text{Giá đất Vị trí 2, 3, 4} = \text{Giá chuẩn Vị trí 1} \times K_{GR} \times K_{VT} \times K_{DH} \times K_{TL}.$$

*Việc xác định giá đất Vị trí 2, 3, 4 theo công thức trên chỉ áp dụng với các con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) không nằm trong danh mục của các Bảng giá đất ở tại đô thị”.*

Từ các căn cứ nêu trên, đối chiếu với vị trí hiện trạng sử dụng đất thì vị trí thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X mà ông T đề nghị được chuyển mục đích sử dụng đất thuộc hẻm 406 đường K. Do vậy, việc Chi cục thuế khu vực BL xác định nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất thửa 1244, tờ bản đồ số 10, tại phường X, thành phố M đối với ông Vũ Minh T tại tiểu mục 10.49, mục 10, phần 5. Phường X của Bảng giá quy định: Đường tránh Quốc lộ 20, giá đất 2.800.000đ/m<sup>2</sup> là chưa chính xác mà phải xác định lại cho đúng tại tiểu mục 10.21, mục 10, phần 5. Phường X của Bảng giá quy định: Số 406 đường K, giá đất 550.000đ/m<sup>2</sup> mới chính xác.

[4.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T là có căn cứ. Chi cục thuế khu vực BL kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho việc kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân Tp Mvề phần án phí theo hướng buộc Chi cục thuế khu vực BL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 100.883.705 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng trong vụ án này người khởi kiện không yêu cầu bồi thường về thiệt hại do quyết định hành chính gây ra nên không có căn cứ để buộc người bị kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 30, 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Chi cục thuế khu vực BL phải chịu án phí hành chính phúc thẩm 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 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính.

Căn cứ Điều 107, 108 và Điều 114 Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 2, Điều 18, khoản 4 Điều 19, Điều 49 và khoản 1 Điều 53 Luật Quản lý thuế; Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu thuế sử dụng đất; Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về một số điều Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu thuế sử dụng đất và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác kháng cáo của Chi cục thuế khu vực BL. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Vũ Minh T. Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170303-TK0010888/TB-CCT ngày 21-7-2021 của Chi Cục thuế khu vực BL và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2170303-TK0022954/TB-CCT 21-7-2021 của Chi Cục thuế khu vực BL, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Chi cục thuế khu vực BL, tỉnh Lâm Đồng xác định lại nghĩa vụ tài chính thuế quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất đối với thửa đất 1244, tờ bản đồ số 10, phường X, thành phố Mtheo Quyết định số 02/QĐ-UBND 22-01-2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng, ban hành kèm theo quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (đính kèm bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn các huyện, thành phố thuộc tỉnh Lâm Đồng), tại tiểu mục 10.21, mục 10, phần 5. Phường X của Bảng giá quy định: Số 406 đường K, giá đất 550.000đ/m<sup>2</sup> (năm trăm năm mươi ngàn đồng trên mét vuông) và hoàn trả lại cho Vũ Minh T số tiền chênh lệch theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Chi cục thuế khu vực BL, tỉnh Lâm Đồng có trách

nhiệm thanh toán chi phí tố tụng cho ông Vũ Minh T số tiền 9.990.800đ (chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn, tám trăm đồng).

### 3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Buộc của Chi cục thuế khu vực BL phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả ông Vũ Minh T số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 50.445.000đ (năm mươi triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004711 ngày 10-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Án phí phúc thẩm: Buộc Chi cục thuế khu vực BL phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005370 ngày 21-10-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Bảo Lộc.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 26-12-2022).

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tòa án TP Bảo Lộc;
- Chi cục THADS TP Bảo Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án.

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

**Dư Thành Trung**