TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2022/HC-ST
Ngày: 20/6/2022
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 THÀNH PHỐ BIÊN HÒA-TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Công Hiệp.
2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thúy Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 15, 16, 17 và 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 09/2020/TLST-HC ngày 09/12/2020, về việc "Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" giữa các đương sự:

-**Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số 66, đường Nguyễn Tất Thành, tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Lê Tấn Huỳnh, sinh năm 1950. Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2019).

-**Người bị kiện**: Chi cục thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu;

Trước là Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 244, đường Cách mạng tháng 8, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu N - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lệ A - Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021).

-**<u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:</u>**

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: 2A, đường Phạm Văn Khoai, khu phố 3, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công V - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu. (Theo văn bản ủy quyền số 4211/VPĐK-TCHC ngày 24/5/2022).

- Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc Huỳnh: Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1950. Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện, biên bản làm việc, công khai chứng cứ, biên bản đối thoại và tại phiên tòa ông Lê Tấn H1 đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y và ông Phạm Ngọc H trình bày:** Ông Nguyễn Quốc Tân - Chi cục trưởng Chi cục thuế đã ủy quyền cho ông Phạm Đồng Xuân - Phó Chi cục trưởng chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu ban hành (03) Quyết định tính thuế số LTB 1971307 - TK0013556/TB-CCT thông báo nộp tiền sử dụng đất, số LTB 1971307-TL0013549/TB-CCT thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản và thông báo thuế số LTB 1971307-TK-0013559/TB-CCT thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất đều ký ngày 19/9/2019. Tính thuế thu tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ thời điểm năm 2019 là hoàn toàn sai thực tế và trái pháp luật (dẫn chứng chi tiết sau) đặc biệt không công bằng với người cùng địa phương. Toàn khu vực kiot (nhà ở) khu chợ thị trấn Vĩnh An chẳng có ai đóng thuế như bà Nguyễn Thị Y. Dẫn chứng cụ thể nhất là về việc điều chỉnh thông tin phiếu chuyển số 3567/VPĐK - ĐKTK của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Cửu ký ngày 17/9/2019 cho ông Nguyễn Thanh Xuân xã Trị An đăng ký 2006 tính thuế năm 2019 là sai, nên phải điều chỉnh lại đúng vào thời điểm tính thuế khi nộp hồ sơ hợp lệ năm 2006, vì không đúng thực tế và trái pháp luật.

Sau khi bị khiếu nại, Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu không xem xét theo khoản 1 Điều 12 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC- BTNMT ký ngày 22/6/2016 đã quy định trách nhiệm của cơ quan thuế "… tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do văn phòng đất đăng ký đai chuyển đến, trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính, thì cơ quan thuế đề nghị văn phòng đăng ký đất đai xác định hoặc bổ sung thông tin" lại hướng dẫn bà Y làm đơn khiếu kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Vĩnh Cửu. Tuy nhiên theo giải đáp vướng mắc của Tòa án nhân dân tối cao số 02/GĐ-TANDTC ký ngày 19/9/2018 "… phiếu chuyển thông tin đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai là văn bản hành chính, nhưng chưa làm phát sinh nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với

đất nên không thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính". Bởi các lẽ đó buộc lòng bà Y phải làm đơn khởi kiện thông báo nộp thuế tiền sử dụng đất của Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Quá trình diễn biến vụ việc và căn cứ pháp lý:

- Về nguồn gốc đất: Đất do UBND thị trấn Vĩnh An xây chợ bán cho dân năm 1991 có quyết định cấp đất ở và nhà ở cho nhân dân theo Quyết định số 94/QĐ.UBTX Vĩnh An ký ngày 07/01/1991, trong đó có hai thửa đất có nhà ở của bà Y:

Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 68, "Đất do UBND thị xã Vĩnh An xây chợ bán cho ông Trần Thanh Lương năm 1991, sử dụng đến năm 1994 chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa, sử dụng đến năm 2004 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Y sử dụng đến nay không tranh chấp".

Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 68, "Đất do UBND thị trấn Vĩnh An xây chợ bán cho ông Trần Thanh Minh 1991, sử dụng đến năm 1994 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Khanh (bố đẻ bà Y). Sau đó tháng 12/1994, ông Khanh làm hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Y sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp", hàng năm bà Y đóng thuế 02 thửa đất nêu trên là đất nhà ở xuyên suốt từ đó đến nay.

Như vậy, căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 đã quy định "hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình sử dụng chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Chà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

d) Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xác xác nhận là đất đã sử dụng trước ngày 15/10/1993.

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ.

Khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ theo Quyết định số: 94/UBND.TX Vĩnh An ký ngày 07/01/1991, UBND thị xã Vĩnh An ban hành Quyết định số 64 và số 427/QĐ.UBND.TX Vĩnh An ký ngày 05/3/1994 và ngày 13/10/1994 cấp mỗi lô đất ở và nhà ở là 60m^2. Sau đó vào lúc 9 giờ ngày 17/10/1995, UBND thị trấn Vĩnh An cùng Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu lập đoàn kiểm tra chủ quyền đất được cấp theo quyết định số 64 và 247

phần đất trong nhà đủ 60m^2, phần đất trước hiên và sau nhà dư ra do cơi nới lấn chiếm mặt trước 51,2m^2 thu tiền đất với giá 200.000đ/m^2 (Hai trăm ngàn đồng) bằng 10.200.000 đồng, mặt sau dư ra 13,6m^2 thu tiền đất với giá 110.000đ/m^2 bằng 1.456.000 đồng, thu tiền có biên lai rõ ràng của Chi cục thuế biên lai: No: 009695 và No: 009697 ký ngày 23/10/1995. Như vậy phần đất ở trong nhà đã thu tiền rồi 60m^2 x 02 lô = 120m^2, đương nhiên nhà nước thu tiền đất ở và nhà ở mới cấp quyết định cấp đất và nhà ở cho dân, nếu như chưa thu tiền thì đoàn kiểm tra thu tiếp rồi, hà cớ gì thu tiền đất ở ngoài hiên nhà và sau hè nhà, còn trong nhà không thu.

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Cửu lại yêu cầu xuất trình biên lai thu tiền bán đất của UBND thị xã Vĩnh An năm 1991, thời điểm đó chỉ đóng tiền và lấy quyết định cấp đất ở và nhà ở mà thôi, có viết biên lai thu tiền đâu mà nộp để chứng minh. Hơn nữa vụ việc xảy ra cách đây 28 năm, các chủ đất cũ đã qua đời hết rồi biết đâu mà tìm để chứng minh, bây giờ các cơ quan lại hỏi khó. Tại sao không hỏi văn phòng địa chính, chi cục thuế và kho bạc nhà nước cung cấp tài liệu. Đây là một câu hỏi vượt quy định của pháp luật lưu trữ hồ sơ kế toàn tài chính. Căn cứ điểm 1 Điều 12 Nghị định số: 174/2016/NĐ-CP ngày 30/12/2016 quy định "Tài liệu kế toán được lưu trữ tối thiểu 5 năm", nay đã 28 năm rồi đâu có cơ quan nào còn lưu trữ; như vậy, nếu không thu tiền bán đất lấy tiền đâu xây chợ, vô lẽ bán nhà không bán đất, lại là nhà xây cấp 4; thể hiện qua văn bản số 4617/VPVPĐK-DKTR ngày 27/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Cửu; cơ quan nhà nước có nghĩa vụ chứng minh, bà Y không có nghĩa vụ chứng minh biên lai thu tiền, chỉ chứng minh các hộ dân thực tế mà thôi.

Năm 1999, theo yêu cầu của Nhà nước, chúng tôi đã nộp toàn bộ bản gốc hồ sơ hợp lệ cho Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai có biên nhận rõ ràng, biên nhận số: 3900/TTKTĐC tỉnh Đồng Nai ký ngày 05/02/1999 và biên nhận hồ sơ hợp lệ số 3985/TTKTĐC tỉnh Đồng Nai ký ngày 08/02/1999.

Đất đã được cấp rõ ràng nếu chưa thu tiền sử dụng đất thì hồ sơ không hợp lệ thì họ đã trả hồ sơ rồi, lúc đó không hỏi bây giờ sau 28 năm mới hỏi các chủ đất cũ đã chết hết rồi, luật đã quy định hết thời hiệu chứng minh biên lai thu tiền.

Căn cứ Nghị định số: 60/NĐ-CP ngày 05/7/1999 đã quy định rõ ràng ở khoản 1 Điều 10, Điều 11, Điều 14 về thời gian nhận hồ sơ hợp lệ sau 60 ngày phải cấp giấy.

Hồ sơ kê khai, đăng ký đất đai của bà Y bị "ngâm" quá lâu, đến năm 2007 chính quyền thông báo bà Y phải đăng ký lại qua biên nhận hồ sơ hợp lệ số 279/BN/2007 ngày 05/10/2007 và biên nhận hồ sơ hợp lệ số 343/BN/2008 ngày 09/5/2008, chính Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Vĩnh Cửu ký nhận hồ sơ hợp lệ rõ ràng, lý do gì lại bị ngâm 11-12 năm nay, bây giờ mới chuyển thông tin địa chính qua Chi cục thuế bảo nhận hồ sơ hợp lệ ngày 26/6/2019. Trong khi đó tại khoản 2 Điều 97 Luật đất đai năm 2013 quy định: "giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của luật này".

Như vậy, bà Y đã được UBND thị xã Vĩnh An ký quyết định cấp quyền sử dụng đất cho nhân dân theo quy hoạch xây dựng công trình chợ thị trấn Vĩnh An bởi 02 Quyết định số 64/QĐ.UBTX và quyết định số 427/QĐ.UBTX Vĩnh An ký ngày 05/3/1994 và ngày 13/10/1994 thì quá hợp lệ, nay chỉ cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà thôi, bà Y không phải đóng tiền sử dụng đất vì UBND thị xã Vĩnh An trước đây đã thu tiền đất rồi, nay chỉ đóng lệ phí trước bạ mà thôi "các quyết định cấp đất và nhà ở nêu trên bản chính tôi đã nộp hồ sơ hợp lệ có biên nhận 1999 nêu trên".

Căn cứ khoản 2 Điều 4 Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định: "Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/10/2005 (ngày áp dụng giá đất mới theo Nghị định số: 188/2004/NĐ-CP ngày 10/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung đất, các loại đất gọi là Nghị định 188/2004/NĐ-CP) nhưng do cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn làm hồ sơ không đúng quy định, do đổi mẫu tờ khai, thay đổi thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hoặc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà làm cho người sử dụng đất phải nộp lại hoặc chậm nộp hồ sơ bổ sung thì nghĩa vụ tài chính với nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm nộp hồ sơ.

Như vậy, hồ sơ hợp lệ đất của bà Y được tính vào thời điểm ngày 05/02/1999 và ngày 08/02/1999 theo biên nhận hồ sơ là chính xác và đúng theo quy định của pháp luật.

Khoản 3 Điều 4 cũng quy định "Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01/01/2005 trở về sau thì giá đất được áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ, nếu cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì phải bị xử lý kỷ luật theo quy định tại Điều 175 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ".

Như vậy, hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất bà Y đã nộp hồ sơ lâu nhất là 20 năm (ngày 05/02/1999), bây giờ Văn phòng đất đai chi nhánh Vĩnh Cửu xác định hồ sơ hợp lệ ngày 26/6/2019; vậy xử lý ra sao với việc "ngâm" hồ sơ đó".

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 61 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 đã quy định "đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là tài sản khắc gắn liền với đất là không quá 30 ngày".

Qua chứng minh thực tế, đối chiếu với quy định của pháp luật, nguồn gốc đất của bà Y được nhà nước xây chợ bán cho dân, có quyết định cấp đất ở và nhà ở rõ

ràng, khi sử dụng một mục đích ổn định, liên tục 28 năm nay, không tranh chấp với ai, đóng thuế nhà ở hằng năm liên tục, đã nộp hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất đầy đủ hồ sơ hợp lệ, có biên nhận hồ sơ của Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai năm 1999, cách đây 20 năm. Sau đó nhà nước yêu cầu nộp hồ sơ hợp lệ lần thứ 2 cách đây 11 - 12 năm (2007 - 2008). Theo quy định của pháp luật, đất đai của gia đình bà Y đã sử dụng trước ngày 15/10/1993. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất "không phải nộp tiền sử dụng đất".

Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện Vĩnh Cửu và Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu xác định thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ ngày 26/6/2019, là hoàn toàn sai trái. Vậy cán bộ làm sai ấy phải chịu trách nhiệm căn cứ khoản 3 Điều 4 Nghị định số 84/NĐ-CP mà thi hành.

Đồng thời cũng không công bằng với người dân cùng địa phương; toàn bộ khu chợ sử dụng đất như gia đình bà Y không ai đóng thuế tiền sử dụng đất, họ chỉ đóng tiền lệ phí trước bạ sang tên lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thôi (bà Y đã đính kèm danh sách các hộ kinh doanh để Tòa án xem xét). Cụ thể nhất là ông Nguyễn Thanh Xuân, ngụ tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2006 mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện Vĩnh Cửu xác nhận năm 2019 là sai, bị khiếu nại phải sửa lại đúng thời điểm đăng ký năm 2006 (đính kèm văn bản điều chỉnh số 3567/VPĐK-ĐKPC ký ngày 17/9/2019).

+ Căn cứ Điều 53 Hiến pháp Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

+ Căn cứ điểm a, b, c, d khoản 1, khoản 2 Điều 50 Luật đất đai 2007.

+ Căn cứ khoản 1, 2, 3, 4 Điều 4 Nghị định số: 84/2007 NĐ-CP ngày 23/3/2007.

+ Căn cứ điểm a, b, c, d, g khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013.

+ Căn cứ Quyết định cấp quyền sử dụng nhà đất cho nhân dân của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh An số: 64/QĐ.UBND TX Vĩnh An ký ngày 05/3/1994 và quyết định số 427/QĐ.UBND TX Vĩnh An ký ngày 13/10/1994.

+ Căn cứ biên nhận hồ sơ đăng ký nhà ở đất ở của Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai số: 3900/TTKT.ĐC ngày 05/02/1999 và biên nhận số: 3985/TTKT.ĐC ngày 08/02/1999.

+ Căn cứ biên lai thu tiền sử dụng đất của Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu số 009697 - 009695 ngày 23/10/1995.

+ Căn cứ biên nhận hồ sơ xin cấp QSDĐ số 279/BN/2007 và biên nhận hồ sơ 343/BN.2008 đều của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Cửu, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

+ Căn cứ Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 1971307 - TK 0013556/TB-CCT; Thông báo LTB 1971307 - TK 0013549/TB-CCC và thông báo thuế số LTB 1971307-TK0013559/TB-CCT của Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu đều ký ngày 19/9/2019 (bản phô tô điện tử).

+ Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của Văn phòng

đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Vĩnh Cửu số: 4844/PCDT ký ngày 06/8/2019 (bản phô tô điện tử).

+ Căn cứ phiếu chuyển đơn khiếu nại của Cục thuế tỉnh Đồng Nai số 8777CCTT 26/11/2019.

+ Căn cứ công văn số 1510/CCT/KTNB của Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu ký ngày 05/12/2019 hướng dẫn gửi đơn khiếu nại.

+ Căn cứ danh sách các hộ kinh doanh tại khu chợ thị trấn Vĩnh An nhận giấy chứng nhận QSD đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Căn cứ công văn số 4617/VPĐKDKTR ký ngày 27/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện Vĩnh Cửu.

+ Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 10/9/2019 và ngày 04/12/2019 với Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu.

+ Căn cứ Tờ trình số 973/TTr-PTNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Cửu ký ngày 31/7/2019.

+ Văn bản số 3567/VPĐK-ĐKTK ký ngày 17/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Cửu về việc điều chỉnh thông tin trên phiếu chuyển thuế Nguyễn Thanh Xuân xã Tân An đăng ký 2006 tính thuế 2019 là sai, phải điều chỉnh lại.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Y và ông Phạm Ngọc Huỳnh yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hủy 03 thông báo thuế do chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu, cụ thể Thông báo thuế số TLB 1971307 - TK003556/TB-CCT thông báo nộp tiền sử dụng đất; Thông báo thuế số LTB 1971307-TK0013549/TB-CCT thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản và Thông báo thuế số LTB 1971307-TK0013559/TB-CCT thông báo nộp lệ phí trước bạ; 03 thông báo thuế đều ký ngày 19/9/2019.

***Ý kiến của người bị kiện do bà Nguyễn Thị Lệ A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 07/8/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu chuyển Phiếu chuyển thông tin (PCTT) số: 4844/PCDT của ông Phạm Ngọc Huỳnh, năm sinh 1947 và bà Nguyễn Thị Y, năm sinh 1948, địa chỉ tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai sang Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (chuyển điện tử). Chi cục Thuế đã tiếp nhận và ngày 14/8/2019 phát hành Thông báo nộp nghĩa vụ tài chính (NVTC) gồm tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ đất, thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản.

Tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 quy định: *"1. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do Văn phong đăng ký đất đai chuyển đến. Trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan thuế đề nghị Văn phong đăng ký đất đai xác định hoặc bổ sung thông tin"*. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ Chi cục Thuế đã kiểm tra hồ sơ và hồ sơ đã đầy đủ căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính.

Căn cứ để xác định NVTC gồm: Diện tích; giá đất; mức thu.

- Diện tích: Đã được ghi trên PCTT;

- Giá đất: Được xác định ngày chuyển hồ sơ hoặc thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ. Theo quy định tại khoản 41 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

"41. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 63 như sau:

"4. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế.

Thời hạn Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; thời hạn cơ quan thuế thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được thông tin địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin chậm hoặc cơ quan thuế chậm xác định nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất được xác định là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai nhận đủ hồ sơ hợp lệ."

Trường hợp này được xác định theo thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, được ghi tại mục 1.7 trên PCTT số: 4844/PCDT.

- Mức thu: Được xác định theo mục đích sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất. Theo PCTT được VP ĐKĐĐ-CN Vĩnh Cửu xác định theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số: 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 (đất được cấp trái thẩm quyền).

Tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định số: 45/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

"Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền..."

Từ những căn cứ nêu trên Chi cục Thuế xác định NVTC gồm:

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB197307-TK0011455/TB-CCT ngày 14/8/2019, số tiền phải nộp 1.299.000.000 đồng.

- Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB197307-TK0011457/TB-CCT ngày 14/8/2019, số tiền phải nộp 25.980.000 đồng.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB197307-TK0011456/TB-CCT ngày 14/8/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng.

Ngày 30/8/2019, Chi cục thuế nhận được đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Y và đã giải quyết theo trình tự quy định về khiếu nại, tố cáo.

Ngày 17/9/2019, bà Y tiếp tục gửi đơn khiếu nại lần 2. Trong thời gian giải quyết khiếu nại bà Y cung cấp bổ sung cho Chi cục Thuế các giấy tờ như: 02 (hai) Biên lai thu tiền đối với diện tích cơi nới chứng minh đã nộp tiền phần diện tích cơi nới để được sử dụng đất và giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị Y chứng minh bà Y là con của ông Nguyễn Khanh để được miễn thuế TNCN phần diện tích của cha để lại. Chi cục Thuế chấp nhận những giấy tờ bổ sung nêu trên là đúng quy định.

Ngày 19/9/2019, Chi cục Thuế ban hành thông báo thay thế các thông báo nêu trên gồm:

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB197307-TK0013556/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng.

- Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB197307-TK0013549/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB197307-TK0013559/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 13 Thông tư số: 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số: 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định về thuế.

*"**Điều 13.** Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 30 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:*

5. Đối với trường hợp người sử dụng bất động sản do nhận chuyển nhượng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 01 tháng 01

năm 2009, nếu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì chỉ nộp một (01) lần thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người sử dụng bất động sản do nhận chuyển nhượng trước ngày 01 tháng 7 năm 1994 thì không thu thuế thu nhập cá nhân.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng".

Căn cứ quy định nêu trên bà Nguyễn Thị Y là người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng thuộc đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân.

Ngày 19/11/2019, bà Y tiếp tục gửi đơn khiếu nại lần thứ 3 nội dung khiếu nại: Khiếu nại PCTT số: 4844/PCDT ngày 06/8/2019 của VP ĐKĐĐ-CN Vĩnh Cửu. Mục 1.7. thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ ngày 26/6/2019 là hoàn toàn sai; Mục 2.1.5. Nguồn gốc đất: ... cấp theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là sai thực tế.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Thông tư số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016, trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai: Lập phiếu chuyển thông tin và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin ghi trên phiếu chuyển.

Chi cục Thuế đã làm việc trực tiếp với người khiếu nại giải thích cụ thể có biên bản ghi lại nội dung làm việc.

Về xác nhận thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ thuộc thẩm quyền của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; Về xác nhận nguồn gốc đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai (UBND xã, thị trấn; Phòng TNMT; Văn phòng ĐKĐĐ) trường hợp của bà Y là thuộc thẩm quyền của VP ĐKĐĐ-CN Vĩnh Cửu không thuộc thẩm quyền của cơ quan thuế. Do vậy căn cứ Luật Khiếu nại số: 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011 và Quy trình giải quyết khiếu nại tại cơ quan thuế các cấp ban hành kèm theo Quyết định số: 178/QĐ-TCT ngày 25/02/2019 của Tổng cục Thuế. Chi cục Thuế có văn bản số: 1510/CCT-KTNB ngày 05/12/2019 hướng dẫn bà Y đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để được giải quyết (Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai - Chi Nhánh Vĩnh Cửu). Nếu có điều chỉnh hoặc bổ sung phiếu chuyển thông tin để xác định NVTC của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu chuyển sang thì Chi cục thuế căn thông tin để xác định lại nghĩa vụ tài chính cho bà Y.

Chi cục Thuế xác định việc phát hành thông báo nộp nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ của bà Y là đúng theo quy định và giải quyết khiếu nại của bà Y đúng trình tự thủ tục, bà Y chấp nhận lời giải thích của Chi cục Thuế và đã ký biên bản làm việc với Chi cục Thuế, nhưng vẫn khởi kiện ra tòa. Chi cục Thuế huyện Vĩnh Cửu chỉ lập biên bản giải quyết khiếu nại với bà Y. Nội dung bà Y khởi kiện ra Tòa án giống như nội dung bà Y khiếu nại tại Chi cục Thuế. Chi cục Thuế đã giải quyết, các nội dung còn lại không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi cục Thuế.

Đối với các có biên lai số 009695 ngày 29/10/1995 của ông Châu Văn Nữa và biên lai thu tiền số 009697 ngày 23/10/1995 của ông Nguyễn Khanh là các biên lai thu tiến cơi nới mặt bằng không phải biên lai thu tiền sử dụng đất.

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Công V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

1. Quá trình cấp giấy chứng nhận đối với thửa 114, tờ BĐĐC số 68:

- Ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận đề ngày 13/11/2017 tại thửa đất số 114, diện tích 90,1m^2, mục đích sử dụng nhà ở, tờ BĐĐC số 68 (thành lập năm 2016) với nguồn gốc "đất ông Trần Thanh Minh chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Khanh năm 1994, ông Khanh sử dụng đến tháng 12/1994 ông Khanh tặng cho lại cho tôi là Nguyễn Thị Y sử dụng đến nay, không tranh chấp".

- Các giấy tờ kèm theo hồ sơ là:

+ Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 27/8/1994 giữ ông Trần Thanh Minh và bà Nguyễn Anh Đào (bên bán) và ông Nguyễn Khanh và bà Nguyễn Thị Hót (bên mua), hợp đồng đã đượcUBND phường Cây Gáo xác nhận: do QĐ số 94/UBTX ngày 07/01/1991 cấp quyền sử dụng cho ông Trần Thanh Minh. Nay ông Trần Thanh Minh chuyển quyền sử dụng lại cho ông Nguyễn Khanh.

+ Quyết định số 427/QĐ.UBTX ngày 13/10/1994 của UBND thị xã Vĩnh An v/v cấp quyền sử dụng nhà đất cho nhân dân, nội dung cấp cho ông Nguyễn Khanh với diện tích nhà 48m^2 (đất 4m x15 = 60m^2, có dt nhà).

+ Biên bản v/v kiểm tra diện tích cơi nới để giải quyết cho đăng ký QSDĐ, đoàn quyết định cho đăng ký xin cấp QSDĐ đối với hộ ông Khanh diện tích bổ sung:

Mặt trước: 06m x 04m =24m^2

Mặt sau: 1,7m x 04m = 6,8m^2

+ Biên lai thu tiền số 009697 ngày 23/10/1995 do ông Nguyễn Khanh nộp với số tiền 5.548.000đ, *lý do nộp cơi nới mặt bằng chợ* (mặt trước 24m^2, mặt sau 6,8m^2).

+ Ngày 05/02/1999, ông Nguyễn Khanh có đơn kê khai xin đăng ký QSDĐ tại thửa đất số 114, tờ BĐĐC số 68, nguồn gốc mua của ông Trần Thanh Minh 1994, ý kiến của phòng Địa chính: không cấp thửa 114/68, diện tích 101,5m^2.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Khanh và bà Nguyễn Thị Y đã được UBND thị trấn Vĩnh An xác nhận ngày 22/4/2003.

Ngoài ra không còn giấy tờ nào khác.

- Ngày 13/5/2019, UBND thị trấn Vĩnh An xác nhận đơn đăng ký nêu trên với nội dung: nhà và đất do UBND thị xã Vĩnh An quy hoạch chợ cấp cho ông Trần Thanh Minh năm 1991, đến năm 1994 ông Minh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khanh, đến năm 2003 ông Khanh chuyển nhượng lại cho bà Y, trong đó diện tích được cấp là 60m^2, phần diện tích còn lại do cơi nới thêm và đã nộp tiền phần diện tích cơi nới. Kèm theo là danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại khu phố 5 trong đó có trường hợp của bà Nguyễn Thị Y.

- Ngày 13/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký có ý kiến về trường hợp cấp giấy của bà Nguyễn Thị Y: trên cơ sở nguồn gốc sử dụng của bà Y đã được UBND thị trấn Vĩnh An xác nhận, trường hợp của ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y là đủ điều kiệp cấp giấy theo khoản 2, điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và theo khoản 2, Điều 101, Luật đất đai năm 2013.

- Ngày 31/7/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 973/TTr-PTNMT v/v cấp Giấy chứng nhận của trường hợp ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y.

- Đến ngày 05/8/2019, UBND huyện Vĩnh Cửu cấp Giấy chứng nhận số CS 256023 cho ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y tại thửa đất số 114, diện tích 90,1m^2, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tờ BĐĐC số 68, thị trấn Vĩnh An.

2. Quá trình cấp giấy chứng nhận đối với thửa 76, tờ BĐĐC số 68:

- Ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận đề ngày 13/4/2017 tại thửa đất số 76, diện tích 92,4m^2, mục đích sử dụng nhà ở, tờ BĐĐC số 68 (thành lập năm 2016) với nguồn gốc "đất do UBND thị xã Vĩnh An bán cho ông Trần Văn Lương năm 1991 sử dụng đến năm 1994 ông Lương chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa sử dụng đến năm 2004, ông Nữa chuyển nhượng lại cho tôi là Nguyễn Thị Y sử dụng đến nay, không tranh chấp.

- Các giấy tờ kèm theo hồ sơ là:

+ Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 27/01/1994 giữa ông Trần Thanh Lương (bên bán) và ông Châu Văn Nữa (bên mua), hợp đồng đã được UBND phường Cây Gáo xác nhận: nhà Trần Thanh Lương mua QĐ số 94 ngày 07/01/1991 của UBNND Thị xã cấp, nay vì hoàn cảnh gia đình chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa.

+ Quyết định số 64/QĐ.UBTX ngày 05/3/1994 của UBND thị xã Vĩnh An v/v cấp quyền sử dụng nhà đất cho nhân dân, nội dung cấp cho ông Châu Văn Nữa với diện tích đất 4m x 15 = 60m^2.

+ Giấy sang nhượng nhà và đất (viết tay) giữa ông Châu Văn Nữa và bà Nguyễn Thị Y lập ngày 16/01/2004.

+ Biên bản v/v kiểm tra diện tích cơi nới để giải quyết cho đăng ký QSDĐ, đoàn quyết định cho đăng ký xin cấp QSDĐ đối với hộ ông Châu Văn Nữa diện tích bổ sung:

Mặt trước: 06m x 04m =24m^2

Mặt sau: 1,7m x 04m = 6,8m^2

+ Biên lai thu tiền số 009695 ngày 29/10/2005 do ông Châu Văn Nữa nộp với số tiền 5.548.000đ, *lý do nộp cơi nới mặt bằng chợ* (mặt trước 24m^2, mặt sau 6,8m^2).

Ngoài ra không còn giấy tờ nào khác.

+ Ngày 08/02/1999, ông Châu Văn Nữa có đơn kê khai xin đăng ký QSDĐ tại thửa đất số 76, tờ BĐĐC số 68, nguồn gốc mua của ông Trần Thanh Lương 1994, ý kiến của phòng Địa chính: không cấp thửa 76/68, diện tích 105m^2.

- Ngày 13/5/2019, UBND thị trấn Vĩnh An xác nhận đơn đăng ký nêu trên với nội dung: nhà và đất do UBND thị xã Vĩnh An quy hoạch cấp cho ông Trần Thanh

Lương theo Quyết định số 94/QĐ-UBTX ngày 07/11/1991 diện tích được cấp là 60m^2, không được cấp 32,4m^2 do lấn chiếm. Ông Lương sử dụng đến năm 1994 chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa, đến năm 2004 ông Nữa chuyển nhượng lại cho bà Y. Kèm theo là danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại khu phố 5 trong đó có trường hợp của bà Nguyễn Thị Y.

- Ngày 13/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký có ý kiến về trường hợp cấp giấy của bà Nguyễn Thị Y: trên cơ sở nguồn gốc sử dụng của bà Y đã được UBND thị trấn Vĩnh An xác nhận, trường hợp của ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y là đủ điều kiệp cấp giấy theo khoản 2, điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và theo khoản 2, Điều 101, Luật đất đai năm 2013.

- Ngày 31/7/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 973/TTr-PTNMT v/v cấp Giấy chứng nhận của trường hợp ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y.

- Đến ngày 05/8/2019, UBND huyện Vĩnh Cửu cấp Giấy chứng nhận số CS 256022 cho ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y tại thửa đất số 76, diện tích 92,4m^2 (trong đó diện tích được cấp 83,1m^2, không được cấp 9,3m^2 do thuộc quy hoạch đất giao thông), mục đích sử dụng đất ở đô thị, tờ BĐĐC số 68.

Trên cơ sở nguồn gốc sử dụng và các giấy tờ kèm theo, ngày 07/8/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đã có phiếu chuyển thuế số 4844/PCDT chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính tại thửa đất số 76, 114. *Đến ngày 13/8/2019 Chi cục thuế phát hành thông báo thuế số LTB1971307-TK0011456/TB-CCT thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất với số tiền 6.495.000đ, thông báo thu nhập cá nhân số LTB1971307-TK0011457/TB-CCT với số tiền là 25.980.000đ, tiền sử dụng đất số LTB1971307-TK0011455/TB-CCT với số tiền là 1.299.000.000đ. Ngày 19/09/2019, Chi cục thuế phát hành thông báo thuế số LTB1971307-TK0013559/TB-CCT thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất với số tiền 6.495.000đ, thông báo thu nhập cá nhân số LTB1971307-TK0013549/TB-CCT với số tiền là 9.000.000đ, tiền sử dụng đất số LTB1971307-TK0013556/TB-CCT với số tiền là 900.000.000đ (thông báo này thay cho thông báo ngày 13/08/2019).*

- Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà Nguyễn Thị Y có các giấy tờ:

+ Quyết định số 94/QĐ-UBTX ngày 07/01/1991 của UBND thị xã Vĩnh An về việc cấp chủ quyền sạp, nhà, đất trong khu chợ Vĩnh An với nội dung: Nay cấp quyền sử dụng đất nhà phố chợ mặt tiền số 14 cho ông Trần Thanh Minh hiện cư ngụ tại ấp 2, phường Cây Giáo với diện tích nhà 48m^2, diện tích đất 60m^2.

+ Quyết định số 94/QĐ-UBTX ngày 07/01/1991 của UBND thị xã Vĩnh An về việc cấp chủ quyền sạp, nhà, đất trong khu chợ Vĩnh An với nội dung: Nay cấp quyền sử dụng đất nhà phố chợ mặt tiền số 15 cho ông Trần Thanh Lương hiện cư ngụ tại ấp 2, phường Cây Giáo với diện tích nhà 48m^2, diện tích đất 60m^2.

- Căn cứ vào Điểm đ, Khoản 3, Điều 13 Luật Đất đai năm 1987 thì *"Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định:*

a) Giao đất cho các tổ chức kinh tế quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp;

b) Giao đất để sử dụng vào mục đích khác không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp trong phạm vi sau đây:

Từ 1 ha trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất có rừng, đất khu dân cư và từ 2 ha trở xuống đối với đất hoang, đồi núi cho mỗi công trình không theo tuY.

Từ 3 ha trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất có rừng, đất khu dân cư và từ 5 ha trở xuống đối với đất hoang, đồi núi cho mỗi công trình theo tuY.

c) Giao đất chuyên dùng để sử dụng vào mục đích chuyên dùng, trừ đất thuộc vùng lãnh hải.

d) Xét duyệt kế hoạch giao đất khu dân cư nông thôn để nhân dân làm nhà ở theo định mức hàng năm đã được Hội đồng bộ trưởng xét duyệt cho mỗi loại xã.

***đ) Giao đất khu dân cư thuộc nội thành nội thị** theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.*

- Căn cứ Điểm c, Khoản 4, Điều 13 Luật Đất đai năm 1987 thì : *"Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định:*

a) Giao đất cho các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất và cá nhân để sử dụng lâu dài vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp;

b) Giao đất chưa sử dụng cho các tổ chức và cá nhân sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp;

***c) Giao đất khu dân cư nông thôn** cho nhân dân làm nhà ở theo kế hoạch đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương xét duyệt.*

- Như vậy, trên cơ sở các quy phạm pháp luật việc UBND thị xã Vĩnh An ban hành: Quyết định số 94/QĐ-UBTX ngày 07/01/1991 v/v cấp quyền sử dụng nhà đất cho ông Trần Thanh Lương và ông Trần Thanh Minh tại phường Cây Giáo là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 1987.

- Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đã xác định trường hợp của ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y được cấp giấy ***theo khoản 2, Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và theo khoản 2, Điều 101 Luật đất đai năm 2013*** **là hoàn toàn có cơ sở**. Mặc khác, bà Nguyễn Thị Y không chứng minh được các thửa đất nêu trên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (không cung cấp được biên lai nộp tiền sử dụng đất – ***chỉ có biên lai thu tiền cơi nới mặt bằng số 009695*** ngày 29/10/1995 của ông Châu Văn Nữa ***và Biên lai thu tiền số 009697*** ngày 23/10/1995 của ông Nguyễn Khanh) khi được UBND thị xã Vĩnh An cấp quyền sử dụng đất.

* **Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và hướng giải quyết vụ án:**

1. Về thủ tục thụ lý vụ án:

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 19/9/2019 Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu ban hành: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB197307-TK0013556/TB-CCT, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB197307-TK0013549/TB-CCT, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng

và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB197307-TK0013559/TB-CCT, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng đối với bà Nguyễn Thị Y, ngụ tại tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 12/12/2019 bà Nguyễn Thị Y nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu là còn thời hiệu là còn thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

Về thẩm quyền giải quyết: Ngày 03/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu thụ lý hồ sơ số 01/TB-TLVA, trong quá trình giải quyết, ngày ngày 07/02/2020 thì Chi cục Thuế huyện Vĩnh Cửu và Chi cục Thuế thành phố Biên Hòa hợp nhất thành Chi cục Thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu (Theo Quyết định số: 159/QĐ-BTC ngày 07/02/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), địa chỉ đặt trụ sở là số 224 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Thanh Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 25/9/2020 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu có quyết định số 01/2020/QĐST-HC chuyển hồ sơ vụ án hành chính sơ thẩm số 01/TB-TLVA ngày 03/01/2020 về việc "Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" đến Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 31 Luật TTHC 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: TAND thành phố Biên Hòa thụ lý vụ án số 10/2020/TLHC-ST vào ngày 10/12/2021; Ngày 10 /4 /2021 ra quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử với thời hạn là 02 tháng bắt đầu từ ngày 10/4/2021 theo phiếu đề xuất của thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Đến ngày 20/05/2021 Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa có quyết định đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại Điều 130 Luật Tố tụng Hành chính 2015.

Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Y yêu cầu hủy các : Thông báo nộp tiền sử dụng đất; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, của chi cục Thuế huyện Vĩnh Cửu (nay là chi cục thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu) đối với bà Nguyễn Thị Y. Do đó, quan hệ pháp luật phải xác định là "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" là chính xác và đầy đủ.

Về việc xác định tư cách pháp lý của người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Được xác định theo đúng quy định theo chương IV Luật tố tụng hành chính 2015.

2. Nhận xét về việc xét xử tại phiên Tòa:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính 2015. Đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 01 thẩm phán và 2 hội thẩm nhân dân. Các thành viên của HĐXX và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử; HĐXX đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

Phiên Tòa được tiến hành đúng và đầy đủ trình tự của phiên tòa sơ thẩm hành chính được quy định từ Điều 169 đến Điều 189 Luật TTHC 2015.

3. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng:

Người khởi kiện:Trong quá trình giải quyết vụ án bà Y đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật đối với người khởi kiện quy định tại các Điều 55, 56, 78 Luật tố tụng hành chính 2015.

Người bị kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án Chi cục thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu đã chấp hành theo đúng quyền và nghĩa vụ của bên bị kiện được quy định tại các Điều 55, 57, 78 Luật tố tụng hành chính 2015. Chi cục phó Chi cục thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu đã có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm theo quy định các Điều 55, 56, khoản 2 Điều 168 Luật TTHC 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và Ông Phạm Ngọc Huỳnh đã thực hiện đúng quyền lợi nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 55, 58 Luật Tố tụng hành chính 2015.

***Về đường lối giải quyết vụ án:**

Xét Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1971307-TK0013556/TB-CCT, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB1971307-TK0013549/TB-CCT, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1971307-TK0013559/TB-CCT, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng đối với bà Nguyễn Thị Y, ngụ tại tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai của Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu (nay là chi cục thuế khu vực Biên Hòa – Vĩnh Cửu):

Về nguồn gốc thửa đất số 114, tờ BĐĐC số 68 và thửa số 76, tờ BĐĐC số 68 của bà Nguyễn Thị Y:

*** Đối với thửa đất số 114, tờ BĐĐC số 68:**

Ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận đề ngày 13/11/2017 tại thửa đất số 114, diện tích 90,1m^2, mục đích sử dụng nhà ở, tờ BĐĐC số 68 (thành lập năm 2016) với nguồn gốc "đất ông Trần Thanh Minh chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Khanh năm 1994, ông Khanh sử dụng đến tháng 12/1994 ông Khanh tặng cho lại cho tôi là Nguyễn Thị Y sử dụng đến nay, không tranh chấp".

Các giấy tờ kèm theo hồ sơ là:

- Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 27/8/1994, giữa ông Trần Thanh Minh và bà Nguyễn Anh Đào (bên bán) và ông Nguyễn Khanh và bà Nguyễn Thị Hót (bên mua), hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân phường Cây Gáo xác nhận: Do Quyết định số: 94/UBTX ngày 07/01/1991 cấp quyền sử dụng cho ông Trần Thanh Minh. Nay ông Trần Thanh Minh chuyển quyền sử dụng lại cho ông Nguyễn Khanh.

- Quyết định số: 427/QĐ.UBTX ngày 13/10/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh An về việc cấp quyền sử dụng nhà đất cho nhân dân, nội dung cấp cho ông Nguyễn Khanh với diện tích nhà 48m^2 (đất 4m x 15m = 60m^2, có diện tích nhà).

- Biên bản về việc kiểm tra diện tích cơi nới để giải quyết cho đăng ký quyền sử dụng đất, đoàn quyết định cho đăng ký xin cấp QSD đất đối với hộ ông Khanh diện tích bổ sung: Mặt trước: 06m x 04m =24m^2; Mặt sau: 1,7m x 04m = 6,8m^2.

- Biên lai thu tiền số 009697 ngày 23/10/1995 do ông Nguyễn Khanh nộp với số tiền 5.548.000 đồng, lý do nộp cơi nới mặt bằng chợ (mặt trước 24m^2, mặt sau 6,8m^2).

Ngày 05/02/1999, ông Nguyễn Khanh có đơn kê khai xin đăng ký QSD đất tại thửa đất số 114, tờ BĐĐC số 68, nguồn gốc mua của ông Trần Thanh Minh 1994, ý kiến của phòng Địa chính: Không cấp thửa 114/68, diện tích 101,5m^2.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Khanh và bà Nguyễn Thị Y đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An xác nhận ngày 22/4/2003.

Ngoài ra không còn giấy tờ nào khác.

Ngày 13/5/2019, Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An xác nhận đơn đăng ký nêu trên với nội dung: nhà và đất do UBND thị xã Vĩnh An quy hoạch chợ cấp cho ông Trần Thanh Minh năm 1991; đến năm 1994, ông Minh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khanh; đến năm 2003, ông Khanh chuyển nhượng lại cho bà Y; trong đó diện tích được cấp là 60m^2, phần diện tích còn lại do cơi nới thêm và đã nộp tiền phần diện tích cơi nới. Kèm theo là danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSD đất tại khu phố 5 trong đó có trường hợp của bà Nguyễn Thị Y.

Ngày 13/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Cửu có ý kiến về trường hợp cấp giấy của bà Nguyễn Thị Y: Trên cơ sở nguồn gốc sử dụng của bà Y đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An xác nhận, trường hợp của ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y là đủ điều kiệp cấp giấy theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Ngày 31/7/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Cửu có tờ trình số: 973/TTr-PTNMT về việc cấp Giấy chứng nhận của trường hợp ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y.

Đến ngày 05/8/2019, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp Giấy chứng nhận số CS 256023 cho ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y tại thửa đất số 114, diện tích 90,1m^2, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tờ BĐĐC số 68, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu (chưa cấp phát cho ông Huỳnh, bà Y).

*** Đối với thửa 76, tờ BĐĐC số 68:**

Ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận đề ngày 13/4/2017 tại thửa đất số 76, diện tích 92,4m^2, mục đích sử dụng nhà ở, tờ BĐĐC số 68 (thành lập năm 2016) với nguồn gốc "đất do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh An bán cho ông Trần Văn Lương năm 1991 sử dụng đến năm 1994, ông Lương chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa sử dụng đến năm 2004, ông Nữa chuyển nhượng lại cho tôi là Nguyễn Thị Y sử dụng đến nay, không tranh chấp".

Các giấy tờ kèm theo hồ sơ là:

- Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 27/01/1994, giữa ông Trần Thanh Lương (bên bán) và ông Châu Văn Nữa (bên mua), hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân phường Cây Gáo xác nhận: Nhà Trần Thanh Lương mua theo Quyết định số: 94 ngày 07/01/1991 của Ủy ban nhân dân thị xã cấp, nay vì hoàn cảnh gia đình chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa.

- Quyết định số: 64/QĐ.UBTX ngày 05/3/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh An về việc cấp quyền sử dụng nhà đất cho nhân dân, nội dung cấp cho ông Châu Văn Nữa với diện tích đất 4m x 15m = 60m^2.

- Giấy sang nhượng nhà và đất (viết tay) giữa ông Châu Văn Nữa và bà Nguyễn Thị Y lập ngày 16/01/2004.

- Biên bản về việc kiểm tra diện tích cơi nới để giải quyết cho đăng ký QSDĐ, đoàn quyết định cho đăng ký xin cấp QSD đất đối với hộ ông Châu Văn Nữa diện tích bổ sung: Mặt trước: 06m x 04m =24m^2; Mặt sau: 1,7m x 04m = 6,8m^2.

- Biên lai thu tiền số 009695 ngày 29/10/1995 do ông Châu Văn Nữa nộp với số tiền 5.548.000 đồng, lý do nộp cơi nới mặt bằng chợ (mặt trước 24m^2, mặt sau 6,8m^2).

Ngoài ra không còn giấy tờ nào khác.

Ngày 08/02/1999, ông Châu Văn Nữa có đơn kê khai xin đăng ký QSD đất tại thửa đất số 76, tờ BĐĐC số 68, nguồn gốc mua của ông Trần Thanh Lương 1994, ý kiến của phòng Địa chính: Không cấp thửa 76/68, diện tích 105m^2.

Ngày 13/5/2019, Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An xác nhận đơn đăng ký nêu trên với nội dung: Nhà và đất do UBND thị xã Vĩnh An quy hoạch cấp cho ông Trần Thanh Lương theo Quyết định số: 94/QĐ-UBTX ngày 07/11/1991 diện tích được cấp là 60m^2, không được cấp 32,4m^2 do lấn chiếm. Ông Lương sử dụng đến năm 1994 chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn Nữa; đến năm 2004, ông Nữa chuyển nhượng lại cho bà Y. Kèm theo là danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSD đất tại khu phố 5 trong đó có trường hợp của bà Nguyễn Thị Y.

Ngày 13/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Cửu có ý kiến về trường hợp cấp giấy của bà Nguyễn Thị Y: Trên cơ sở nguồn gốc sử dụng của bà Y đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An xác nhận, trường hợp của ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y là đủ điều kiệp cấp giấy theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Ngày 31/7/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Cửu có tờ trình số: 973/TTr-PTNMT về việc cấp Giấy chứng nhận của trường hợp ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y.

Đến ngày 05/8/2019, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp Giấy chứng nhận số CS 256022 cho ông Phạm Ngọc Huỳnh và bà Nguyễn Thị Y tại thửa đất số 76, diện tích 92,4m^2 (trong đó diện tích được cấp 83,1m^2, không được cấp 9,3m^2 do thuộc quy hoạch đất giao thông), mục đích sử dụng đất ở đô thị, tờ BĐĐC số 68 (chưa cấp phát cho ông Huỳnh, bà Y).

- Về thẩm quyền ban hành: Đúng theo thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 12 Thông tư số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016:

- Về trình tự và căn cứ ban hành các thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của bà Nguyễn Thị Y:

Ngày 07/8/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu chuyển Phiếu chuyển thông tin (PCTT) số: 4844/PCDT của bà Nguyễn Thị Y, năm sinh 1948 và ông Phạm Ngọc Huỳnh, năm sinh 1947 và địa chỉ tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai sang Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (chuyển điện tử).

Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ Chi cục Thuế kiểm tra hồ sơ đã đầy đủ căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính.

Căn cứ để xác định NVTC gồm: Diện tích; giá đất; mức thu.

- Diện tích: Đã được ghi trên phiếu chuyển thông tin;

- Giá đất: Được xác định từ ngày chuyển hồ sơ hoặc thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ. Theo quy định tại khoản 41 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

"41. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 63 như sau:

"4. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế.

Thời hạn Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; thời hạn cơ quan thuế thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được thông tin địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin chậm hoặc cơ quan thuế chậm xác định nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất được xác định là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai nhận đủ hồ sơ hợp lệ."

Trường hợp của bà Nguyễn Thị Y được xác định theo thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, được ghi tại mục 1.7 trên Phiếu chuyển thông tin số: 4844/PCDT.

- Mức thu: Được xác định theo mục đích sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất. Theo PCTT được VP ĐKĐĐ-CN Vĩnh Cửu xác định theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số: 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 (đất được cấp trái thẩm quyền).

Tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định số: 45/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

"Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

....

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất."

Tại công văn số 3231/UBND-KT ngày 11/5/2022 của UBND huyện Vĩnh Cửu xác nhận: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Vĩnh Cửu thì đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An có biên lai thu tiền sử dụng đất của ông Châu Văn Nữa do chi cục thuế Vĩnh Cửu thu ngày 29/10/1995. Đối với thửa đất số 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An không có biên lai thu tiền của ông Nguyễn Khanh.

Tại công văn số 145/KTHT ngày 10/6/2020 của Phòng kinh tế hạ tầng thuộc UBND huyện Vĩnh Cửu xác nhận hồ sơ đăng ký nộp tiền mua nhà phố chợ mặt tiền theo quyết định số 94/UBTX ngày 07/01/1991 của UBND thị xã Vĩnh An về việc cấp chủ quyền sử dụng sạp, nhà, đất trong khu chợ Vĩnh An cho ông Trần Thanh Minh đã bị thất lạc. Như vậy là hồ sơ đăng ký nộp tiền của thửa đất số 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An đã bị thất lạc.

Bà Trần Thị Y cung cấp biên lai photo có chứng thực của UBND thị trấn Vĩnh An ngày 18/6/2018 thể hiện: - Biên lai thu tiền số 009697 ngày 23/10/1995 do ông Nguyễn Khanh nộp với số tiền 5.548.000 đồng, lý do nộp: cơi nới mặt bằng chợ (mặt trước 24m^2, mặt sau 6,8m^2).

Như vậy lời khai của bà Y về việc cha của bà là ông Nguyễn Khanh đã nộp tiền sử dụng đất đối với thửa 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An là có căn cứ, phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy có đủ căn cứ xác nhận thửa đất số 76 và thửa đất số 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An đã nộp tiền sử dụng đất. Đối chiếu quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định số: 45/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 thì bà Nguyễn Thị Y được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

Từ đó, thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục Thuế huyện Vĩnh Cửu số: LTB1971307-TK0013556/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB1971307-TK0013549/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1971307-TK0013559/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng là không có cơ sở nên cần hủy thông báo này.

Từ nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y. Hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB197307-TK0013556/TB-CCT, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB197307-TK0013549/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB197307-TK0013559/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng đối với bà Nguyễn Thị Y của Chi cục thuế chi nhánh Vĩnh Cửu (nay là chi cục thuế khu vực Biên Hòa – Vĩnh Cửu do không có căn cứ.

Đề xuất: Căn cứ: khoản 1 Điều 12 Thông tư số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016; tại khoản 41 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số: 45/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

Áp dụng khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 31 và Điều 116; Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính:

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y đối với yêu cầu hủy Hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1971307-TK0013556/TB-CCT, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB1971307-TK0013549/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1971307-TK0013559/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng đối với bà Nguyễn Thị Y của Chi cục thuế chi nhánh Vĩnh Cửu (nay là chi cục thuế khu vực Biên Hòa – Vĩnh Cửu)

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thu hồi và hủy phiếu chuyển thông tin (PCTT) số: 4844/PCDT (chuyển điện tử) ngày 06/8/2019 của bà Nguyễn Thị Y, năm sinh 1948 và ông Phạm Ngọc Huỳnh, năm sinh 1947, địa chỉ tổ 18, khu phố 5, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngày 03/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu thụ lý hồ sơ số 01/TB-TLVA, trong quá trình giải quyết, ngày 07/02/2020 thì Chi cục Thuế huyện Vĩnh Cửu và Chi cục Thuế thành phố Biên Hòa hợp nhất thành Chi cục Thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu (Theo Quyết định số: 159/QĐ-BTC ngày 07/02/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), địa chỉ đặt trụ sở là số 224 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Thanh Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 25/9/2020 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu có quyết định số 01/2020/QĐST-HC chuyển hồ sơ vụ án hành chính sơ thẩm số 01/TB-TLVA ngày 03/01/2020 về việc "Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" đến Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 31 Luật TTHC 2015.

[2] Các Quyết định hành chính bị khiếu kiện: Thông báo thuế do Chi Cục thuế Vĩnh Cửu (nay chi cục thuế Khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu) ký Thông báo thuế số TLB 1971307 - TK003556/TB-CCT thông báo nộp tiền sử dụng đất; Thông báo thuế số LTB 1971307-TK0013549/TB-CCT thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản và Thông báo thuế số LTB 1971307-

TK0013559/TB-CCT thông báo nộp lệ phí trước bạ; 03 thông báo thuế đều ký ngày 19/9/2019 bằng email: Pdxuan.don@gdt.gov.vn. Thủ tục ký ban hành đúng trình tự.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện:

3.1: Về nguồn gốc sử dụng đất: Tại tờ trình số 973 ngày 31/7/2019 của phòng tài nguyên môi trường huyện Vĩnh Cửu và việc xác nhận của UBND thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu xác nhận:

+ Về nguồn gốc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 68 là đất do UBND thị xã Vĩnh An bán cho ông Trần Thanh Lương năm 1991 theo quyết định số 94/QĐ.UBTX ngày 07/01/1991 và sử dụng ổn định đến năm 1994 chuyển nhượng cho ông Châu Văn Nửa, đến năm 2004 ông Nửa chuyển nhượng lại cho bà Y sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp. Ông Châu Văn Nữa đã thực hiện nghĩa vụ tài chính thể hiện tại biên lai thu thuế số No. 009695 đề ngày 23/10/1995.

+ Về nguồn gốc Thửa đất 114 tờ bản đồ số 68 UBND thị xã Vĩnh An xây chợ bán cho ông Trần Thanh Minh năm 1991 theo quyết định số 94/QĐ.UBTX ngày 07/01/1991 và sử dụng ổn định đến năm 1994 thì bán lại cho ông Nguyễn Khanh (bố đẻ bà Y). Tháng 12/1994 ông Khanh làm hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Y và bà Y sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay. Ông Nguyễn Khanh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính được thể hiện tại biên lai thu thuế số No. 009697 ngày 23/10/1995.

Như vậy có căn cứ kết luận nguồn gốc hai thửa đất số 76, 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu có nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và đến nay không có tranh chấp.

Ngày 17/10/1995, UBND thị trấn Vĩnh An cùng Chi cục thuế huyện Vĩnh Cửu lập đoàn kiểm tra chủ quyền đất được cấp theo quyết định số 64 và 247 phần đất trong nhà đủ 60m^2, phần đất trước hiên và sau nhà dư ra do cơi nới lấn chiếm mặt trước 51,2m^2 thu tiền đất với giá 200.000đ/m^2 (hai trăm nghìn đồng) bằng 10.200.000 đồng, mặt sau dư ra 13,6m^2 thu tiền đất với giá 110.000đ/m^2 bằng 1.456.000 đồng, Chi cục thuế có biên lai: No: 009695 ngày 23/10/1995 và No: 009697 ký ngày 23/10/1995. Hai biên lai nêu trên đều thể hiện lý do nộp tiền là cơi nới mặt bằng và đoàn kiển tra không đề cập đến việc thu thuế phần diện tích của mỗi thửa là 60 m^2.

Tại công văn số 3231/UBND-KT ngày 11/5/2022 của UBND huyện Vĩnh Cửu xác nhận: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Vĩnh Cửu thì đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An có biên lai thu tiền sử dụng đất của ông Châu Văn Nữa do chi cục thuế Vĩnh Cửu thu ngày 29/10/1995. Đối với thửa đất số 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An không có biên lai thu tiền của ông Nguyễn Khanh.

Tại công văn số 145/KTHT ngày 10/6/2020 của Phòng kinh tế hạ tầng thuộc UBND huyện Vĩnh Cửu xác nhận hồ sơ đăng ký nộp tiền mua nhà phố chợ mặt tiền theo quyết định số 94/UBTX ngày 07/01/1991 của UBND thị xã Vĩnh An về việc cấp chủ quyền sử dụng sạp, nhà, đất trong khu chợ Vĩnh An cho ông Trần Thanh Minh đã bị thất lạc.

Từ những nhận định trên có cơ sở kết luận quyền sử dụng đất khi Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh An bán cho ông Trần Thanh Lương và ông Trần Thanh Minh năm 1991, ông Lương và ông Minh đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với hai thửa 76 và 114 tờ bản đồ 68 thị trấn Vĩnh An khi được UBND thị xã Vĩnh An cấp Quyết định vào ngày 07/01/1991. Không có căn cứ kết luận ông Lương và ông Minh được giao đất không đúng thẩm quyền vì văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Vĩnh Cửu không có thẩm quyền kết luận việc cấp đất theo Quyết định số 94 ngày 07/01/1991 cho ông Trần Thanh Lương và ông Trần Thanh Minh là không đúng thẩm quyền vì hai Quyết định cấp đất vẫn còn tồn tại và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy hai quyết định nêu trên.

[3.2] Căn cứ vào phiếu nhận hồ sơ:

- Biên nhận hồ sơ số: 3900/TTKTĐC ký ngày 05/02/1999 do ông Nguyễn Khanh nộp.

- Biên nhận hồ sơ số 3985/TTKTĐC ký ngày 08/02/1999 do ông Châu Văn Nữa nộp.

Theo nghị định 60 ngày 05/7/1999. Sau khi nhận sồ sơ hợp lệ thì sau 60 ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhưng từ khi nộp hồ sơ hợp lệ năm 1999 đến năm 2007, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo cho bà Y phải đăng ký lại qua biên nhận hồ sơ hợp lệ:

- Số 279/BN/2007 ngày 05/10/2007.

- Số 343/BN/2008 ngày 09/5/2008.

Đến ngày 26/6/2019 thì bà Yên mới được thông báo hồ sơ hợp lệ.

Như vậy có căn cứ kết luận thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với hai thửa đất số 76, 114 tờ bản đồ số 68 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu là năm 1999. Đây là lỗi của cơ quan Nhà nước nên nghĩa vụ tài chính phải được xác định là tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ.

Từ những nhận định nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về việc " Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" đối với Chi cục thuế khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu, hủy 03 thông báo nộp thuế, cụ thể:

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1971307-TK0013556/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng.

- Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB1971307-TK0013549/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1971307-TK0013559/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên Chi cục thuế khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu phải nộp án phí hành chính sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Y là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 31; Điểm a khoản 2 Điều 116; Điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 8, Điều 9 Luật quản lý thuế hợp nhất năm 2016; Điều 12 thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 2/6/2016 của Bộ tài chính và Bộ tài nguyên mô trường; Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; các điều 11, khoản 5 Điều 98; Khoản 1 Điều 100, khoản 1 và khoản 2 Điều 103 Luật đất đai 2013; khoản Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế" đối với Chi cục thuế khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu.

- Hủy 03 thông báo nộp thuế của Chi cục thuế Vĩnh Cửu (Nay là Chi cục thuế khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu), cụ thể:

+ Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1971307-TK0013556/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 900.000.000 đồng.

+Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB1971307-TK0013549/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 9.000.000 đồng.

+Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB1971307-TK0013559/TB-CCT ngày 19/9/2019, số tiền phải nộp 6.495.000 đồng.

Buộc Chi cục thuế khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo đúng quy định của pháp luật trong việc xác định lại nghĩa vụ tài chính bà Nguyễn Thị Y và ông Phạm Ngọc Huỳnh phải nộp.

- Kiến nghị văn đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Vĩnh Cửu thu hồi và hủy phiếu Phiếu chuyển thông tin (PCTT) để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số: 4844/PCDT ngày 06/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

2. Về án phí: Chi cục thuế khu vực Biên Hòa-Vĩnh Cửu phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

3. Người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Biên Hòa (02);
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

Nguyễn Triều Châu