

Bản án số: 32/2026/HC-PT
Ngày 05-5-2026
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực

Ông Huỳnh Văn Luật

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 16, 23 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai
vụ án hành chính thụ lý số 32/2025/TLPT-HC ngày 08 tháng 12 năm 2025 về
việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm
2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 345/2026/QĐ-PT ngày
14 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 2147/2026/QĐ-PT ngày
11/02/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3376/2026/QĐ-PT ngày
10/3/2026, Thông báo mở lại phiên tòa số 5578/TB-TA ngày 30/3/2026, giữa
các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông Võ Thanh N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số H
đường C, tổ C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:

- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984; thường trú tại: Số A Khôi A, chung
cư H, đường G, khu phố I, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh
(nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số E đường H,
phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố
Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày
16/4/2025); có mặt.

- Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1988; thường trú tại: Số A đường số H, khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/4/2025); có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Đội Thuế thành phố T - Chi cục Thuế khu vực X (nay là T - Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Đội Trưởng Đội Thuế thành phố T (nay là Trưởng Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh)

Cùng địa chỉ: Số C Đại lộ B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Huỳnh Tấn T1 - Chức vụ: Phó Trưởng Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (Giấy ủy quyền ngày 07/01/2026); vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Mỹ T2, sinh năm 1966; trú tại: số H đường C, tổ C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Võ Thị Ngọc Đ, sinh năm 1985; thường trú tại: H đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông AKIHISA HIRASHIMA (Võ Công T3), sinh năm 1953; địa chỉ: 1 G, C, T, J (Nhật Bản); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Võ Phước H, sinh năm 1956; trú tại: A N, tổ B, khu phố C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5. Bà Lưu Thị N1, sinh năm 1959; trú tại: H đường C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Bà Võ Kiều O, sinh năm 1987; trú tại: tổ B, ấp G, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.7. Ông Võ Khôi N2, sinh năm 1990; trú tại: số B đường Đ, tổ D, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.8. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960; trú tại: số A đường C, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.9. Bà Võ Thị Mỹ H1, sinh năm 1961; trú tại: H, tổ C, đường C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Người bị kiện T - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung án sơ thẩm.

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2025, người khởi kiện – ông Võ Thanh N trình bày:*

Ông N là người sử dụng diện tích 1.873m² đất thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 34, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 295564, số vào sổ cấp GCN: CH12030 do UBND thành phố T cấp ngày 04/03/2024) và 1.085,7m² đất thuộc thửa đất số 669, tờ bản đồ số 34, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 734102, số vào sổ cấp GCN: CH11006, do UBND thành phố T cấp ngày 14/10/2022).

- Về nguồn gốc đất:

Năm 1955, cha ông N là ông Võ Văn N3 mua của ông Đoàn Văn N4 hơn 4.000m² đất, khu đất trên hiện nay tọa lạc tại khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hai thửa đất số 607 và 669, tờ bản đồ 34 nêu trên hiện nay là một phần khu đất này (đính kèm Tờ bán đất trọn sở 12/11/1955 có xác nhận của chính quyền chế độ cũ, đăng ký địa bộ ngày 14/11/1955, quyển 139, tờ 462 cước bộ ngày 16/11/1955 số 537).

Năm 1957, cha ông N thành lập lò gốm V, hoạt động ổn định đến 30/4/1975 (đính kèm Hợp đồng sử dụng diện của chế độ cũ ngày 07/1/1975).

Từ 30/4/1975, đến trước ngày 17/6/1988, gia đình ông N ở ổn định và vẫn hoạt động sản xuất kinh doanh gốm sứ Việt Thành tại địa chỉ trên.

Ngày 17/6/1988, cha ông N là ông Võ Văn N3 chuyển quyền kinh doanh lò gốm Việt Thành lại cho ông N (đính kèm Giấy chứng nhận QSDĐ số 222 và Quyết định số 221 ngày 17/06/1988 của UBND tỉnh S).

Đến năm 1993, lò gốm ngừng hoạt động do UBND tỉnh S (nay là UBND tỉnh B) không cho các lò gốm hoạt động trong khu dân cư.

Từ năm 1993, gia đình ông N ở ổn định đến nay.

Nguồn gốc sử dụng đất của ông N đã được:

- Ủy ban nhân dân phường C xác nhận sử dụng từ năm 1955 đến nay (căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND phường C năm 2023);

- Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận với cùng nội dung nguồn gốc sử dụng: “Công nhận quyền sử dụng đất” (căn cứ Giấy chứng nhận số DM 295564 cấp ngày 04/3/2024 và Giấy chứng nhận số DH 734102 cấp ngày 14/10/2022).

Chi cục Thuế thành phố T (nay là Đội Thuế thành phố T - Chi cục Thuế Khu vực X) xác định sai nguồn gốc sử dụng đất dẫn đến xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở:

Tuy nhiên, khi ông N làm thủ tục xin chuyển mục đích từ đất cơ sở S (SKC) sang đất ở (ODT) đối với hai thửa đất nêu trên thì Chi cục Thuế thành phố T lại ban hành các thông báo sau:

1) Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023;

2) Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023;

Hai thông báo nộp tiền nêu trên đối với thửa 669, tờ bản đồ 34, Chi cục Thuế thành phố T xác định:

- Loại đất: "CMD từ đất cơ sở S. Nguồn gốc: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: Lâu dài".

- Tổng số tiền hai khoản thông báo trên ông N đã nộp là: 724.769.265 đồng (bảy trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín ngàn hai trăm sáu mươi lăm đồng).

3) Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024;

4) Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024.

Hai thông báo nộp tiền thuế trên đối với thửa 607, tờ bản đồ 34, Chi cục Thuế thành phố T xác định:

- Hình thức sử dụng đất: "Hộ gia đình, cá nhân chuyển đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ đất NN được giao trong hạn mức SDD NN sang đất ở".

Tổng số tiền hai khoản thông báo trên ông N phải nộp là: 16.657.075.000 đồng.

Ông N không hiểu vì sao 02 thửa (thửa 607 và thửa 669), tờ bản đồ 34 có cùng một nguồn gốc sử dụng đất, cùng quá trình sử dụng đất của một đối tượng sử dụng đất, Chi cục Thuế thành phố T lại xác định hai nguồn gốc sử dụng đất khác nhau.

Không đồng ý với các Thông báo nộp tiền nêu trên, ông N đã lên trực tiếp Chi cục Thuế thành phố T phản ánh và bị người có chức vụ Đội trưởng Đội Trước bạ (trước đây) tên là Nguyễn Thị Ngọc H2 quát nạt, yêu cầu nếu không đóng các khoản thu theo thông báo trên thì phải làm đơn rút hồ sơ, không cho chuyển mục đích sử dụng đất nữa.

Qua tìm hiểu thì ông N được biết, trường hợp của ông N là không phải nộp tiền sử dụng đất, được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP. Chi cục Thuế Thành phố T cũng đã từng nhiều lần xác định nghĩa vụ tài chính là không phải nộp tiền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất khác (tương tự trường hợp của ông N) trên địa bàn thành phố T.

Ông N đã làm đơn Khiếu nại gửi Chi cục Thuế thành phố T (nay là Đội thuế) để mong được xem xét lại các Thông báo nộp tiền trên.

Chi cục Trưởng Chi cục Thuế thành phố T (nay là Đội trưởng Đội thuế thành phố T) ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại chưa thỏa đáng, thiếu căn cứ:

Tháng 02/2025, ông N nhận được Quyết định số 126/QĐ-CCT (gọi tắt là Quyết định 126) ngày 14/02/2025 của Chi cục Trưởng Chi cục Thuế thành phố T trả lời khiếu nại với nội dung:

“...Chi cục Thuế thành phố T đã tiến hành mời ông Võ Thanh N đến để làm việc xác minh nội dung đơn lần thứ nhất lúc 09 giờ ngày 13/02/2025 nhưng ông Võ Thanh N không đến làm việc...

Quyết định

Điều 1. Quy định về thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Theo điểm c, khoản 2, điều 5, Nghị Định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

** Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau: Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận (QSĐĐ) có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01/07/2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất”.*

Nhưng nguồn gốc ban đầu của ông N theo Quyết định 221/OD-OB 17/6/1988 của Ủy ban nhân dân để tỉnh nghĩa vụ tài chính là đất có nguồn gốc là Cơ sở gốm sứ V bị thu hồi khu đất đang sử dụng có diện tích 7.214 m² (Diện tích đất xin chuyển mục đích nằm trong khu đất này) theo Quyết định số 221/QĐ-UB của UBND tỉnh S. Và tại Điều 2 Quyết định số 221/QĐ-UB có ghi “Duyệt giao đất cho Cơ sở sản xuất gốm sứ V” với thời gian sử dụng vĩnh viễn và không được sang bán.

Do vậy, Chi cục Thuế thành phố T xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ của ông N là căn cứ vào Giấy chứng nhận QSĐĐ số DM295564 vừa được công nhận ngày 04/3/2024 (không thỏa điều kiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP) và theo Quyết định số 221/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh S là “Giao đất” sản xuất kinh doanh. Quyết định giao đất của UBND tỉnh S là văn bản có hiệu lực cao nhất cho tới nay. Từ những căn cứ trên thì hồ sơ của ông thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất.

Ông N xác định chưa nhận Quyết định 126 trên nêu. Chi cục Trưởng Chi cục Thuế thành phố T đã cố tình bỏ qua quyền được cung cấp tài liệu chứng cứ về nguồn gốc sử dụng đất của ông N. Tại Quyết định 126 Chi cục Trưởng Chi cục Thuế thành phố T cố tình sử dụng thiếu từ ngữ “giao đất” trong “duyet giao đất” của Quyết định số 221 mà UBND tỉnh S cấp lại đất cho ông N. Từ đó, Chi cục Thuế thành phố T mặc nhiên áp dụng trường hợp của ông N là Nhà nước giao đất.

Tuy nhiên, tại thời điểm đó Luật Đất đai 1987 chưa có quy định, chưa có khái niệm về cụm từ “Công nhận quyền sử dụng đất” (thời điểm thực hiện chính

sách cải cách ruộng đất). Trường hợp của ông N tại thời điểm đó là chấp hành theo các quy định Nhà nước, không phải là cấp đất mới. Và hiện nay, trường hợp của ông N là đã được UBND thành phố T: “Công nhận quyền sử dụng đất” theo quy định của Luật đất đai 2013.

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014:

“Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.”.

Xét thấy, các thửa đất của ông N nêu trên đã đủ điều kiện không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, việc Chi cục Thuế thành phố T tự ý xác định nguồn gốc đất sai sự thật dẫn đến xác định sai nghĩa vụ tài chính, bỏ qua quyền của người dân trong công tác giải quyết khiếu nại là hành vi trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông N.

Ông N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy các văn bản được ban hành trái pháp luật của Chi cục Thuế thành phố T và Chi cục Thuế Chi cục Thuế thành phố T, gồm:

- + Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023;
- + Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023;
- + Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024;
- + Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024;
- + Quyết định giải quyết khiếu nại số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025.

- Yêu cầu Đội Thuế thành phố T xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hai thửa đất số 607 và 669, tờ bản đồ 34 nêu trên của tôi thuộc trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất và ban hành các Thông báo mới theo quy định pháp luật.

- Buộc Đội Thuế thành phố T hoàn trả cho ông N số tiền đã nộp là 724.769.265 đồng.

** Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/5/2025, người bị kiện – Đội Thuế thành phố T- Chi cục Thuế khu vực X (nay là Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:*

1. Đối với 02 (hai) Thông báo số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 với tổng số tiền: 724.769.265 đồng:

Ngày 14/12/2022, ông N được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH734102 (số vào sổ: CH11006), với mục đích “Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp” có diện tích 1.085,7m² từ đất sản xuất kinh doanh

của cơ sở sản xuất gốm sứ V cho cá nhân ông N và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Sau khi được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH734102 (số vào sổ: CH11006) ngày 14/12/2022, ông N nộp hồ sơ xin chuyển mục đích từ Đất cơ sở sản xuất S (SKC) sang Đất ở (ODT) với diện tích: 700m² tại thửa đất số 669, tờ bản đồ số 34. Đội Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 với số tiền: 715.893.120 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 với số tiền: 8.876.145 đồng. Tổng cộng số tiền trên 02 (hai) thông báo là 724.769.265 đồng. Ông N đã đồng ý và nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 25/4/2023 theo Giấy nộp tiền số 2564613 và 2564497.

Việc xác định nghĩa vụ tài chính được căn cứ vào:

1.1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH734102

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH734102 ngày 14/10/2022 (Số vào sổ: CH11006) cấp cho ông Võ Thanh N. Giấy chứng nhận này vừa được công nhận với mục đích là “Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp” vào ngày 14/10/2022.

1.2. Điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014:

“Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

....

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

...

c) Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Đối với 02 (hai) Thông báo số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 với tổng số tiền: 16.657.075.000 đồng:

Ngày 04/3/2024 Ủy ban nhân dân thành phố đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM295564 (Số vào sổ: CH12030) công nhận cho ông Võ Thanh N trong đó ghi mục đích sử dụng: “Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp” với diện tích 1.873m² và ông không phải nộp tiền sử dụng đất.

Sau khi được công nhận và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM295564 (Số vào sổ: CH12030) ngày 04/3/2025. Ông N lập hồ sơ xin chuyển mục đích sang đất ở diện tích 1.550m² theo phiếu chuyển thông tin địa chính số 4670/PC-CNTDM ngày 07/6/2024 từ Chi nhánh V đăng ký đất đai.

Đội Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 với số tiền: 16.461.000.000 đồng và

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/6/2024 với số tiền: 196.075.000 đồng. Tổng cộng số tiền trên 02 (hai) thông báo là 16.657.075.000 đồng.

Đội Thuế xác định nghĩa vụ căn cứ như sau:

2.1. Điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

“Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

c) Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước cũng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP thì ông N phải nộp tiền sử dụng đất cụ thể:

Thứ nhất, đất của ông N vừa được công nhận ngày 04/3/2024 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 295564 (Số vào sổ cấp GCN: CH12030), không phải được Nhà nước công nhận trước ngày 01/7/2004.

Thứ hai, theo Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 17/6/1988 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé ghi là "Duyệt giao đất ...", không thỏa điều kiện "... mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê..."

2.3. Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 17/6/1988 của Ủy ban nhân dân tỉnh S:

“Điều 1. Nay thu hồi đất có diện tích 7.214m² (bảy ngàn hai trăm mười bốn mét vuông)

Điều 2: Duyệt giao đất cho cơ sở sản xuất gồm Việt T4

Khu đất 7214m² nói trên để sử dụng vào mục đích sản xuất gồm

Thời gian sử dụng vĩnh viễn (không được sang bán)

Việc xác định nghĩa vụ tài chính của Đội Thuế đối với hồ sơ của ông N căn cứ vào Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 17/6/1988 của Ủy ban nhân dân tỉnh S là "giao đất", đây là văn bản có hiệu lực cao nhất cho tới nay.

3. Đối với nội dung ông N so sánh số tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với mảnh đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 734102 và mảnh đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 295564

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 734102 (Số vào sổ cấp GCN: CH11006) cấp ngày 14/10/2022, thửa đất số 669, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.085,7m², địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 295564 (Số vào sổ cấp GCN: CH12030) cấp ngày 04/3/2024, thửa đất số 607, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.873m², địa chỉ: phường C, thành phố P, tỉnh Bình Dương.

Ông N có Đơn xin xem xét gửi UBND thành phố T; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T; Chi cục Thuế thành phố T.

Ông cho rằng 02 mảnh đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc như nhau, loại đất như nhau nhưng số tiền chuyển nhượng của mảnh đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 295564 lớn.

Đội Thuế đã có Công văn số 13816/CCT-TB&TK ngày 19/11/2024 trả lời Đơn xin xem xét của ông N.

Ông N không đồng ý với nội dung trả lời tại Công văn số 13816/CCT-TB&TK ngày 19/11/2024 của Đội Thuế nên ông N đã làm Đơn khiếu nại.

Sau đó, ngày 27/11/2024 ông N gửi Đơn khiếu nại đến Đội Thuế.

Theo quy trình giải quyết khiếu nại, Đội Thuế đã tiến hành mời ông N đến để làm việc, xác minh nội dung đơn thư lúc 09 giờ ngày 13/02/2025 nhưng ông N không đến làm việc (Đính kèm thư báo phát mời ông N có ký nhận).

Căn cứ quy định hiện hành, Đội Thuế ban hành Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 17/02/2025 về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Thanh N (lần đầu), trong đó có đoạn: “Do vậy hồ sơ chuyển mục đích từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) sang đất ở (ODT) phát sinh tiền sử dụng đất ông Võ Thanh N phải nộp là đúng”.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mỹ T2 trình bày:*

Bà T2 là vợ của ông Võ Thanh N (theo Giấy chứng nhận kết hôn số 05, quyền số 01, đăng ký ngày 09/01/1989 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Sông Bé). Nay ông Võ Thanh N khiếu kiện các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế liên quan đến các thửa đất có nguồn gốc của ông Võ Văn N3. Bà T2 thống nhất với tất cả lời trình bày của ông N, không có ý kiến cũng như yêu cầu gì khác trong vụ án này. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà T2 xin được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc Đ, ông AKIHISA HIRASHIMA (Võ Công T3), ông Võ Phước H, bà Lưu Thị N1, bà Võ Thị Kiều O, ông Võ Khôi N2, bà Võ Thị Mỹ D, bà Võ Thị Mỹ H1 trình bày:*

Ông Võ Văn N3, sinh năm: 1920, chết ngày 09/12/2014 và bà Lý H3, sinh năm: 1930, chết ngày 09/01/2015 là vợ chồng. Quá trình chung sống ông Võ Văn N3 và bà Lý H3 có 07 người con chung, gồm:

1. Bà Võ Thị Ngọc Đ, sinh năm: 1951;
2. Ông AKIHISA HIRASHIMA (Võ Công T3), sinh năm: 1953;
3. Ông Võ Phước H, sinh năm: 1956;
4. Ông Võ Thanh H4, sinh năm: 1958, chết ngày: 04/12/2023. Ông H4 có vợ là bà Lưu Thị N1, sinh năm: 1959; ông H4 có 02 người con gồm: Võ Thị Kiều O, sinh năm: 1987 và Võ Khôi N2, sinh năm: 1990;

5. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm: 1960;
6. Bà Võ Thị Mỹ H1, sinh năm: 1961;
7. Ông Võ Thanh N, sinh năm: 1964.

Cha của ông N3 là ông Võ Văn L, chết năm 1963; Mẹ của ông N3 là bà Thái Thị Đ1, chết năm 1965; Cha của bà H3 là ông Lý Đ2, chết năm 1965; Mẹ của bà H3 là bà Trương K, chết năm 1968. Nay ông Võ Thanh N khiếu kiện các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế liên quan đến các thửa đất có nguồn gốc của ông Võ Văn N3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với tất cả lời trình bày của ông N, không có ý kiến cũng như yêu cầu gì khác trong vụ án này. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

* Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện – ông Võ Thanh N đối với người bị kiện – Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Đội Thuế thành phố T - Chi cục Thuế khu vực X).

- Tuyên hủy:

- + Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023;
- + Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023;
- + Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024;
- + Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024;
- + Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025 của Chi Cục trưởng Chi cục thuế Thành phố T (nay là Trưởng Thuế cơ sở 25) về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Thanh N.

- Buộc Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Đội Thuế thành phố T - Chi cục Thuế khu vực X) phải tiến hành các trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính cho ông N khi chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp sang đất ở đối với hai thửa đất số 607 và 669, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo đúng quy định pháp luật.

- Buộc Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Đội Thuế thành phố T - Chi cục Thuế khu vực X) trả lại cho ông Võ Thanh N số tiền 8.876.145 đồng (tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm bốn mươi lăm đồng) lệ phí trước bạ nhà đất và số tiền 715.893.120 đồng (bảy trăm mười lăm triệu tám trăm chín mươi ba nghìn một trăm hai mươi đồng) tiền thuế sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/10/2025 người bị kiện Thuế Cơ sở 25 - Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày: Ông Nguyễn Thanh N5 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 715.893.120 đồng, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 8.876.145 đồng và Buộc Thuế cơ sở 25 trả lại tổng số tiền đã nộp 724.769.265 đồng. Nay, người khởi kiện vẫn giữ nguyên ý kiến rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Người bị kiện vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng Hành chính.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, người khởi kiện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Căn cứ khoản 4 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 715.893.120 đồng, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 8.876.145 đồng và Buộc Thuế cơ sở 25 trả lại tổng số tiền đã nộp 724.769.265 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa một phần Bản án số 03/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Võ Thanh N.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của N6 bị kiện Thuế Cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ông Võ Thanh N khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023,

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023, Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024, Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024, Quyết định giải quyết khiếu nại số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025 của Thuế cơ sở 25 - Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 30, 31 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người bị kiện ông Huỳnh Tấn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm bà Nguyễn Mỹ T2, bà Võ Thị Ngọc Đ, ông Võ Phước H, bà Lưu Thị N1, bà Võ Kiều A, ông Võ Khôi N2, bà Võ Thị Mỹ D, bà Võ Thị Mỹ H1, ông Akihisa H5 (Võ Công T3) vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.4] Ngày 19/01/2026, ông Nguyễn Thanh N5 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 715.893.120 đồng; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 8.876.145 đồng và buộc Thuế cơ sở 25 trả lại tổng số tiền đã nộp 724.769.265 đồng. Tại phiên tòa ngày 10/3/2026, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu rút một phần khởi kiện.

Ngày 11/3/2026, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3705/TA-TB thông báo cho người bị kiện Thuế cơ sở 25 biết và có ý kiến đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh N theo quy định tại Điều 234 Luật Tổ tụng hành chính.

Ngày 05/5/2026, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Văn bản của Thuế cơ sở 25, nội dung: “Đồng ý với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện”. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 234 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của người khởi kiện.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thừa đất số 607 và 669, tờ bản đồ số 34 có nguồn gốc như sau:

Năm 1955, cha ông Võ Thanh N (là ông Võ Văn N3, chết năm 2013) nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn N4 hơn 4.000m² đất được thể hiện tại “Tờ bán đất trọn sở 12/11/1955” có xác nhận của chính quyền chế độ cũ. Ngày 11/3/1970, ông Võ Văn N3 được T5 ty Địa địa cấp Trích lục địa bộ đối với thửa đất nhận chuyển nhượng (cấp theo đơn xin của ông Võ Văn N3). Năm 1957, ông Võ Văn N3 kinh doanh tổ hợp lò gốm V tại khu đất đã nhận chuyển nhượng, lò gốm hoạt động sản xuất ổn định.

Ngày 17/6/1988 UBND tỉnh S (nay là UBND Thành phố H) ban hành Quyết định số 221/QĐ-UB về việc cấp giấy phép sử dụng đất cho Cơ sở sản xuất gốm xứ V, nội dung:

“Điều 1: Nay thu hồi đất có diện tích 7.214m² (bảy ngàn hai trăm mười bốn mét vuông) của Cơ sở sản xuất gốm V1 đang sử dụng. Tại xã C.

Điều 2: Duyệt giao đất cho cơ sở sản xuất gốm V1. Khu đất 7.214m² nói trên để sử dụng vào mục đích sản xuất gốm; Thời gian sử dụng: vĩnh viễn (không được sang bán)”.

Cùng ngày 17/6/1988, UBND tỉnh S ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 222/GCN.UB, thể hiện nội dung:

“1/ Chứng nhận cho Cơ sở sản xuất gốm xứ V1 được quyền sử dụng khu đất có diện tích 7.214m².

2/ Vị trí khu đất xin cấp:...

3/ Đặc trưng khu đất: đã xây dựng cơ sở gốm sứ.”

Do sức khỏe yếu không còn khả năng quản lý kinh doanh lò gốm, ông Nguyễn Văn N7 chuyển quyền quản lý kinh doanh lò gốm Việt Thành cho ông Võ Thanh N. Ngày 01/10/1988, UBND thị xã T cấp giấy phép kinh doanh cho người đại diện cơ sở là ông Võ Thanh N; nghề mặt hàng kinh doanh chính: Chén, đĩa.

Năm 1993, cơ sở gốm sứ ngừng hoạt động do UBND tỉnh S không cho các lò gốm hoạt động trong khu dân cư. Gia đình ông Võ Thanh N vẫn ở tại cơ sở này và chuyển đổi mặt hàng kinh doanh là Sản xuất hàng mộc gia dụng, trang trí nội thất, được Phòng tài chính kế hoạch thị xã T cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể; Đăng ký lại ngày 12/5/2005; tên hộ kinh doanh: V; Đại diện hộ gia đình: Võ Thanh N.

[2.2] Năm 2013, ông Võ Văn N3 chết. Năm 2022 và 2023 những người thuộc hàng thừa kế của ông N3 đã thỏa thuận phân chia di sản của ông N3 là khu đất kinh doanh cơ sở gốm sứ V. Những người thuộc hàng thừa kế của ông N3 đã có văn bản từ chối nhận di sản và đồng ý giao cho ông Võ Thanh N được cấp giấy chứng nhận và được toàn quyền sử dụng đất.

- Ngày 14/10/2022, ông Võ Thanh N được UBND Thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH11006 đối với thửa đất số 669, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại phường C, diện tích 1.085,7m²; Mục đích sử dụng: Đất cơ sở S; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Năm 2023, ông N làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) sang đất ở tại đô thị (ODT), diện tích 700m² tại thửa đất số 669, tờ bản đồ số 34 và ông N đã thực hiện xong tiền sử dụng đất.

- Ngày 04/3/2024, ông Võ Thanh N được UBND Thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH12030 đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại phường C, diện tích 1.873m²; Mục đích sử dụng: Đất cơ sở S; thời hạn sử dụng:

Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

[2.3] Tháng 6/2024, ông N làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) sang đất ở tại đô thị (ODT), diện tích 1.550m² tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 34.

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã lập Phiếu chuyển thông tin số 4670/PC-CNTDM ngày 07/6/2024 đến Thuế cơ sở 25 để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 34, người sử dụng đất là ông Võ Thanh N. Ngày 11/6/2024, T7 cơ sở 25 đã xác định và ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 số tiền phải nộp 16.461.000.000 đồng và Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 số tiền phải nộp là 196.075.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của người bị kiện.

[3.1] Xét Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 của Thuế cơ sở 25:

Tại khoản 1.6 Mục I Phiếu chuyển thông tin số 4670/PC-CNTDM ngày 07/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã xác nhận thông tin: “1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển mục đích sử dụng đất”.

Tại khoản 2 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 quy định: 2. *Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.*

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 2, Điều 3 điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương Thuế Cơ sở 2 đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 xác định người sử dụng đất ông Võ Thanh N phải nộp tiền sử dụng đất 16.461.000.000 đồng là đúng quy định.

[3.2] Xét Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 của Thuế cơ sở 25.

Tại Phiếu chuyển thông tin số 4670/PC-CNTDM ngày 07/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã xác định:

“2.1. Thông tin về đất

2.1.3. Vị trí theo bảng giá đất:

- Đường Cách mạng tháng Tám – 2021/Từ Phan Đình G đến Lê Hồng P1 – 2021.

- *Vị trí thửa đất: Vị trí 1.*

- *Diện tích ngoài hạn mức (m²): 1550.”.*

Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương quy định: Đường từ Phan Đình G đến L, đường loại 2, vị trí 1 có giá 25.300.000 đồng/m². Giá trị đất 25.300.000 đồng/m² x 1550m² = 39.215.000.000 đồng; lệ phí trước bạ 39.215.000.000 đồng x 0,5% = 196.075.000 đồng. Thuế Cơ sở 25 ban hành Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 xác định ông Võ Thanh N phải nộp 196.075.000 đồng là đúng quy định tại Điều 3, 4, 6 và Điều 8 của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về Lệ phí trước bạ.

[3.3] Xét Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025 của Trưởng Thuế cơ sở 25 về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu).

Sau khi nhận được Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 và Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024, ông Võ Thanh N có Đơn xin xem xét gửi Chi cục thuế T, đề nghị xem xét lại hồ sơ của ông N đối với 02 thửa đất số 699 và số 607, tờ bản đồ số 34.

Ngày 19/11/2024, Chi cục thuế T ban hành Văn bản số 13816/CCT-TB&TK về việc trả lời đơn xin xem xét của ông Võ Thanh N. Không đồng ý với Văn bản số 13816/CCT-TB&TK. Ngày 27/11/2024, ông N có đơn khiếu nại

Trưởng Thuế cơ sở 25 ban hành Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025 là không đúng quy định Điều 27, 28, 29, 30, 31 Luật Khiếu nại. Tuy nhiên, về nội dung ông N làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) sang đất ở tại đô thị (ODT), diện tích 1.550m² tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 34 và được UBND Thành phố T ban hành Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 06/6/2024 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tại Phiếu chuyển thông tin số 4670/PC-CNTDM ngày 07/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã xác nhận thông tin: “1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển mục đích sử dụng đất”, do đó ông N phải nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất là đúng quy định pháp luật. Việc Trưởng T7 cơ sở 25 ban hành Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025 không đúng về trình tự, thủ tục nhưng không làm thay đổi bản chất nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của ông N, nên không cần thiết phải hủy Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025.

[4] Từ những căn cứ trên, Thuế Cơ sở 25 ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024; Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 là đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024; Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024; Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày

14/02/2025 và Buộc Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh phải tiến hành các trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính cho ông N khi chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo đúng quy định pháp luật là không có cơ sở. Kháng cáo của Thuế cơ sở 25 có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Võ Thanh N là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Ông N đủ điều kiện miễn án phí theo quy định.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo của người bị kiện được chấp nhận, nên người bị kiện không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 220; khoản 2, 4 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 03/2025/HCST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 715.893.120 đồng; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1853/TB-CCT ngày 06/4/2023 số tiền phải nộp 8.876.145 đồng và Buộc Thuế cơ sở 25 trả lại tổng số tiền đã nộp 724.769.265 đồng.

2. Chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Thuế Cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Võ Thanh N đối với người bị kiện Đội Thuế thành phố T - Chi cục Thuế khu vực X (nay là Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh) về việc hủy các quyết định hành chính sau:

- Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 của Đội Thuế thành phố T (nay là Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số 6440/TB-CCT ngày 11/6/2024 của Đội Thuế thành phố T (nay là Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh)

- Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 14/02/2025 của Đội Trưởng Đội Thuế thành phố T (nay là Trưởng Thuế cơ sở 25) về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu)

- Buộc Đội Thuế thành phố T (nay là Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh) phải tiến hành các trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính cho ông N khi chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo đúng quy định pháp luật.

2.2. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Võ Thanh N được miễn án phí theo quy định.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Thuế Cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh phải không phải chịu. Hoàn trả cho T7 Cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0033952 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh..

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15;
- TAND Khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa HC, 15b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền

