

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

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

Bản án số: 166/2018/HC-PT
Ngày 23 - 5 - 2018
V/v Khiếu kiện Quyết định hành
chính về quản lý nhà nước trong lĩnh
vực thu tiền sử dụng đất.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh;

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 116/2018/TLPT - HC ngày 19 tháng 3 năm 2018 về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực thu tiền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 64/2018/HC-ST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 590/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:**

- Ông Lê Quang D, sinh năm 1949. (có mặt)

- Bà Bùi Thị Thu M, sinh năm 1949. (ủy quyền cho ông Lê Quang D tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền ngày 12/5/2018)

Địa chỉ: đường T, khu phố B, phường T1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Người bị kiện:**

- Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường V, phường A, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Chi cục thuế Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường H, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X và Chi cục thuế Quận X: Bà Phan Thị Kim Th, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: đường V1, Phường M, Quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH P

Địa chỉ: đường Ng, phường T1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hạnh K – Nhân viên pháp vụ. (có mặt)

** Người kháng cáo:* Ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M trình bày:

Ngày 24/07/2004, bà M ký Hợp đồng mua bán nhà số H353123-2004/PMH/MBN-S4 (sau đây gọi là *Hợp đồng mua bán nhà năm 2004*) với Công ty Liên doanh P (nay là Công ty TNHH P – sau đây gọi là Công ty P), đối tượng hợp đồng là căn nhà số A8-71, Lô S4 – Khu phố M, phường T1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng, trong năm 2004, vợ chồng ông bà đã nhận bàn giao căn nhà.

Ngày 19/02/2008, Ủy ban nhân dân Quận X có Quyết định số 457/QĐ-UBND về việc cấp sổ nhà cho một số khu phố, trong đó căn nhà trên là số 38 đường MT, khu phố M-S4, phường T1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/10/2009, Công ty P ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 041467/HĐ-MBN, số công chứng: 041467, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh với ông. Đối tượng hợp đồng là căn nhà số 38 đường MT, khu phố M, phường T1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khuôn viên là 256m², diện tích sử dụng nhà ở là 298,76m².

Ngày 07/12/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5574/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty liên doanh P tại khu A - Khu đô thị mới Nam thành phố kèm theo Danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng nhà ở, trong đó có vợ chồng ông (số thứ tự 19) với diện tích đất được giao là 256m² tại thửa 24-66 tờ bản đồ số 65, phường T1, Quận X (sau đây gọi là *Quyết định số 5574*).

Ngày 01/6/2010, ông và bà M kê khai nộp tiền sử dụng đất, diện tích nộp tiền sử dụng đất là 256m².

Ngày 03/3/2012, Chi cục thuế Quận X ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2807-10/TB-CCT và Thông báo nộp thuế trước bạ nhà đất số 2807-10/TB-CCT-TBA của Chi cục thuế Quận X. Giá đất tính tiền sử dụng đất là 9.900.000đồng/m².

Không đồng ý với các thông báo trên, ngày 14/3/2012 ông và bà M đã có Đơn khiếu nại gửi Chi cục thuế Quận X. Do Chi cục thuế Quận X kéo dài thời gian trả lời khiếu nại nên theo khoản 1 Điều 23 Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, ngày 17/7/2012 ông và bà đã nộp số thuế ấn định trong các thông báo trên kèm theo số tiền phạt theo Thông báo tiền nợ thuế và tiền phạt nộp chậm số 1118/TB-CCT-TB ngày 17/7/2012 của Chi cục thuế Quận X trong khi chờ đợi giải quyết khiếu nại.

Ngày 28/9/2012, Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH06985 cho ông và bà M đối với căn nhà trên.

Ngày 11/9/2014, Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X ban hành Quyết định số 1600/QĐ-CCT về việc giải quyết khiếu nại có nội dung: *“Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông bà Lê Quang D – Bùi Thị Thu M theo đơn ghi ngày 04/8/2014. Giữ nguyên Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2807-10/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục thuế Quận X về việc thu tiền sử dụng đất của ông (bà) Lê Quang D – Bùi Thị Thu M đối với căn nhà số A8-71, Lô S4 – Khu phố M, phường T1, Quận X”*.

Không đồng ý quyết định giải quyết khiếu nại trên, ông và bà M tiếp tục khiếu nại đến Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/5/2015, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 55/QĐ-CT-KN) về việc giải quyết khiếu nại lần thứ hai có nội dung: *“Không công nhận nội dung Đơn khiếu nại không số ngày 24/9/2014 ông bà Lê Quang D – Bùi Thị Thu M. Giữ nguyên nội dung Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2807/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục thuế Quận X”*.

Ngày 04/7/2016, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 74/QĐ-CT-KN về việc giải quyết khiếu nại sửa đổi, bổ sung Quyết định số 55 có nội dung: *“Không công nhận nội dung Đơn khiếu nại không số ngày 24/9/2014 ông bà Lê Quang D – Bùi Thị Thu M. Giữ nguyên nội dung Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2807-10/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục thuế Quận X”*.

Nay ông và bà M khởi kiện, yêu cầu: Hủy Thông báo số 2807-10; Quyết định số 1600; Quyết định số 55; Quyết định số 74; Buộc Chi cục thuế Quận X ban hành lại các Thông báo thuế cho ông và bà lấy thời điểm năm ký Hợp đồng mua bán nhà với Công ty P (2004) theo đúng quy định pháp luật. Với các lý do sau:

- Trường hợp của ông và bà M thì thời điểm tính tiền sử dụng đất là phải là thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà năm 2004 nhưng giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất trong Thông báo số 2807-10 là 9.900.000 đồng/m², là giá đất của năm 2009 là không đúng quy định pháp luật.

- Trường hợp của vợ chồng ông, bà là trường hợp ký kết mua bán hợp đồng mua bán nhà trước ngày 16/11/2004 thì việc nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo Quyết định 112/2002/QĐ-UBND ngày 08/10/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng dẫn tại Công văn 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ.

- Theo Văn bản số 5457/BTP-PLQT ngày 14/9/2011 của Bộ Tư pháp thì việc ký lại hợp đồng có công chứng theo quy định của pháp luật chỉ nên xem là thủ tục hành chính mà không phải là thời điểm xem xét để tính tiền sử dụng đất. Việc Chi cục thuế Quận X không tuân thủ các văn bản chỉ đạo trên đây là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

- Quyết định số 5574 là ngày 07/12/2009 trong khi thời điểm ông bà mua nhà là 24/7/2004. Như vậy, thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất nhưng Chi cục thuế Quận X đã không áp dụng khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ quy định về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất: “Trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế” là không đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X, Chi cục thuế Quận X có văn bản trình bày:

Xác định bà M và ông D ký Hợp đồng mua bán nhà năm 2004 và Hợp đồng mua bán nhà năm 2009 với Công ty P như ông D đã trình bày.

Ngày 07/12/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5574.

Ngày 01/6/2010, ông D, bà M kê khai nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Quyết định số 5574 thì ông D, bà M là đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất đối với thửa 24-66 tờ bản đồ số 65, phường T1, Quận X.

Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định: “*Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ*”.

Do đó, Chi cục thuế Quận X áp dụng giá đất theo năm có Quyết định giao đất (năm 2009) để tính thu tiền sử dụng đất đối với ông/bà Lê Quang D – Bùi Thị Thu M.

Căn cứ theo Bảng giá đất ở đô thị Quận X năm 2007 ban hành kèm theo Quyết định số 89/2008/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đường MT có giá 9.900.000 đồng/m². Căn nhà của ông/bà Lê Quang D – Bùi Thị Thu M nằm tại thửa đất có vị trí tiếp giáp trực tiếp với đường MT.

Từ các yếu tố trên, Chi cục thuế Quận X áp dụng giá đất mặt tiền đường MT năm 2009 để tính tiền sử dụng đất theo Thông báo số 2807-10 với số tiền sử dụng đất ông D, bà M phải nộp là $256\text{m}^2 \times 9.900.000\text{đồng/m}^2 = 2.534.400.000$ đồng.

Ông D, bà M đã nộp tiền sử dụng đất theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước số 0003821 ngày 16/07/2012.

Về việc Chi cục thuế Quận X không áp dụng giá đất năm 2004 (năm ông D, bà M ký Hợp đồng mua bán nhà năm 2004) để tính thu tiền sử dụng đất đối với căn nhà theo hướng dẫn tại Công văn số 482/TTg-KTN ngày 02/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ, cụ thể : Tại Mục 2 Công văn số 482/TTg-KTN ngày 02/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc vướng mắc khi thực hiện thu tiền sử dụng đất tại Khu đô thị mới P hướng dẫn: “2. Thời điểm tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở trước ngày 01/7/2006 trở về trước nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất và chưa thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực thực hiện theo đúng ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 là thời điểm Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết giữa Công ty với khách hàng”.

Công văn số 482/TTg-KTN ngày 02/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ không hướng dẫn đối với trường hợp khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở trước ngày 01/7/2006 trở về trước đã nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Chi cục thuế Quận X không có cơ sở để áp dụng giá đất năm 2004 để tính thu tiền sử dụng đất.

Do đó đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông D, bà M. Giữ nguyên Thông báo số 2807-10; Quyết định số 1600; Quyết định số 55 và Quyết định số 74.

Người bị kiện Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Chi cục thuế Quận X áp dụng giá đất mặt tiền đường MT năm 2009 để tính tiền sử dụng đất theo Thông báo số 2807-10 với số tiền sử dụng đất ông D, bà M phải nộp là $256\text{m}^2 \times 9.900.000\text{đồng/m}^2 = 2.534.400.000$ đồng là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông D, bà M. Giữ nguyên Thông báo số 2807-10; Quyết định số 1600; Quyết định số 55 và Quyết định số 74.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P là ông Lê Hạnh K trình bày:

Ngày 24/07/2004, bà Bùi Thị Thu M ký kết Hợp đồng mua bán nhà năm 2004 với Công ty P.

Ngày 15/9/2009 ông Lê Quang D nộp hồ sơ xin cấp Giấy nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà nói trên cho Công ty P.

Ngày 10/10/2009, ông Lê Quang D và Công ty P đã ký Hợp đồng mua bán nhà năm 2009 đối với căn nhà nêu trên.

Sau đó, Công ty P đã tiến hành các thủ tục theo quy định. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 5574 về việc giao đất ở đối với căn nhà nói trên cho bà M và ông D.

Ngày 28/9/2012 Ủy ban nhân dân Quận X đã ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà nói trên cho ông D và bà M (Giấy chứng nhận mang ký hiệu BL 925667, số vào sổ cấp GCN: CH06985). Ngày 01/10/2012, ông Lương Chí V đã nhận Giấy chứng nhận này do Công ty P bàn giao. Trước đó, ngày 27/9/2012 ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M và ông Lương Chí V đã lập Hợp đồng ủy quyền về việc ông D và bà M ủy quyền cho ông V nhận Giấy chứng nhận nói trên.

Việc tính tiền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền và trách nhiệm của cơ quan thuế, do đó Công ty P không thể can thiệp và cũng không có ý kiến gì về vấn đề này.

Trường hợp khách hàng là bà Bùi Thị Thu M ký kết hợp đồng mua bán nhà với Công ty P ngày 24/7/2004 nhưng đến ngày 07/2/2009 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mới có quyết định giao đất là bởi phụ thuộc vào nhiều việc thuộc thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Công ty P chỉ có thể thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ khách hàng trong xin cấp Giấy chứng nhận là sau ngày khách hàng nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận (ngày 15/9/2009). Ngoài ra, một trong những căn cứ để Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất cho ông D, bà M là Quyết định cấp sổ nhà (ngày 19/2/2008 Ủy ban nhân dân Quận X mới có quyết định số 457/QĐ-UBND về việc cấp sổ nhà cho một số khu phố, trong đó có khu phố M, và nhà của ông D, bà M mang số 38 đường MT).

Căn cứ vào Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty TNHH P (với các nhà đầu tư gồm Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp T và P A H CORPORATION) thuê đất để thực hiện dự án là 50 năm, kể từ ngày 19/5/1993. Công ty P là công ty liên doanh không có thẩm quyền giao đất theo quy định của Luật Đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 64/2018/HC-ST ngày 12/01/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2011;

Căn cứ khoản 4 Điều 57; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 2; khoản 2 Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang D và bà Bùi Thị Thu M về hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2807-10/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục thuế Quận X; Quyết định số 1600/QĐ-CCT ngày 11/9/2014 về giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X; Quyết định số 55/QĐ-CT-KN ngày 27/5/2015 về việc giải quyết khiếu nại lần thứ hai của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 74/QĐ-CT-KN ngày 04/7/2016 về việc giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 16/01/2018, người khởi kiện ông Lê Quang D và bà Bùi Thị Thu M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện ông Lê Quang D và bà Bùi Thị Thu M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, hủy Thông báo số 2807-10/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục Thuế Quận X và các quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan, với lý do ông bà ký kết hợp đồng mua nhà với Công ty liên doanh P ngày 24/7/2004.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục thuế Quận X, Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X đưa ra các lập luận chứng minh việc ban hành Thông báo số 2807-10/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục Thuế Quận X, Quyết định số 1600/QĐ-CCT ngày 11/9/2014, Quyết định số 55/QĐ-CT-KN ngày 27/5/2015 và số 74/QĐ-CT-KN ngày 04/7/2016 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

- Về nội dung: Thời điểm ông D, bà M được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao đất là năm 2009 và năm 2010 ông D, bà M mới làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Chi cục thuế Quận X đã áp dụng

giá đất năm 2009 để ra thông báo thuế là phù hợp với quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà M là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lê Quang D và bà Bùi Thị Thu M làm trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung, sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 24/7/2004, Công ty liên doanh P ký kết hợp đồng bán căn nhà A8-71, lô S4, khu M, phường T1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đó được UBND Quận X cấp số nhà là 38, đường MT, khu phố M – S4) với bà Bùi Thị Thu M. Tuy nhiên, hợp đồng này không được công chứng chứng thực.

Đến ngày 10/10/2009, Công ty P ký kết hợp đồng mua bán nhà số 041467/HĐ-MBN với ông Lê Quang D, nội dung mua bán căn nhà số 38, đường số 18 nêu trên, diện tích khuôn viên $256m^2$ và diện tích sử dụng nhà ở là $298,76m^2$. Hợp đồng được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng số 2, số công chứng 041467.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, UBND Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành quyết định thu hồi và giao đất cho người mua nhà. Hai bên đều xác định rõ vấn đề này và thỏa thuận trong hợp đồng mua bán rằng bên mua có nhiệm vụ nộp tiền sử dụng đất khi được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giao đất.

Ngày 07/12/2009, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5574/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty liên doanh P, trong đó có căn nhà số 38, đường MT vợ chồng ông D đã mua.

Trên cơ sở nội dung kê khai quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông D, bà M, Chi Cục Thuế Quận X ra Thông báo số 2807-10 ngày 03/3/2012 căn cứ theo giá đất năm 2009 là đúng quy định tại Điều 2, Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Căn cứ theo Bảng giá đất các địa bàn quận huyện năm 2009 kèm theo Quyết định số 89/2009/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, có hiệu lực từ ngày 01/01/2009 thì giá đất tại vị trí căn nhà của ông D, bà M tọa lạc có giá 9.900.000 đồng/ m^2 . Ông D, bà M phải nộp 2.534.400.000 đồng tiền sử dụng đất là phù hợp với quy định pháp luật.

Do đó, Chi Cục trưởng Chi cục thuế Quận X ban hành Quyết định số 1600/QĐ-CCT ngày 11/9/2014; Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh

ban hành Quyết định số 55/QĐ-CT-KN ngày 27/5/2015 và số 74/QĐ-CT-KN ngày 04/7/2016 không chấp nhận khiếu nại của ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M, giữ nguyên Thông báo số 2807-10 ngày 03/3/2012 là đúng quy định pháp luật.

Ông D và bà M cho rằng ông bà nhận nhà thực tế năm 2004 nên phải áp giá đất năm 2004 để tính tiền sử dụng đất cho ông bà là không có căn cứ pháp lý. Bởi lẽ, Công ty P chỉ ký kết hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà với ông D, bà M; không có quyền giao đất cho ông D, bà M. Thực tế ông bà được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao đất năm 2009.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M không cung cấp được chứng cứ, tài liệu gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông bà.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Quang D, bà Bùi Thị Thu M

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 64/2018/HC-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 2; khoản 2 Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang D và bà Bùi Thị Thu M về hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2807-10/TB-CCT ngày 03/3/2012 của Chi cục thuế Quận X; Quyết định số 1600/QĐ-CCT ngày 11/9/2014 về giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận X; Quyết định số 55/QĐ-CT-KN ngày 27/5/2015 về việc giải quyết khiếu nại lần thứ hai của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 74/QĐ-CT-KN ngày 04/7/2016 về việc giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Quang D và bà Bùi Thị Thu M, mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng lần lượt theo các biên lai số 0048817 ngày 07/2/2018 và 0048976 ngày 14/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (3);
- NLQ (1);
- Lưu VP(3), HS(2). 15b (MSL38)

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

Trần Thị Thu Thủy