

Số: ~~1164~~/QĐ-TQU

Tuyên Quang, ngày 19 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Toàn
(lần hai)

TRƯỞNG THUẾ TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 26 tháng 6 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính ngày 25 tháng 11 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại tòa án ngày 25 tháng 6 năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ/CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 1376/QĐ-BTC ngày 30/6/2025 của Cục Thuế ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Thuế tỉnh, thành phố thuộc Cục Thuế;

Căn cứ Quyết định số 834/QĐ-TQU ngày 29/8/2025 của Trưởng Thuế tỉnh Tuyên Quang về việc phân công lĩnh vực, đơn vị phụ trách của Lãnh đạo Thuế tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông báo số 378/TB-TQU ngày 06/11/2025 của Thuế tỉnh Tuyên Quang về việc thụ lý giải quyết khiếu nại (lần hai);

Xét đơn khiếu nại ngày 23/9/2025 của ông Phạm Văn Toàn, địa chỉ: Thôn Vĩnh Tài, xã Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

Theo Báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại ngày 12/11/2025 về việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Phạm Văn Toàn với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Tóm tắt nội dung đơn:

Ông Phạm Văn Toàn khiếu nại Quyết định số 89/QĐ-TCS3 ngày 21/8/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Toàn (lần đầu) cụ thể:

Ngày 23/6/2025 ông Phạm Văn Toàn đã nộp số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng), giấy nộp tiền số 0011137 tại Ngân hàng Vietinbank Chiêm Hóa cho cơ quan thuế với nội dung “20% tiền chuyển mục đích sử dụng đất” khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất ở thôn Vĩnh Lim, xã Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ khiếu nại: Ông Phạm Văn Toàn cho rằng thửa đất của ông có nguồn gốc hợp pháp: Được mua bán từ năm 1994, có giấy chuyển nhượng được UBND xã xác nhận và UBND huyện công chứng; đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (thuế trước bạ, thuế đất ở hàng năm); theo khoản 2, điều 100 Luật đất đai năm 2013 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở ổn định trước ngày 01/7/2004 có giấy tờ hợp pháp thì được cấp giấy chứng nhận mà không phải nộp tiền sử dụng đất ở; theo điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã trước 01/7/2004 được coi là giấy chứng nhận; theo khoản 3 điều 121 Luật đất đai 2024, trường hợp này thuộc diện công nhận đất ở, không phải chuyển mục đích sử dụng đất; ngày 21/8/2025, Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang đã ban hành Quyết định số 89/QĐ-TCS3 cho rằng đất của ông là “đất không có giấy tờ” và từ chối hoàn trả số tiền đã thu và cho rằng Quyết định này không đúng quy định của pháp luật gây thiệt hại quyền lợi hợp pháp của ông.

Đề nghị Thuế tỉnh Tuyên Quang hủy bỏ nội dung trả lời sai quy định của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang và hoàn trả cho ông số tiền sử dụng đất “20% chuyển mục đích” đã nộp sai ngày 23/6/2025 theo đúng quy định của luật đất đai.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA THUẾ CƠ SỞ 3 (GIẢI QUYẾT LẦN ĐẦU)

Quyết định số 89/QĐ-TCS3 ngày 21/8/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Toàn (lần đầu), như sau:

- Công nhận nội dung khiếu nại về số tiền lệ phí trước bạ phải nộp theo Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025.

- Không công nhận nội dung khiếu nại về số tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thông tin, tài liệu thu thập thu thập trong quá trình xác minh

- Thuế tỉnh Tuyên Quang đã ban hành Thông báo số 690/TQU-KTr1 ngày 07/10/2025 về việc đề nghị Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang cung cấp thông tin, tài liệu, bằng chứng liên quan đến nội dung khiếu nại.

- Ngày 13/10/2025 Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang đã có Công văn số 334/TCS3-KTR việc cung cấp thông tin, tài liệu, bằng chứng liên quan đến nội dung khiếu nại, tài liệu kèm theo gồm:

+ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 140/PCTT-NNMT ngày 16/6/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Chiêm Hóa;

+ Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025;

+ Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2521105-TK0001349/TB-TCS3 ngày 29/7/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang thay thế Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025;

+ Quyết định số 34/QĐ-TCS3-KDT ngày 30/7/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang về việc hoàn thuế;

+ Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025;

+ Đơn khiếu nại của ông Phạm Văn Toàn đề ngày 14/7/2025 gửi Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang;

+ Hồ sơ thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang;

+ Công văn số 10/CV-PKT ngày 19/8/2025 của Phòng Kinh tế xã Chiêm Hóa về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nội dung khiếu nại;

+ Quyết định số 89/QĐ-TCS3 ngày 21/8/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Toàn (lần đầu).

IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

- Tại buổi đối thoại: Ông Phạm Văn Toàn không cung cấp tài liệu bổ sung, không bổ sung thêm nội dung nào khác; Căn cứ đơn khiếu nại và hồ sơ, tài liệu kèm theo đơn của ông Phạm Văn Toàn và các tài liệu liên quan; Người chủ trì đối thoại đã giải thích hiệu lực của các văn bản mà ông Phạm Văn Toàn đang viện dẫn, các quy định của pháp luật được áp dụng để xác định tiền sử dụng đất.

- Sau khi nghe giải thích các căn cứ, quy định của pháp luật ông Phạm Văn Toàn giữ nguyên nội dung khiếu nại Quyết định số 89/QĐ-TCS3 ngày 21/8/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang về việc giải quyết khiếu nại đối với ông; không nhất trí với số tiền sử dụng đất đã nộp theo Thông báo số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang; Đề nghị Thuế tỉnh Tuyên Quang giải quyết đơn khiếu nại của ông đối với Quyết định số 89/QĐ-TCS3 ngày 21/8/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang theo đơn ông đã trình bày.

V. KẾT LUẬN

- Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 140/PCTT-NNMT ngày 16/6/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Chiêm Hóa;

- Căn cứ Công văn số 10/CV-PKT ngày 19/8/2025 của Phòng Kinh tế xã Chiêm Hóa về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nội dung khiếu nại;

- Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 44 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quy định:

“Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

....

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất) và các khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này.

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

b) Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.”

- Căn cứ khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai ngày 18/01/2024 quy định:

“3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục

vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;”.

- Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 10. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai

...

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở} \times \text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất} \times 20\%$$

- Căn cứ Điều 6 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang quy định:

“Điều 6. Hạn mức giao đất ở tại đô thị

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại địa bàn phường không quá 120,0 m² (một trăm hai mươi mét vuông).

2. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại địa bàn thị trấn không quá 150,0 m² (một trăm năm mươi mét vuông).”.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 89/QĐ-TCS3 ngày 21/8/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Toàn (lần đầu) là đúng quy định của pháp luật.

- Số tiền phải nộp theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2521105-TK0000991/TB-ĐT ngày 20/6/2025 của Đội Thuế liên huyện Chiêm Hóa - Hàm Yên (nay là Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang) là đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Trong thời hạn một năm, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Phạm Văn Toàn không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Thuế tỉnh Tuyên Quang thì ông Phạm Văn Toàn có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; Các ông: Trưởng phòng Kiểm tra số 1; Trưởng Thuế cơ sở 3 và ông Phạm Văn Toàn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Trưởng Thuế tỉnh (Báo cáo);
- Website Thuế tỉnh Tuyên Quang;
- Phòng NVDTPC;
- Lưu: VT, KTr1 (htanh).

**KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**



Hoàng Thanh Phong