

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 04/2025/HC-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý thuế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung;

Ông Nguyễn Ngọc Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2025/TLST-HC ngày 18 tháng 7 năm 2025, về: “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-HC ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐST-HC ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Anh Trần Văn H, sinh năm 1988; cư trú tại: Số C, đường L, Tổ I, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Anh Võ Thành T, sinh năm 1999 hoặc ông Lê Tấn T1, sinh năm 1999; cùng cư trú tại: Số G, đường N, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; là những người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/10/2024), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. **Người bị kiện:** Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T2 cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh); 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 T3, sinh năm 1968; cư trú tại: Số A, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Phó trưởng Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/8/2025), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

3.1. Công ty Cổ phần Đ; Địa chỉ: Số E, đường H, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ: Anh Nguyễn Huy H1, sinh năm 1982; cư trú tại: Số E, đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/8/2025), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Hồ Thị Mộng H2, sinh năm 1979; cư trú tại: TDP N, L, phường H, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

3.3. Chị Hồ Thị M, sinh năm 1989; cư trú tại: Số C, đường L, Tổ I, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2024, và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện anh Trần Văn H do anh Võ Thành T làm đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 25/10/2022, anh Trần Văn H và Công ty cổ phần Đ ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CEB.22-09/2022/HDMB-VXBD căn hộ mã CEB.22-09 thuộc dự án “Happy One Central” tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 2.766.155.271 đồng (hai tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu một trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm bảy mươi một đồng). Anh Trần Văn H đã thanh toán cho Công ty Đ được 11 đợt, tổng số tiền 1.222.226.022 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi hai đồng).

Ngày 17/07/2023, anh H và vợ là chị Hồ Thị M ký kết với bà Hồ Thị Mộng H2 “Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” số công chứng 5713, quyền số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/07/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương để chuyển nhượng lại căn hộ mã CEB.22-09 thuộc dự án “Happy One Central” cho bà Hồ Thị Mộng H2 với giá trị chuyển nhượng bằng số tiền anh H đã thanh toán cho công ty V 1.222.226.022 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi hai đồng). Ngày 09/8/2023 anh H đã hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân từ việc nhận chuyển nhượng bất động sản nêu trên với số tiền 24.444.520 đồng (hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi đồng) theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 của Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) tại Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 09/8/2023.

Việc chuyển nhượng giữa anh H và bà Hồ Thị Mộng H2 được Công ty V đồng ý thể hiện tại Văn bản xác nhận thanh toán và cho phép ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán số 7001/GXN-VXBD. Công ty V đã yêu cầu anh H thanh toán 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí chuyển nhượng cho bên thứ ba bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng qua số tài khoản số: 060048789563, tên chủ tài khoản:

Phạm Thị L, ngân hàng S (S1), nội dung chuyển khoản: “TRAN VAN HOA chuyển khoản phí hành chính căn hộ CEB22 09”.

Theo thỏa thuận giữa anh H và bà Hồ Thị Mộng H2 thì bà H2 sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng và có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty V số tiền còn lại theo Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 25/10/2022. Tuy nhiên sau đó Công ty V đưa ra nhiều lý do để không công nhận quyền sở hữu hợp pháp căn hộ cho bà H2 dẫn đến bà H2 không thực hiện được việc đăng ký biến động quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư nêu trên. Anh H và bà H2 đã liên hệ Công ty V để thương lượng, giải quyết nhưng Công ty V từ chối, không hợp tác, không công nhận Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 17/07/2023 giữa anh H và bà Hồ Thị Mộng H2, không công nhận quyền sở hữu của bà Hồ Thị Mộng H2 đối với căn hộ chung cư nêu trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H và bà H2 nên bà H2 không còn nhu cầu nhận chuyển nhượng bất động sản trên nữa. Vì vậy, anh H và bà H2 đã đến Văn phòng C1 để thực hiện thủ tục hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 5713, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/07/2023 theo Văn bản thỏa thuận hủy bỏ văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2450, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/03/2024.

Giữa anh H và bà H2 không còn thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản nên không phát sinh lợi nhuận từ việc chuyển nhượng để anh H phải đóng thuế thu nhập cá nhân theo quy định. Anh H đã liên hệ Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) để yêu cầu hoàn lại số tiền đã đóng thuế thu nhập cá nhân 24.444.520 đồng nhưng không được chấp nhận với lý do tiền đã được chuyển vào ngân sách Nhà nước, không thể hoàn trả. Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) trả lời anh H bằng Công văn số 4064/CCT-TB&TK ngày 16/4/2024, nội dung nêu quy định tại khoản 2, điểm c Điều 8 Luật Thuế thu nhập cá nhân về các trường hợp hoàn thuế theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nay, anh H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy “Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023” của Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) và buộc Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh), tỉnh Bình Dương phải hoàn trả anh H số tiền đã đóng thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản là 24.444.520 đồng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh do ông Huỳnh Tấn T3 đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 05/12/2023, Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) nhận đơn đề nghị của anh Trần Văn H về việc hoàn trả thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng căn hộ CEB.22-09 thuộc dự án Happy O, số tiền 24.444.520 đồng đã nộp theo Thông báo số: 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 của Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) và đã ban hành Thông báo số 4064/CCT-TB&T ngày 16/4/2024 thông báo cho anh Trần Văn H được biết về việc không thực hiện hoàn trả số tiền thuế thu nhập cá nhân anh Trần Văn H đã nộp.

Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H vì các lý do sau:

Tại Điều 223 của Bộ luật Dân sự quy định về xác lập quyền sở hữu theo hợp đồng: “*Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó*”.

Tại khoản 6 Điều 402 của Bộ luật Dân sự quy định về các loại hợp đồng chủ yếu: “*Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định*”.

Tại khoản 5 Điều 427 của Bộ luật Dân sự quy định hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: “*Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các Điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan*”.

Tại Điều 70 của Luật Quản lý thuế năm 2019 quy định về các trường hợp hoàn thuế:

1. Cơ quan quản lý thuế thực hiện hoàn thuế đối với tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp hoàn thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

2. Cơ quan thuế hoàn trả tiền nộp thừa đối với trường hợp người nộp thuế có số tiền đã nộp ngân sách Nhà nước lớn hơn số phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật này.

Tại Điều 3 của Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 quy định về quản lý thuế và hoàn thuế quy định:

1. Việc đăng ký thuế, kê khai, khấu trừ thuế, nộp thuế, quyết toán thuế, hoàn thuế, xử lý vi phạm pháp luật về thuế và các biện pháp quản lý thuế được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Cá nhân được hoàn thuế trong các trường hợp sau đây:

a) Số tiền thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp;

b) Cá nhân đã nộp thuế nhưng có thu nhập tính thuế chưa đến mức phải nộp thuế;

c) Các trường hợp khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ các quy định nêu trên, khoản thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản anh Trần Văn H đã nộp theo Thông báo số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, người nộp thuế đã nộp vào Ngân sách Nhà nước đúng theo thông báo nộp thuế của cơ quan thuế nên không phát sinh các khoản nộp thừa.

Theo bản tự khai ngày 09/01/2025, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ thì tại Công văn số 7001/GXN- VXBD ngày 21/7/2023, Công ty V đồng ý cho anh H chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CEB.22-09/2022/HDMB-VXBD, mã căn hộ CEB.22-09 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình

Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, ngày 27/10/2023, Công ty V phát hành thông báo số 26721/2023/TB-BĐSVXD về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán và các phụ lục đính kèm do anh H vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng mua bán. Ngày 17/6/2024, Công ty V và anh H đã thỏa thuận thống nhất thanh lý hợp đồng, hủy giao dịch về chuyển nhượng bất động sản. Việc hủy bỏ hợp đồng không phải lý do từ Công ty Đ, không phải theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Khi các cá nhân thực hiện hủy giao dịch về chuyển nhượng bất động sản (đã thực hiện từ năm 2023) do ý chí chủ quan của hai bên, không phải lý do bất khả kháng, tài sản không bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch và không phải theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nên không thuộc đối tượng được hoàn thuế theo quy định tại Điều 70 của Luật Quản lý thuế 2019 và Điều 8 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007.

Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh không thu hồi hoặc hủy bỏ thông báo đã ban hành, không đồng ý thực hiện hoàn trả số tiền thuế thu nhập cá nhân 24.444.520 đồng mà anh Trần Văn H đã nộp theo Thông báo số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023.

[3] Tại bản tự khai ngày 09/01/2025, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Ngày 25/10/2022, Công ty Cổ Phần Đ và anh Trần Văn H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số CEB.22-09/2022/HĐMB-VXBD đối với căn hộ mã số CEB.22-09 thuộc dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình D (Happy O) địa chỉ tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá là 2.766.155.271 đồng.

Tính đến ngày 27/7/2023, anh Trần Văn H đã thanh toán được 11 đợt với tổng số tiền 1.249.386.600 đồng.

Ngày 09/8/2023, Công ty B thông báo số 18967/2023/TB-BĐSVXD gửi cho anh Trần Văn H về thời hạn thanh toán tiền đợt 12 theo quy định Hợp đồng mua bán và Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán vì ngày 26/8/2023 là hạn cuối phải thanh toán đợt 12, tuy nhiên hết thời hạn này anh Trần Văn H vẫn không thanh toán.

Ngày 28/9/2023, Công ty tiếp tục gửi thông báo số 23868/2023/TB-BĐSVXD về việc xử lý vi phạm Hợp đồng mua bán, trong đó yêu cầu anh Trần Văn H thanh toán tiền đợt 12, đợt 13 theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng mua bán và quy định rõ thời gian đến ngày 05/10/2023 anh H không thanh toán thì công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng anh H vẫn không thanh toán nên Công ty và anh H đã thống nhất ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán, chấm dứt hợp đồng mua bán, công ty trả lại anh H số tiền đã nhận sau khi trừ phí phạt theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 99/2024/QĐST-DS ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Việc chuyển nhượng lại căn hộ giữa anh H với bà Hồ Thị Mộng H2 là giao dịch dân sự giữa cá nhân và giao dịch này cũng đã được hủy bỏ tại văn phòng C1, Công ty Đ không còn liên quan đến anh H.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mộng H2 và chị Hồ Thị M đến Tòa án làm việc và tham gia đối thoại, nhưng bà H2 và chị M đều vắng mặt không tham gia tố tụng không có lý do và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận ý kiến của bà H2 và chị M được.

Tại phiên Tòa,

- Những người đại diện hợp pháp của người khởi kiện anh Trần Văn H, người bị kiện Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ vắng, nhưng đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mộng H2 và chị Hồ Thị M vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật; xác định đúng quan hệ pháp luật là “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế*” theo khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 của Luật Tố tụng hành chính. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 130 của Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XI về phiên tòa sơ thẩm. Về đương sự: Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; riêng người liên quan bà Hồ Thị Mộng H2 và chị Hồ Thị M không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định. Tại phiên tòa lần thứ hai, những người đại diện hợp pháp của người khởi kiện anh Trần Văn H, người bị kiện Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ vắng, nhưng đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mộng H2 và chị Hồ Thị M vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng tất cả các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính. Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

+ Về mặt nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện anh Trần Văn H do Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 và Công văn số 4064/CCT-TB&TK ngày 16/4/2024 trả lời khiếu nại là đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện anh Trần Văn H yêu cầu hủy Thông báo số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 của Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) và yêu cầu Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hoàn trả số tiền thuế thu nhập cá nhân anh H đã đóng là 24.444.520 đồng nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế”* quy định tại Điều 3, Điều 8 của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Điều 70 của Luật Quản lý thuế.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm thụ lý, người khởi kiện anh Trần Văn H có cùng địa giới hành chính cấp tỉnh với người bị kiện Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 2 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/7/2023, anh Trần Văn H làm Tờ khai thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng căn hộ chung cư CEB.22-09 thuộc dự án Happy O với số tiền chuyển nhượng là 1.222.226.022 đồng. Ngày 07/8/2023, Chi cục Thuế thành phố T ban hành Thông báo số 5254/TB-CCT cho anh H nộp số tiền 24.444.520 đồng. Sau khi nộp số tiền này thì đến ngày 05/12/2023, anh H có Đơn đề nghị Chi cục Thuế thành phố T hoàn trả lại số tiền thuế thu nhập cá nhân mà anh H đã đóng. Ngày 16/4/2024, Chi cục Thuế thành phố T ban hành Công văn số 4064/CCT-TB&TK về việc trả lời đề nghị của anh H với nội dung không có căn cứ để hoàn trả số tiền thuế thu nhập cá nhân mà anh H đã đóng. Đến ngày 03/7/2024, anh H khởi kiện Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) nên còn thời hiệu theo quy định tại Điều 148 của Luật Quản lý thuế; điểm a khoản 3 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.4] Về sự tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa lần thứ hai, vắng mặt đại diện hợp pháp của người bị kiện Thuế Cơ sở 25 Thành phố Hồ Chí Minh và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mộng H2 và chị Hồ Thị M không có lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 157, Điều 158 của Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 25/10/2022, Công ty Cổ phần Đ và anh Trần Văn H ký “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” số CEB.22-09/2022/HDMB-VXBD đối với căn hộ mã CEB.22-09 thuộc dự án Happy O, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Anh H đã thanh toán cho công ty V 1.249.386.600 đồng. Ngày 17/7/2023, anh H và vợ là chị Hồ Thị M ký “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” cho bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Mộng H2 tại Văn phòng C1, số công chứng 5713.

Quá trình giải quyết vụ án, phía người khởi kiện và người bị kiện thống nhất: Ngày 18/7/2023, anh H làm Tờ khai thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng căn hộ chung cư với số tiền 1.222.226.022 đồng; ngày 07/8/2023 Chi cục Thuế thành phố T ban hành Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT để thông báo cho anh H nộp 24.444.520 đồng và anh H đã nộp số tiền này theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 09/8/2023. Ngày 05/12/2023, anh H có Đơn đề nghị Chi cục Thuế thành phố T hoàn trả lại số tiền thuế thu nhập cá nhân mà anh H đã đóng. Ngày 16/4/2024, Chi cục Thuế thành phố T ban hành Công văn số 4064/CCT-TB&TK về việc trả lời đề nghị của anh H với nội dung không có căn cứ để hoàn trả số tiền thuế thu nhập cá nhân mà anh H đã đóng. Như vậy, sự thừa nhận và thống nhất của người khởi kiện và người bị kiện về thời gian thông báo nộp thuế, thời gian nộp thuế, thời gian yêu cầu hoàn trả lại tiền thuế đã nộp và trả lời yêu cầu là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc buộc Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) hoàn trả lại số tiền thuế thu nhập cá nhân đã nộp là 24.444.520 đồng, Hội đồng xét xử, xét thấy: Anh H nộp thuế thu nhập cá nhân số tiền 24.444.520 đồng theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023.

Nhận thấy, ngày 17/7/2023 anh H, chị M và bà H2 lập “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” tại Văn phòng C1, theo đó anh H, chị M chuyển nhượng cho bà H2 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với giá 1.222.226.022 đồng; ngày 18/7/2023, anh H làm Tờ khai thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng căn hộ chung cư với số tiền 1.222.226.022 đồng; ngày 07/8/2023 Chi cục Thuế thành phố T ban hành Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT để thông báo cho anh H nộp 24.444.520 đồng. Do đó, về thẩm quyền, thời hiệu, trình tự thủ tục và nội dung của Thông báo số 5254/TB-CCT của Chi cục Thuế thành phố T (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp với Luật Quản lý thuế 2019; Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ T4 và Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ T4 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

Như vậy, việc ban hành Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 của Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) là đúng quy định của pháp luật. Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2025, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện cũng xác định việc ban hành Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023 của Chi cục Thuế thành phố T là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại Đơn đề nghị ngày 05/12/2023, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện cho rằng: Do Công ty Cổ phần Đ không

công nhận “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” giữa anh H, chị M và bà H2 và cũng không công nhận quyền sở hữu của bà H2 đối với căn hộ chung cư số CEB.22-09 thuộc dự án Happy One C nêu trên nên anh H đề nghị Chi cục Thuế thành phố T hoàn trả cho anh H số tiền thuế thu nhập cá nhân mà anh H đã đóng là 24.444.520 đồng. Ngày 25/3/2024 tại Văn phòng C1, giữa anh H, chị M và bà H2 cũng đã lập “Văn bản thỏa thuận hủy bỏ văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”, theo đó 02 bên thống nhất hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đến ngày 16/4/2024, Chi cục Thuế thành phố T ban hành Công văn số 4064/CCT-TB&TK không chấp nhận đơn kiến nghị về việc xin hoàn thuế thu nhập cá nhân của anh H với lý do: khoản thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản anh H đã nộp theo Thông báo số 5254/TB-CCT ngày 7/8/2023, phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, người nộp thuế đã nộp vào ngân sách nhà nước đúng theo Thông báo nộp thuế của cơ quan Thuế nên không phát sinh các khoản nộp thừa. Khi các cá nhân thực hiện hủy giao dịch về chuyển nhượng bất động sản (đã thực hiện từ năm 2023) do ý chí chủ quan của 02 bên, không phải lý do bất khả kháng, tài sản không bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch và cũng không phải theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nên không thuộc đối tượng hoàn thuế quy định tại Điều 70 Luật Quản lý thuế và Điều 8 của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

Nhận thấy, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa vợ chồng anh H, chị M và bà H2 được ký kết ngày 17/7/2023 tại Văn phòng C1 khi Căn hộ CEB.22-09 thuộc dự án Happy O thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai; tại thời điểm ký Hợp đồng thì Căn hộ CEB.22-09 thuộc dự án Happy One C không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật; Căn hộ CEB.22-09 thuộc dự án Happy O cũng không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Do đó vợ chồng anh H, chị M được quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ CEB.22-09 thuộc dự án H3 theo Điều 10 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký giữa anh H và Công ty Cổ phần Đ và Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Sau khi ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai giữa vợ chồng anh H, chị M và bà H2 ngày 17/7/2023 thì ngày 09/8/2023 anh H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân đối với Nhà nước theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước của Ngân hàng N Chi nhánh V1 - Chi nhánh thành phố T.

Tuy nhiên, ngày 24/7/2023 Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đ mới ban hành Văn bản số 7001/GXN-VXBD về việc xác nhận thanh toán và cho phép ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán, nhưng trước đó vào ngày 17/7/2023, anh H mới có Văn bản xác nhận công nợ số 313/2023/CV-HPO.CENTRAL ngày 17/7/2023 của Chủ đầu tư về việc xác nhận công nợ khách hàng đã thanh toán tiền mua Căn hộ CEB.22-09 thuộc dự án Happy O, nhưng đã ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho bà H2. Ngoài ra, tại Điều 5 của “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đã ký ngày 17/7/2023 thì anh H có quyền chấm dứt quyền và nghĩa vụ liên quan đến “Hợp đồng mua bán căn hộ chung

cư” đã ký với Chủ đầu tư kể từ ngày Văn bản chuyển nhượng này được chủ đầu tư xác nhận; còn bà H2 được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của anh H theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký với Chủ đầu tư và được coi như bên mua nhà ở kể từ ngày Văn bản chuyển nhượng này được Chủ đầu tư xác nhận. Do anh H, chị M và bà H2 không thực hiện việc xác nhận của Chủ đầu tư về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký giữa anh H, chị M và bà H2 nên tại Bản tự khai ngày 09/01/2025, người đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư trình bày: anh H thanh toán tiền thỏa thuận theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 25/10/2022 cho Công ty Cổ phần Đ đến ngày 27/7/2023 được 11 đợt, với tổng số tiền 1.249.386.600 đồng, sau đó không tiếp tục thanh toán. Từ ngày 09/8/2023 đến ngày 05/10/2023 Công ty Cổ phần Đ 03 lần gửi văn bản yêu cầu anh H tiếp tục thanh toán tiền và ghi rõ thời gian đến ngày 05/10/2023 anh H không thanh toán thì công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng anh H vẫn không thanh toán. Ngày 27/10/2023, Công ty V phát hành thông báo số 26721/2023/TB-BĐSVXD về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán và các phụ lục đính kèm do anh H vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng mua bán.

Mặc dù, ngày 25/3/2024 giữa anh H, chị M và bà H2 ký “Văn bản thỏa thuận hủy bỏ văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” và theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 99/2024/QĐST-DS ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì Công ty Cổ phần Đ và anh H cũng đã thống nhất hủy bỏ “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” số CEB.22-09/2022/HĐMB-VXBD đã ký ngày 25/10/2022, Công ty trả lại số tiền đã nhận của anh H sau khi trừ phí phạt do vi phạm hợp đồng; đến ngày 17/6/2024 giữa Công ty Cổ phần Đ và anh H đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng, anh H phải chịu phí phạt 375.730.844 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chỉ được nhận lại 873.655.765 đồng trong tổng số tiền đã thanh toán 1.249.386.600 đồng. Tuy nhiên, lẽ ra sau khi ký “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” giữa vợ chồng anh H, chị M và bà H2 thì anh H, chị M và bà H2 phải có xác nhận của Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đ để từ đó chuyển toàn bộ quyền và nghĩa vụ của anh H trong “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đã ký giữa anh H và Chủ đầu tư sang cho bà H2. Nhưng do, anh H, chị M và bà H2 không thực hiện việc xác nhận của Chủ đầu tư nên vào ngày 09/8/2023 và ngày 28/9/2023, Chủ đầu tư ban hành các thông báo số 18967/2023/TB-BĐSVXD và số 23868/2023/TB-BĐSVXD gửi cho anh H yêu cầu thanh toán tiền của đợt 12 và 13 mà không phải thông báo cho bà H2. Do đó, đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa anh H, chị M và bà H2 không được thực hiện là hoàn toàn do lỗi của anh H, chị M và bà H2 mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; còn việc thỏa thuận hủy các hợp đồng giao dịch trên giữa anh H và bà H2, giữa anh H và Chủ đầu tư thì đây chỉ là ý chí của các bên. Do đó, việc anh H yêu cầu được hoàn thuế với lý do Công ty Cổ phần Đ không công nhận “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” giữa anh H, chị M và bà H2 và cũng không công nhận quyền sở hữu của bà H2 đối với căn hộ chung cư số CEB.22-09 thuộc dự án Happy O là không phù hợp. Vì vậy, Công văn số 4064/CCT-TB&TK không chấp nhận đơn kiến nghị

về việc xin hoàn thuế thu nhập cá nhân của anh H là phù hợp với Điều 70 của Luật Quản lý thuế và Điều 8 của Luật Thuế thu nhập cá nhân nên yêu cầu khởi kiện của anh H không được chấp nhận.

[4] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về tố tụng và đề nghị về nội dung giải quyết vụ án có căn cứ.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh H không được chấp nhận nên anh H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 8, 29, 30, 31, 115, 158, 164, 193, 204 và 206 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 2 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 8 của Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007; Điều 70 Luật Quản lý thuế 2019.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện anh Trần Văn H đối với người bị kiện Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) về việc hủy “Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số 5254/TB-CCT ngày 07/8/2023”.

2. Không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện anh Trần Văn H về việc buộc Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là T Thành phố Hồ Chí Minh) hoàn trả lại số tiền thuế thu nhập cá nhân anh Trần Văn H đã nộp vào ngân sách Nhà nước là 24.444.520đ (hai mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi đồng).

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí anh Trần Văn H đã nộp đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003185 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người khởi kiện có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV15-TPHCM;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- THADS TP. Hồ Chí Minh
(Phòng THADS Khu vực 15);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hs.

Nguyễn Thế Vọng