

**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: 716/2020/HC-PT

Ngày: 30 - 11 - 2020

V/v khiếu kiện Quyết định hành  
chính trong lĩnh vực đất đai.

**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 Đinh Ngọc Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh trúc - Thư ký Tòa 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:** Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020 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: 463/2020/TLPT-HC ngày 26 tháng 8 năm 2020 về “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2020/HC- ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3629/2020/QĐ- PT ngày 28 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 162/2020/QĐ- PT ngày 22 tháng 10 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4008/2020/QĐ- PT ngày 22 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Trần Trí T (có mặt), sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị Bích H (vắng mặt), sinh năm 1954;

Địa chỉ: 1488/5/7 đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ: 89 đường L, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn L1– Chủ tịch (vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*

1. Ông Phạm Huy L2- Phó trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thế K- Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Trí T và bà Nguyễn Thị Bích H là người khởi kiện.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:*

Gia đình ông Trần Trí T vào Vũng Tàu sinh sống từ tháng 2/1993. Gia đình ông xin ở nhờ nhà anh chị tên Nguyễn Đình T1, Vũ Thị Trinh N. Anh chị đã cho vợ chồng ông T một lô đất ruộng để xây nhà ở riêng từ tháng 6/1993 để làm ăn sinh sống. Từ đó đến nay gia đình ông đã đóng đầy đủ các loại thuế đất theo yêu cầu của nhà nước đối với diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Phường 12, thành phố V. Gia đình ông sử dụng đất từ đó đến nay, có đầy đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật. Do vậy theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì ông không phải nộp tiền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban thành phố V lại buộc gia đình ông phải đóng tiền sử dụng đất số tiền 171.613.500 đồng là không hợp lý. Vợ chồng ông đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố V để được xem xét lại.

Ngày 11/7/2019, UBND Thành phố V ban hành Văn bản số 3751/UBND-TNMT về việc trả lời kiến nghị liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 12, thành phố V với nội dung: Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có thu tiền sử dụng đất) cho ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H là đúng quy định của pháp luật; đơn kiến nghị của ông T bà H là không có cơ sở vì không có tài liệu chứng minh thời điểm sử dụng đất vào mục đích để ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất Đai năm 2013.

Không đồng ý, ngày 12 tháng 9 năm 2019, ông T, bà H khởi kiện yêu cầu

hủy bỏ Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của UBND thành phố V về việc trả lời kiến nghị của ông T, bà H liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 12, thành phố V.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người bị kiện UBND thành phố V có văn bản ý kiến trình bày:*

*Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:*

Thửa đất của ông T– bà H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 109 (cũ 481), tờ bản đồ số 10 (cũ 26), có diện tích là 114,6 m<sup>2</sup> tại Phường 12, thành phố V; nguồn gốc đất do bà Dương Thị C khai phá trước năm 1975, bà C sử dụng đến năm 1991 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Đình T1 bằng giấy viết tay.

Theo sổ mục kê ruộng đất Phường 11 (cũ) lập năm 1993 phê duyệt năm 1994, được Ban quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt ngày 17/02/1995, ông Nguyễn Đình T1 đăng ký sử dụng với diện tích 1408,0m<sup>2</sup> loại đất “Mùa” thuộc thửa 481, tờ bản đồ 26, Phường 11 (nay là Phường 12).

Theo ý kiến của UBND Phường 12 tại Văn bản số 616/UBND-ĐC ngày 22/5/2017 có nội dung thể hiện “*Trên cơ sở ý kiến của khu dân cư, năm 1993 ông Nguyễn Đình T1 cho em gái là bà Nguyễn Thị Bích H (cho bằng miệng) một phần đất làm nhà ở. Do yêu cầu của bà H đến năm 1998, ông T1 mới viết giấy tay cho đất, trên thực tế đã cho bà H đất từ tháng 5/1993. Tháng 6/1993, bà H làm nhà ở cho đến nay*”.

*Quá trình thẩm tra cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Trí T– bà Nguyễn Thị Bích H và giải quyết đơn kiến nghị.*

Tại thời điểm thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông T– bà H cung cấp các loại giấy tờ sau: Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình vào Số nhà số 65, tổ 3 Nam Bình Phường 11 (nay là Phường 12) ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995; các loại giấy tờ là bản sao giấy khai sinh của con, sơ yếu lý lịch khai cho con gái để vào lớp 1 xác lập ngày 12/8/1993; biên lai thu thuế nhà đất xác lập ngày 09/12/2010 thể hiện việc truy thu thuế từ năm 1993 – 2010) và văn bản số 616/UBND-ĐC ngày 22/5/2017 của UBND phường 12, có nội dung thể hiện “*Trên cơ sở ý kiến của khu dân cư, năm 1993 ông Nguyễn Đình T1 cho em gái là bà Nguyễn Thị Bích H (cho bằng miệng) một phần đất làm nhà ở. Do yêu cầu của bà H đến năm 1998, ông T1 mới viết giấy tay cho đất, trên thực tế đã cho bà H đất từ tháng 5/1993. Tháng 6/1993, bà H làm nhà ở cho đến nay*”.

Qua xem xét, đánh giá: Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình ông T và bà H vào số nhà số 65, tổ 3 Nam Bình Phường 11 (nay là Phường 12) ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995 là giấy tờ duy nhất để xác định

ngày, tháng, năm sử dụng đất ổn định sớm nhất theo quy định tại Khoản 2, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thuộc trường hợp “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004*”;

Vì vậy, khi đã có một trong các loại giấy tờ làm căn cứ chứng minh thời điểm sử dụng đất ổn định thì việc tổ chức lấy ý kiến khu dân cư xác định thời điểm sử dụng đất ổn định của UBND Phường 12 là không đúng với quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trên cơ sở đó, UBND thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 512498 ngày 11/7/2018, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 10, diện tích là 114,6m<sup>2</sup> cho ông(bà) Trần Trí T– Nguyễn Thị Bích H. Đồng thời xác định nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) của ông T– bà H là 171.613.500 đồng (*ghi nợ tiền sử dụng đất theo Thông báo số LTB 18717001-TKA 0008414/TB-CCT ngày 07/5/2018 của Chi cục Thuế thành phố V là 171.613.500 đồng*).

Ngày 22/8/2018, ông T và bà H có đơn kiến nghị “*Yêu cầu UBND thành phố căn cứ vào khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 xem xét lại trường hợp của Ông(bà) khi cấp giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất (cụ thể là 171.613.500 đồng đã ghi nợ trong giấy chứng nhận QSDĐ)*”.

Trong quá trình giải quyết đơn, ông T– bà H đã cung cấp bổ sung các loại giấy tờ sau: *Bản sao y giấy khai sinh cho con vào lớp 1 xác lập ngày 09/9/1993 do UBND Phường 11 (cũ) xác lập. Xác nhận của Trường Tiểu học Hải Nam xác nhận con ông T– bà H là Trần Mỹ X đã học lớp 1 từ (năm học 1993-1994) đến lớp 5 (năm học 1997 – 1998) tại trường, xác lập ngày 28/01/2019*. Tuy nhiên, các giấy tờ này không thuộc khoản 2, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Để làm rõ hơn về trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T– bà H khi giải quyết đơn kiến nghị; UBND thành phố đã chỉ đạo và phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Văn bản số 1200/TNMT-GQĐT ngày 28/3/2019 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến về trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 3738/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/6/2019 trả lời đối với trường hợp của ông T– bà H như sau: *Căn cứ sổ hộ khẩu của ông T- bà H cung cấp thì thời điểm sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở của Ông (bà) trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đồng nghĩa với việc xác định nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) theo điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với thửa đất trên của ông (bà) Trần Trí T–Nguyễn Thị Bích H là hoàn toàn đúng*

quy định.

Vì vậy, UBND thành phố V ban hành Văn bản số 3751/UBND- TNMT ngày 11/7/2019 của UBND thành phố V về việc giải quyết đơn của ông Trần Trí T– bà Nguyễn Thị Bích H là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

*Quan điểm, ý kiến của UBND thành phố V đối với yêu cầu của người khởi kiện:*

- Người khởi kiện (ông T– bà Hoa) cho rằng có đầy đủ các giấy tờ theo quy định khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (*chứng minh việc sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993*), nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được miễn nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) là không có cơ sở.

Tại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình giải quyết đơn kiến nghị của ông T– bà H không cung cấp được bất kỳ loại giấy tờ nào theo quy định tại khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nên không có cơ sở xem xét.

- Việc xác định thời điểm sử dụng đất ổn định của ông T– bà H để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) phải căn cứ vào khoản 2, điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình ông T– bà H vào số nhà 65 tổ 3 Nam Bình, phường 11, thành phố V ngày 31/5/1996, ghi thời gian chuyển đến là ngày 09/02/1995 thuộc giấy tờ theo quy định tại điểm e, khoản 2, điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*). Ngoài giấy tờ này không còn một loại giấy tờ nào khác để xác định thời gian sử dụng đất ổn định.

- Việc áp dụng khoản 4, điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của UBND phường 12 để xác nhận ý kiến khu dân cư sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 là không chính xác (*phải thuộc trong các trường hợp không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 2, điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì mới thực hiện lấy ý kiến khu dân cư*).

Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích là 114,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 109 (cũ 481), tờ bản đồ số 10 (cũ 26) tại phường 12 và quá trình thẩm tra trả lời đơn kiến nghị cho ông Trần Trí T và bà Nguyễn Thị Bích H tại Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11/7/2019 của UBND thành phố V đã được xem xét, thẩm định là có căn cứ pháp lý.

*(UBND thành phố V cũng khẳng định rằng: Nếu tại thời điểm này, ông T– bà H cung cấp được một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 2, điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trong đó xác định rõ thời gian việc sử dụng đất ổn định đối với thửa đất trên trước ngày 15/10/1993 thì UBND thành phố sẽ xem xét việc thoái nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định).*

Từ những dẫn chứng trên, UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết như sau:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Trí T và bà Nguyễn Thị Bích H yêu cầu hủy Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11/7/2019 của UBND thành phố V; buộc UBND thành phố V phải xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T và bà H được miễn nghĩa vụ tài chính (không thu tiền sử dụng đất số tiền 171.613.500 đồng);

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2020/HC-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã quyết định:***

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H yêu cầu hủy Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của UBND thành phố V về việc trả lời kiến nghị của ông T, bà H liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 12, thành phố V.

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

Ngày 29/7/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã nhận đơn kháng cáo của ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H .

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Trí T vẫn giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung nêu trên.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:*

Trường hợp của ông T thì tại thời điểm thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông T– bà H cung cấp các loại giấy tờ sau: Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình vào Số nhà số 65, tổ 3 Nam Bình Phường 11 (nay là Phường 12) ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995; các loại giấy tờ là bản sao giấy khai sinh của con, sơ yếu lý lịch khai cho con gái để vào lớp 1 xác lập ngày 12/8/1993; biên lai thu thuế nhà đất xác lập ngày 09/12/2010 thể hiện việc truy thu thuế từ năm 1993 – 2010. Việc xác định thời điểm sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 hay sau ngày 15/10/1993 liên quan đến nghĩa vụ tài chính.

UBND phường 12 xác nhận nguồn gốc đất theo ý kiến khu dân cư sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 là không chính xác vì ông T, bà H có Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995. Ngoài giấy tờ này không còn một loại giấy tờ nào khác để xác định thời gian sử dụng đất ổn định.

Việc ông T, bà H có khó khăn thì phải làm đơn xin xem xét giảm hay miễn nộp tiền sử dụng đất.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:*

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng cáo của ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H:* Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm:

Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11/7/2019 của UBND Thành phố V trả lời kiến nghị liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 12, thành phố V với nội dung: Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H, ghi số nợ tiền sử dụng đất là 171.613.500 đồng. Ông T, bà H cho rằng khó khăn không có tiền nộp số nợ tiền sử dụng đất là 171.613.500 đồng. Ông T, bà H không có giấy tờ chứng minh đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993. Ông T, bà H có Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình vào Số nhà số 65, tổ 3 Nam Bình Phường 11 (nay là Phường 12) ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995. Theo qui định pháp luật, ông T, bà H phải đóng tiền sử dụng đất. Trường hợp ông T, bà H khó khăn thì có thể làm đơn xin xem xét miễn giảm thuế. Ông T hông cung cấp tài liệu gì mới. Kháng cáo của ông T không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:*

Ngày 12/9/2019 ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11/7/2019 của UBND thành phố V về việc trả lời kiến nghị của ông T, bà H liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 12, thành phố V.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích H: Bà H đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa ngày 22/10/2020 và ngày 30/11/2020 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Trí T:

[3.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền:

Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11/7/2019 của UBND thành phố V được ban hành là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Về nội dung:

Ngày 11/7/2018, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 512498 cho ông (bà) Trần Trí T– Nguyễn Thị Bích H thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 10, diện tích là 114,6m<sup>2</sup>. Đồng thời xác định nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) của ông T– bà H là 171.613.500 đồng (*ghi nợ tiền sử dụng đất theo Thông báo số LTB 18717001-TKA 0008414/TB-CCT ngày 07/5/2018 của Chi cục Thuế thành phố V là 171.613.500 đồng*).

Thửa đất của ông T– bà H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 109 (cũ 481), tờ bản đồ số 10 (cũ 26), có diện tích là 114,6 m<sup>2</sup> tại Phường 12, thành phố V; nguồn gốc đất do bà Dương Thị C khai phá trước năm 1975, bà C sử dụng đến năm 1991 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Đình T1 bằng giấy viết tay.

Theo sổ mục kê ruộng đất Phường 11 (cũ) lập năm 1993 phê duyệt năm 1994, được Ban quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt ngày 17/02/1995, ông Nguyễn Đình T1 đăng ký sử dụng với diện tích 1408,0m<sup>2</sup> loại đất “Mùa” thuộc thửa 481, tờ bản đồ 26, Phường 11 (nay là Phường 12).

Tại thời điểm thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T– bà H cung cấp các loại giấy tờ gồm: Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình vào Số nhà số 65, tổ 3 Nam Bình Phường 11, ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995; các loại giấy tờ là bản sao giấy khai sinh của con, sơ yếu lý lịch khai cho con gái để vào lớp 1 xác lập ngày 12/8/1993; biên lai thu thuế nhà đất xác lập ngày 09/12/2010 (thể hiện việc truy thu thuế từ năm 1993 – 2010) và văn bản số 616/UBND-ĐC ngày 22/5/2017 của UBND Phường 12.

Theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014



của Chính phủ thì Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp cho gia đình ông T và bà H vào sổ nhà số 65, tổ 3 Nam Bình Phường 11 ghi thời điểm chuyển đến là ngày 09/02/1995 là giấy tờ duy nhất để xác định ngày, tháng, năm sử dụng đất ổn định sớm nhất vào mục đích để ở.

Biên lai thu thuế nhà đất xác lập ngày 09/12/2010 (thể hiện việc truy thu thuế từ năm 1993 – 2010) nên không có căn cứ xác định ngày tháng năm sử dụng đất.

UBND Phường 12 căn cứ việc tổ chức lấy ý kiến khu dân cư để xác định thời điểm sử dụng đất ổn định là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên không có căn cứ xác định thời điểm sử dụng đất theo xác nhận của UBND Phường 12.

Ngoài ra ông T, bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ làm căn cứ chứng minh thời điểm sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Do vậy, việc sử dụng đất của gia đình ông T thuộc trường hợp “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004*”.

UBND Thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 512498 ngày 11/7/2018, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ 10, diện tích 114,6m<sup>2</sup> đất ở cho ông Trần Trí T– Nguyễn Thị Bích H, đồng thời xác định nghĩa vụ tài chính (nộp 50% tiền sử dụng đất) là có căn cứ, đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Ông Tk háng cáo không đưa ra tình tiết khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông T, bà H được miễn án phí do người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 30, 32, 116, Khoản 1 và khoản 5 Điều 241, Điều 348 và Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích H.

Bác kháng cáo của ông Trần Trí T. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2020/HC-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H yêu cầu hủy Văn bản số 3751/UBND-TNMT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của UBND thành phố V về việc trả lời kiến nghị của ông T, bà H liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 12, thành phố V.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Trần Trí T, bà Nguyễn Thị Bích H.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đình Ngọc Thu Hương**