

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **1010/2020/HC-PT**

Ngày: 02/11/2020

V/v Khiếu kiện quyết định  
hành chính.

**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:* Ông Nguyễn Minh Hiếu

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Kim Phụng

Ông Uông Hoài Nam

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Long Tiền Nhật – 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:*** Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên .

Ngày 02 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 43/2019/TLPT-HC ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2019/HC-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5301/2020/QĐ-PT ngày tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* - Bà **Đ.B.N** (Có mặt)

Địa chỉ: Số 481 đường P, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà **T.H.V** (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 958/1 đường G, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư **V.Q.V** – thuộc công ty luật **TNHH T.V.**

*Địa chỉ 35/1 đường T, phường 3, quận B bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà N, bà V*

*Người bị kiện:* - **Chi cục Thuế quận T**

- **Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận T**

Cùng địa chỉ: Số 16 đường 6, phường L quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông T.V.N - Phó Chi cục trưởng Chi cục Thuế

quận T (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục Thuế quận T và Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận T:*

- Bà N.T.X - Đội trưởng Đội trước bạ và thu khác thuộc Chi cục Thuế quận T (Có mặt)

- Ông L.V.N - Đội trưởng Đội kiểm tra nội bộ thuộc Chi cục Thuế quận T (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 16 đường số 6, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

**1. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;**

Địa chỉ: Số 43 đường N, phường T quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Dũng – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T (yêu cầu xét xử vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận T: Bà Đ.T.T.N – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (Có mặt)*

**2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (yêu cầu xét xử vắng mặt)**

Địa chỉ: Số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông L.N.H – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Người khởi kiện, bà Đ.B.N và bà T.H.V (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Vào năm 1995, bà N và bà V nhận chuyển nhượng của ông Đào Duy Đ phần đất có diện tích 1459,3 m<sup>2</sup>, trên đất có một căn nhà diện tích 73,2 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 2 (số cũ 408B), đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 7/1997, bà N và bà V nộp đơn xin hợp thức hóa toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên nhưng hồ sơ không được giải quyết.

Năm 2001, bà N và bà V nộp lại toàn bộ hồ sơ xin hợp thức hóa căn nhà và phần diện tích đất nêu trên nhưng Ủy ban nhân dân quận T trả hồ sơ với lý do phần đất này có văn bản đề nghị thu hồi để xây dựng trạm y tế, thu hồi để làm đất công, thu hồi để xây dựng công trình công cộng cho phường.

Năm 2011, Ủy ban nhân dân quận T có quyết định số 1587/QĐ-UBND thu hồi đất của bà N, bà V để sử dụng vào mục đích công cộng.

Trong suốt quá trình khiếu nại và khởi kiện ra tòa thì quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân quận T đã bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ.

Trên cơ sở bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận T đã ra quyết định số 7594/QĐ-UBND hủy bỏ quyết định thu hồi đất số 1587/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận T.

Ngày 31/12/2014, bà N và bà V nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và đến tháng 5/2016, bà N và bà V được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận đối với phần đất trên.

Tuy nhiên khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N và bà V biết thông tin phải nộp tiền sử dụng đất cho 327 m<sup>2</sup> theo bảng giá năm 2015 là 1.974.305.300 đồng. Việc áp giá theo bảng giá năm 2015 đã làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của bà N, bà V với các lý do như sau:

Trong suốt quá trình thực hiện việc thu hồi đất từ năm 1997 đến năm 2016 Ủy ban nhân dân quận không cho bà N, bà V cất nhà, không được ở, không được cho thuê mướn, phần đất này hoàn toàn để trống cho đến khi được cấp giấy nhưng buộc bà N, bà V nộp tiền sử dụng đất theo bảng giá năm 2015.

Nếu năm 1997, khi hồ sơ bà N và bà V đã nộp đủ và được Ủy ban nhân dân cấp giấy thì bà N, bà V chỉ phải chịu mức tiền sử dụng đất tại thời điểm này rất thấp. Vì vậy, căn cứ theo khoản 5, Điều 17 Thông tư 76/2014-TT-BTC, bà N, bà V phải được hưởng mức thuế vào thời điểm năm 1997 là thời điểm bà N, bà V đã nộp đủ hồ sơ xin cấp GCN.

Nay bà N và bà V xác định việc Chi cục Thuế quận T áp giá thuế đối với thửa đất trên tại địa chỉ số 2 (số cũ 408B) đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo thông báo số U 201632075-N/TB-CCT-TBa ngày 03/6/2016 và Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận T ra Quyết định giải quyết khiếu nại số 13591/QĐ-CCTTĐ ngày 04/8/2016 không áp dụng các chính sách có lợi cho người dân gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của bà N, bà V nên đề nghị Tòa án tuyên hủy hai văn bản này, buộc Chi cục Thuế quận T căn cứ theo khoản 5, điều 17 thông tư 76/2014-TT-BTC áp giá nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất tại địa chỉ số 2 (số cũ 408B) đường B, phường T, quận T, TPHCM vào thời điểm năm 1997.

Ngày 11/4/2017, bà V, bà N bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục Thuế quận T áp giá nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào thời điểm năm 1997.

**Người bị kiện Chi cục Thuế quận T và Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận T có ông T.V.N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 27/5/2016, Chi cục Thuế tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng quyền sử dụng đất của Bà: Đ.B.N - T.H.V; địa chỉ bất động sản: Thửa 546, tờ 31, phường B, quận T từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T chuyển sang để xác định nghĩa vụ tài chính, bộ hồ sơ gồm có:

- Phiếu chuyển thông tin địa chính số 1960/CNVPĐKĐĐ ngày 4/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ);

- Phiếu nhận xét số 000657/PNX-CNVPĐK ngày 13/4/2016 của CNVPĐKĐĐ;

- Tờ trình số 593/TTr - TNMT ngày 14/4/2016 của Phòng tài nguyên và môi trường (TNMT);

- Quyết định số 2238/QĐ -UBND ngày 4/5/2016 của UBND quận T;

- Xác nhận vị trí của UBND phường Bình Thọ;

- Đơn ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 02/6/2016;

Và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ chuyển mục đích của Bà: Đ.B.N - T.H.V.

Căn cứ nội dung phiếu nhận xét của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đề xuất diện tích đất 1459,3 m<sup>2</sup>. Trong đó 400 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 1059,3 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, cụ thể:

+ 73,02 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị công nhận theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

+ 1.386,28 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác công nhận theo điểm c khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại đô thị diện tích 326,98 m<sup>2</sup> theo điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 3 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính; khoản 4 Điều 7 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính; căn cứ bảng 6 - bảng giá đất ở đô thị quận T ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND TP.HCM thì đất ở khu làng đại học vị trí 1, giá 6.200.000đ/m<sup>2</sup>; cây hàng năm vị trí 1, giá 162.000đ/m<sup>2</sup>, giá chênh lệch giữa đất ở và đất nông nghiệp: 6.200.000 - 162.000 = 6.038.000 đồng/m<sup>2</sup>; căn cứ khoản 1 Điều 2 Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân TP.HCM,

Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính cho Bà: Đ.B.N - T.H.V như sau:

- 73,02 m<sup>2</sup> công nhận theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai => không thu tiền sử dụng đất

- 200 m<sup>2</sup> x 6.038.000 đ/m<sup>2</sup> = 1.207.600.000 đồng

- 126,98 m<sup>2</sup> x 6.038.000 đ/m<sup>2</sup> x 1 = 766.705.300 đồng

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: 1.974.305.300 đồng

Ngày 03/6/2016, Chi cục Thuế quận T phát hành Thông báo tiền sử dụng đất ghi nợ số U2016 32075-N/TB-CCT-TBa với số tiền ghi nợ là: 1.974.305.300 đồng (theo đơn ghi nợ ngày 02/6/2016)

Ngày 20/6/2016, bà Đ.B.N - T.H.V nộp đơn khiếu nại Chi cục Thuế quận T và Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận T đã ra Quyết định số 13591/QĐ-CCTTĐ ngày 04/8/2016, bác yêu cầu khiếu nại của bà N và bà V.

Tại khoản 5 Điều 17 Thông tư 76/2014/TT- BTC của Bộ Tài chính đã ghi rõ: *“ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm chậm nhất theo thời hạn mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”*

Hồ sơ của bà Đ.B.N - T.H.V là hồ sơ liên thông thuế nên việc tiếp nhận hồ sơ hợp lệ thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai - Phòng Tài nguyên - môi trường quận.

Căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính, phiếu nhận xét, tờ trình của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên - môi trường công nhận theo Luật đất đai năm 2013, quyết định công nhận, đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị tháng 5/2016 nên hồ sơ của bà N - Vân áp dụng chính sách giá năm 2016.

Từ những căn cứ nêu trên, Chi cục Thuế quận T tính tiền sử dụng đất đồng thời phát hành Thông báo thuế số U201632075-N/TB-CCT-TBa ngày 03/6/2016 và quyết định giải quyết khiếu nại số 13591/QĐ-CCTTĐ ngày 04/8/2016 đối với bà Đ.B.N và bà T.H.V là đúng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân quận T trình bày:**

Năm 1997, bà N nộp đơn xin hợp thức hóa nhà và toàn bộ khuôn viên đất 1.448 m<sup>2</sup>. Hồ sơ chưa được giải quyết vì ngoài diện tích xây dựng 73,02 m<sup>2</sup> mua bán có giấy tờ hợp lệ thì bà N chỉ được xem xét giải quyết phần diện tích đất là 267,03 m<sup>2</sup> được thể hiện trên bản vẽ hợp thức hóa nhà của ông Đào Duy Đ vào năm 1989, phần diện tích còn lại không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận do phần đất này ông Đ chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất (đất có nguồn gốc do Nhà nước quản lý và ông Đ lấn chiếm để sử dụng).

Ngày 15/12/2001, bà N tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất nêu trên. Ngày 24/3/2004, Ủy ban nhân dân quận T có Văn bản số

1129/UB-QLĐT thông báo chỉ xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất 267,03 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại sẽ xem xét thu hồi vào mục đích công cộng.

Ngày 14/6/2004, bà N khiếu nại Văn bản số 1129/UB-QLĐT, ngày 06/7/2005, Ủy ban nhân dân quận T có Văn bản số 708/UBND-TNMT- CGCN trả lời bà N về việc chưa giải quyết cấp giấy chứng nhận do đang xem xét việc quy hoạch sử dụng phần đất trên để xây dựng khu Văn hóa Thể thao cho Phường.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ từ năm 1997 đến năm 2014, UBND quận T đã hướng dẫn bà N cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất ở 267,03 m<sup>2</sup> nhưng bà N, bà V không đồng ý và đề nghị mua phần diện tích còn lại 1.192,3 m<sup>2</sup> theo giá thị trường. Tuy nhiên, tại thời điểm trên do có nhu cầu xây dựng trạm y tế phường Bình Thọ nên UBND quận T không đồng ý với đề nghị của bà N.

Mặc khác, từ năm 1997 đến năm 2010 chưa có văn bản hướng dẫn giải quyết đối với những trường hợp đất có nguồn gốc lấn chiếm. Đến ngày 14/7/2010, Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 1173/TTg-KTN trong đó có nội dung hướng dẫn thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm để xây dựng nhà ở.

Ngày 30/12/2014, bà N lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ phần diện tích đất trên, UBND quận T đã có Văn bản báo cáo Sở TN&MT và được Sở TN&MT chấp thuận tại Văn bản số 408/TNMT-VPĐK ngày 14/01/2016 thuận cấp giấy chứng nhận cho bà N và bà V với phần diện tích đất khuôn viên 1.459,3 m<sup>2</sup> và bà N phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tuy nhiên, ngày 18/01/2016, bà N đề nghị nhận lại Bản đồ hiện trạng vị trí để điều chỉnh lại diện tích giữa các loại đất và bổ sung lại vào ngày 01/03/2016. Đến ngày 03/6/2016, UBND quận T đã cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 255259 (bà N ghi nợ tiền sử dụng đất).

Như vậy, thời điểm bà N, bà V nộp hồ sơ hợp lệ và hồ sơ đủ điều kiện để xem xét, giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ngày 01/03/2016.

Do đó, việc UBND quận T cấp GCN QSDĐ, SHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CD 255259 ngày 03/6/2016 cho bà Đ.B.N và bà T.H.V là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định tại Luật đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:** Thống nhất với ý kiến của UBND quận T.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm 03/2019/HC-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T quyết định:**

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ.B.N, bà T.H.V

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 4 năm 2019, bà Đ.B.N và bà T.H.V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không rút đơn kiện
- Đại diện Chi cục thuế và Chi cục trưởng Chi cục thuế quận T yêu cầu y án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà N, bà V trình bày: UBND chậm trễ cấp GCN cho bà N là lỗi của UBND. Bản án hành chính của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bỏ quyết định thu hồi đất của UBND quận T, từ đó bà N mới được UBND quận T xem xét cấp GCN. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N và bà V

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Chi cục thuế quận T trình bày: Bản án hành chính phúc thẩm hủy quyết định thu hồi đất của UBND quận T không đồng nghĩa với việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của UBND quận T cùng ý kiến với người bảo vệ quyền lợi của Chi cục thuế quận T

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng Hành chính; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Bản án Hành chính phúc thẩm của Tòa án xử hủy bỏ quyết định thu hồi đất của UBND quận T không đồng nghĩa với việc nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Do đó không có cơ sở xác định bà N được công nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998. Đề nghị HĐXX giữ nguyên án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Đ.B.N và Tôn Hồng Vân, làm trong hạn luật định, hợp lệ, nên chấp nhận.

[2]. Yêu cầu kháng cáo của đương sự:

2.1. Nguồn gốc sử dụng đất: Xét liên quan phần diện tích đất do bà N đề nghị cấp GCN, trước năm 1975 đất thuộc quy hoạch của Ban doanh lý làng đại học cũ, sau năm 1975 đơn vị trường Văn hóa Công an vũ trang sử dụng; năm 1978 trường

Văn hóa Công an vũ trang giao đất ông Đ sử dụng – không giấy tờ và đến năm 1979 ông Đ xây dựng nhà ở; năm 1989 ông Đ xin hợp thức hóa và được cấp hợp thức hóa diện tích  $73,02\text{m}^2$  (*giấy phép hợp thức hóa số 1421/GPXD ngày 08/12/1989 của UBND huyện Thủ Đức*), đất khuôn viên thì được UBND huyện Thủ Đức duyệt ranh giới cho ông Đ sử dụng là  $267,03\text{m}^2$ .

Ngày 27/6/1995 ông Đ bán nhà cho bà N theo hợp đồng mua bán có chứng nhận của UBND huyện Thủ Đức số 219/HĐ-MB, theo diện tích xây dựng được công nhận  $73,02\text{m}^2$ , về đất thì các bên có trách nhiệm đến Sở địa chính để lập thủ tục giao đất theo quy định; ngoài ra ông Đ và bà N còn lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay chuyển nhượng  $1.400\text{m}^2$ .

Sau khi chuyển nhượng bà N xác nhận chưa liên hệ với cơ quan chức năng để lập thủ tục giao đất đối với phần đất khuôn viên nhà, có nguồn gốc lấn chiếm.

## 2.2. Quá trình sử dụng đất và hợp thức hóa quyền sử dụng đất:

Tháng 7/1997 bà N nộp hồ sơ hợp thức hóa nhà và toàn bộ diện tích đất  $1.448\text{m}^2$ , thì hồ sơ chưa được giải quyết vì ngoài  $73,02\text{m}^2$  mua bán có giấy phép hợp thức hóa và  $267,03\text{m}^2$  đất khuôn viên do ông Đ xin hợp thức hóa trong bản vẽ năm 1989, phần còn lại chưa đủ điều kiện cấp GCN, do chưa được cơ quan chức năng giao đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/12/2001 bà N tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN, UBND quận T có Văn bản 1129/UB-QLĐT ngày 24/3/2004 thông báo chỉ xem xét cấp GCN cho bà N đối với phần nhà, đất khuôn viên diện tích  $267,03\text{m}^2$ ; phần diện tích còn lại  $1.448\text{m}^2 - 267,03\text{m}^2$  chưa xem xét cấp GCN

Căn cứ Điều 22 Nghị định 43/2014 /NĐ-CP của Chính Phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013:

*3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:*

*a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.*

*Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;*

*b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*



Theo Điều 2 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001 quy định:

*1- Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Ý kiến của bà N: Vào năm 2001 bà N nộp hồ sơ lần 2, xin cấp GCN và được UBND phường Bình Thọ quận T xác nhận tại văn bản số 134/UBND ngày 31/12/2001, đề xuất chuyển cơ quan chức năng xem xét cấp GCN; Phòng quản lý đô thị quận T xác nhận tại Văn bản số 204/QLĐT ngày 14/3/2003, đề xuất chuyển cơ quan chức năng xem xét cấp GCN. Xét đây là đề xuất công nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải là quyết định giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất của UBND cấp có thẩm quyền.

Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất- Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

*Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:*

*1. Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất.*

*2. Mục đích sử dụng đất.*

Do đó nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của bà N, bà V chỉ phát sinh sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Bản án Hành chính phúc thẩm số 1219/2013/HCTP ngày 12/9/2013 xử hủy quyết định thu hồi đất không đồng nghĩa với việc nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Không có cơ sở xác định tiền sử dụng đất vào thời điểm bà N nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN vào năm 1997, năm 2001.

Ngày 30/12/2014, bà N lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ phần diện tích đất trên, UBND quận T đã có Văn bản báo cáo Sở TN&MT và được Sở TN&MT chấp thuận tại Văn bản số 408/TNMT-VPĐK ngày 14/01/2016 thuận cấp GCN cho bà N và bà V với phần diện tích đất khuôn viên 1.459,3 m<sup>2</sup> và bà N phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tuy nhiên, ngày 18/01/2016, bà N đề nghị nhận lại Bản đồ hiện trạng vị trí để điều chỉnh lại diện tích giữa các loại đất và bổ sung lại vào ngày 01/3/2016. Đến ngày 03/6/2016, UBND quận T đã cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 255259 (bà N ghi nợ tiền sử dụng đất).

Do đó thời điểm bà N nộp hồ sơ hợp lệ và đủ điều kiện cấp GCN là ngày 01/3/2016

Xét ngày 27/5/2016 Chi Cục thuế quận T căn cứ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của bà N, do Văn phòng đăng ký đất đai quận T chuyển, xác định nghĩa vụ tài chính; trong đó nhận xét đề xuất:

+ 73,02 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị công nhận theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

+ 1.386,28 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác công nhận theo điểm c khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

+ đồng thời chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại đô thị diện tích 326,98 m<sup>2</sup> theo điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013.

Xét không chấp nhận ý kiến của bà N, bà V, viện dẫn khoản 5 Điều 17 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất:

*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm chậm nhất theo thời hạn mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*

Xét Chi Cục thuế quận T căn cứ:

Bảng 6 - bảng giá đất ở đô thị quận T ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND TP.HCM (đất ở khu làng đại học vị trí 1, giá 6.200.000đ/m<sup>2</sup>; cây hàng năm vị trí 1, giá 162.000đ/m<sup>2</sup>, giá chênh lệch giữa đất ở và đất nông nghiệp: 6.200.000 - 162.000 = 6.038.000 đồng/m<sup>2</sup>);

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân TP.HCM, qui định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 trên địa bàn Tp.HCM:” nhóm 1 – trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thì hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0 lần giá đất do UBND TpHCM công bố.

Do đó Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng chi cục thuế quận T, cho Bà Đ.B.N - T.H.V, là đúng:

- 73,02 m<sup>2</sup> công nhận theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai => không thu tiền sử dụng đất

- 200 m<sup>2</sup> x 6.038.000 đ/m<sup>2</sup> = 1.207.600.000 đồng

- 126,98 m<sup>2</sup> x 6.038.000 đ/m<sup>2</sup> x 1 = 766.705.300 đồng

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: 1.974.305.300 đồng.

Án sơ thẩm xử có căn cứ, nên giữ nguyên.

**[3]. Án phí hành chính phúc thẩm** người kháng cáo phải nộp theo qui định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, khoản 2 Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định thu, miễn giảm, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; cùng các Điều Luật đã viện dẫn;

**Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đ.B.N và bà T.H.V; giữ nguyên án sơ thẩm:**

1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Đ.B.N, bà T.H.V yêu cầu hủy Thông báo số U201632075-N/TB-CCT-TBa ngày 03/6/2016, Thông báo số U201732075-A/TB-CCT-TBa ngày 28/6/2017 của Chi cục Thuế quận T và Quyết định giải quyết khiếu nại số 13591/QĐ-CCTTĐ ngày 04/8/2016 của Chi Cục trưởng Chi cục Thuế quận T.

2. Án phí Hành chính sơ thẩm: Bà Đ.B.N, bà T.H.V phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm. Trừ hết vào tiền tạm ứng án phí bà Đ.B.N, bà T.H.V đã nộp 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0014240 ngày 03/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Án phí hành chính phúc thẩm: bà Đ.B.N, bà T.H.V phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, cần trừ hết theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2018/0023902 và số AA/2018/0023903 cùng ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực thi hành.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận T ;
- TAND quận T ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Minh Hiếu**