

**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: 372/2022/HC-PT

Ngày 25- 5- 2022

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý 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: Ông Nguyễn Văn Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ưc Minh Thanh Thúy- Cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cáo tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, 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 548/2021/TLPT-HC ngày 22 tháng 11 năm 2021 về “*khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do bản án hành chính số 16/2021/HC- ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:533/2022/QĐPT-HC ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1- Người khởi kiện: Ông **Trương Phú H**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A 1, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

2- Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Kiệt – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (Quyết định ủy quyền số 1536/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của Chủ tịch UBND huyện Cờ Đỏ); ông Bùi Văn Kiệt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: ông Phan Trung H, sinh năm 1978, trú tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

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

3.1. **Ủy ban nhân dân xã Trung H.**

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn P – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trung Hưng (vắng mặt).

Địa chỉ: xã A, huyện B, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1952, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông Trương Phú H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện – ông Trương Phú H trình bày trong quá trình tố tụng tóm tắt như sau:

Năm 1992 ông được Ủy ban nhân dân xã Trung Hưng giao một phần đất có diện tích 150m² (đất T). Tuy nhiên, ngày 13/12/1995 Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích 64m². Ông có khiếu nại nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Ngày 05/7/2016 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ ban hành Quyết định 2216/QĐ-KPHQ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông. Theo đó, buộc ông phải tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 46m² mà không bồi thường thiệt hại.

Đến ngày 04/10/2016 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ ban hành Quyết định 2960/QĐ-CC cưỡng chế thi hành Quyết định 2216/QĐ-KPHQ nêu trên.

Ngày 13/10/2016 ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ các Quyết định 2216/QĐ-KPHQ, Quyết định 2960/QĐ-CC do ban hành không đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 20/10/2016 ông H có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tạm ngưng thi hành Quyết định 2216/QĐ-KPHQ và Quyết định 2960/QĐ-CC. Cùng ngày Tòa án đã ra Quyết định số 02/QĐ-ADBPCTT buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ tạm ngưng thi hành hai quyết định nêu trên.

Ngày 20/10/2016 Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ ban hành Quyết định 3225/QĐ-UBND giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông, diện tích là 35m², số tiền 52.500.000 đồng. Phần đất này trước đó ông đã được giao, đã sử dụng ổn định lâu dài trước ngày 15/10/1993 nhưng bị cấp thiếu.

Ngày 09/01/2017 ông H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần Quyết định 3225/QĐ-UBND phần có thu tiền sử dụng đất số tiền 52.500.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ có văn bản trình bày:

Ngày 31/8/1992, Ủy ban nhân dân xã Trung Hưng đã cấp giấy chứng nhận giao quyền sử dụng nền nhà cho ông Trương Phú H diện tích 150m² là trái thẩm quyền theo quy định pháp luật về đất đai năm 1987, năm 1993, năm 2003, năm 2013 thì sẽ bị thu hồi một phần hoặc thu hồi toàn bộ. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt không thu hồi mà năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện Thốt

Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000020 cho ông Trương Phú H với diện tích 64m², thuộc thửa đất số 1212, tờ bản đồ số A, ấp B, xã C, huyện D (nay là ấp E, xã F, huyện H) là có lợi cho hộ ông Trương Phú H. Ngày 20/10/2015, Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ tiếp tục ban hành Quyết định số 3225/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Trương Phú H với diện tích 35m² đất ở. Do xuất phát từ nhu cầu sử dụng đất của các hộ dân khu vực này (các hộ có đơn yêu cầu giao đất có thu tiền sử dụng đất) nên Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ lập hồ sơ xin chủ trương Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ trực tiếp sử dụng và được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ chấp thuận tại Công văn số 3842/UBND-KT ngày 14/8/2015.

Về tính hợp pháp và có căn cứ đối với Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ về việc giao đất cho hộ ông Trương Phú H, cư ngụ ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ, hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, là đúng theo quy định tại khoản 2, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Tuy nhiên, tại khoản 4, Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: *“phần diện tích đất còn lại người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”*.

Do ông Trương Phú H không chứng minh được việc đã nộp tiền đất năm 1992 nên không thuộc các trường hợp được quy định tại Điều 100, Luật Đất đai 2013. Do đó khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với số tiền 52.500.000 đồng ghi trên Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ đến nay ông Trương Phú H chưa nộp theo thông báo của Chi cục thuế Cờ Đỏ. Do đó, UBND huyện Cờ Đỏ chuyển hồ sơ ông Trương Phú H đến Chi cục thuế huyện Cờ Đỏ (Chi cục thuế Thới Lai Cờ Đỏ) để xác định lại số tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 8, Nghị định số 45/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất ông Trương Phú H chưa nộp số tiền nêu trên.

Đối với Quyết định số 2216/QĐ-KPHQ ngày 05 tháng 7 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực đất đai trong trường hợp không ra quyết định hành chính thì Ủy ban nhân dân huyện căn cứ đúng theo quy định tại Điều 65, Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

Đối với Quyết định số 2960/QĐ-KPHQ ngày 04 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả. Do ông Trương Phú H không tự nguyện thi hành Quyết định số 2216/QĐ-KPHQ nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ ban hành Quyết định số 2960/QĐ-KPHQ ngày 04 tháng 10 năm 2016 về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là đúng theo quy định tại Điều 85, Điều 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

Tại bản án hành chính số 16/2021/HC- ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

-Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Khoản 2 và khoản 4 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm đ, khoản 1, điều 12; khoản 2, điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phú H.

1.1- Hủy Quyết định số 2216/QĐ-KPHQ ngày 05/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực đất đai trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

1.2- Hủy Quyết định số 2960/QĐ-KPHQ ngày 04/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

2. Bác yêu cầu của ông Trương Phú H về việc yêu cầu hủy Quyết định 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ về việc giao đất cho hộ ông Trương Phú H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/5/2021, ông H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện Cờ Đỏ, TP. Cần Thơ về phần thu tiền sử dụng đất số tiền 52.500.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ông được UBND xã giao đất từ năm 1992, vị trí đất giáp đường 921 khu chợ Trung Hưng. Sau khi giao đất ông đã làm nhà ở từ năm 1992 đến nay, nhà làm trên cả phần đất phía trước và phần diện tích 35m² phía sau theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND. Khi xã giao đất ông có nộp tiền đất nhưng không có giấy tờ nộp tiền. Hiện nay trên phần đất 35m² này vẫn có nhà của ông dùng để ở.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: Ông H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND về nội dung nộp tiền sử dụng đất. Đất ông Hiền được Xã giao sai thẩm quyền nên phải nộp tiền sử dụng đất. Ông H kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết gì mới, cấp sơ thẩm bác yêu cầu của ông là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm bị kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về tố tụng: Ông H khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện Cờ Đỏ, TP. Cần Thơ về phần thu tiền sử dụng đất số tiền 52.500.000đ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định ông H yêu cầu hủy Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện Cờ Đỏ và tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông H về yêu cầu hủy quyết định này mà không kết luận tính hợp pháp, có căn cứ về một phần quyết định này bị khởi kiện là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Sai sót này cần rút kinh nghiệm.

[2]- Đối với kháng cáo của ông H về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện Cờ Đỏ, về phần thu tiền sử dụng đất số tiền 52.500.000đ:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện ngày 31/8/1992, UBND xã Trung Hưng ban hành Giấy chứng nhận về việc sử dụng nền nhà và điểm mua bán trong phạm vi quy hoạch chợ Trung Hưng (BL: 62), theo đó ông H được UBND xã giao quyền sử dụng nền nhà và điểm mua bán diện tích 150m². Giấy chứng nhận về việc sử dụng nền nhà và điểm mua bán không có nội dung ông H nộp tiền sử dụng đất cho UBND xã.

Năm 1995, UBND huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H diện tích 64m² nằm trong diện tích 150m² đất được giao năm 1992.

Ngày 20/10/2016, UBND huyện Cờ Đỏ ban hành Quyết định số 3225/QĐ-UBND giao cho ông H 35m² đất ở nông thôn theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất ông H phải nộp là 52.500.000đ, tương ứng đơn giá là 1.500.000đ/m².

Xét thấy: Việc năm 1992 UBND xã giao đất cho ông H là không đúng thẩm quyền, ông H chưa nộp bất kỳ khoản tiền nào cho UBND xã khi được giao đất. Nay UBND huyện giao cho ông H 35m² đất ở nằm trong diện tích 150m² trước kia UBND xã giao không đúng thẩm quyền thì ông H phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Cụ thể:

Căn cứ khoản 2; 4 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì trường hợp ông H được giao đất không đúng thẩm quyền từ năm 1992 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất khi công nhận QSD đất đối với đất ở được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004:

c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Phần đất diện tích 35m² được UBND huyện giao cho ông H được quyền sử dụng vào mục đích đất ở theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 ông H đã sử dụng làm nhà ở từ năm 1992. Theo trình bày của ông H tại phiên tòa hôm nay thì hiện tại trên đất là nhà ở của ông H.

Căn cứ quy định viện dẫn trên thì trường hợp của ông H phải nộp 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2016.

Căn cứ bảng giá đất của UBND TP. Cần Thơ ban hành kèm theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014, tại phụ lục VII.8 kèm theo thì giá đất ở tại vị trí mặt đường tỉnh lộ 921 khu dân cư vượt lũ Trung Hưng là 1.500.000đ/m². Theo quy định trên thì trường hợp của ông H chỉ phải nộp tiền sử dụng đất cho 35m² đất là 40% của giá đất theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND. UBND huyện buộc ông H nộp tiền sử dụng đất với đơn giá 1.500.000đ/m² là không đúng quy định.

Vì vậy, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H; sửa một phần quyết định của án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện về phần thu tiền sử dụng đất.

[4]- Án phí phúc thẩm: Ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Phú H; sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm số 16/2021/HC- ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo như sau:

Căn cứ:

- Khoản 2; 4 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phú H về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện Cờ Đỏ về phần thu tiền sử dụng đất số tiền 52.500.000đ.

Hủy một phần Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND huyện Cờ Đỏ về phần thu tiền sử dụng đất số tiền 52.500.000đ.

Án phí phúc thẩm: Ông H không phải chịu.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- Cục THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng