

**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: 294/2021/HC-PT

Ngày: 19 - 5 - 2021

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính

**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 Trần Thị Hòa Hiệp

*Các Thẩm phán:* Ông Tô Chánh Trung

Bà Trần Thị Thúy Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 và 19 tháng 5 năm 2021, 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: 101/2021/TLPT-HC ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1539/2020/HC-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 563/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: 106I/19 Đường X, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Hoàng D, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: số 5 (tầng 2), đường 84, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: 04 đường số 1011 (Đường X1), Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Kim A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/10/2018, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim A do ông Trần Hoàng D làm đại diện trình bày:*

Vào ngày 06/4/2000 bà A có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa: số 270 với diện tích 1260m<sup>2</sup>; số 271 diện tích 1418m<sup>2</sup> và số 276 diện tích 285m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 03 thửa là: 2963m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 4 tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, từ người chuyển nhượng là bà Lê Thị H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G944204 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 10/10/1998. Đây là loại đất được Nhà nước giao đất có trả tiền hàng năm.

Năm 2006 Nhà nước đã giải tỏa 32m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 276 theo Quyết định số 8493/QĐ-UB của UBND Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 03/5/2006 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8 và bà A đã nhận tiền đền bù. Diện tích còn lại là: 2931m<sup>2</sup>.

Đã chuyển mục đích sử dụng 3 thửa: số 270, 271 và 276 với tổng diện tích 2931m<sup>2</sup> sang đất trồng rau màu theo Quyết định số 4839/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Quận 8 ngày 04/8/2006.

Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Quyết định số 3229/QĐ-UBND về việc cho bà A được thuê 2883,8m<sup>2</sup> đất tại Phường 16, Quận 8 để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô.

Thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

Phương thức thanh toán tiền thuê đất: hàng năm.

Trích theo điều 3 của quyết định này là:

- “1. Trưởng phòng tài chính - kế hoạch Quận 8: Xác định đơn giá thuê đất.
2. Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 8: thu tiền thuê đất theo quy định.

3. Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8: Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới, diện tích khu đất trên thực địa; xác nhận vị trí, ranh giới diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính. Dự thảo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dự thảo Hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Thị Kim A trình Ủy ban nhân dân Quận 8 ký ban hành theo quy định”.

Bà A đã nhiều lần đến liên hệ với các cơ quan: Phòng Tài chính Kế hoạch Quận 8, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8, Chi cục Thuế Quận 8 và nhận được câu trả lời là cứ chờ đi, vì chưa ký hợp đồng thuê đất, chưa có giá để tính giá thuê và tính thuế, phía Chi cục thuế Quận 8 cũng có nói với bà A là chưa ký hợp đồng nên không tính tiền thuê và thuế. Nhưng vì muốn kinh doanh nên bà A rất nôn nóng và nhiều lần tới liên hệ với các cơ quan trên, bà A chờ mãi mà không thấy các cơ quan trên thực hiện theo Điều 3 của Quyết định 3229/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Quận 8, do đó bà A không thể nào thực hiện được việc kinh doanh của mình, mặt dù bà A rất có thiện chí. Tuy nhiên, đến năm 2016 Chi cục thuế Quận 8 gửi công văn thông báo cho rằng bà A nợ tiền hơn 3,9 tỷ đồng, quá chán nản nên năm 2016 bà A gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Quận 8 xin không thuê đất. Vì phía Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa ký hợp đồng cho thuê đất với bà A và không có quyết định bàn giao đất cho bà A, chưa có xác định giá nên bà A không thể kinh doanh.

Ngày 08/5/2018 Ủy ban nhân dân Quận 8 có công văn số 2149/UBND – TNMT về việc trả lời đơn cho bà A là không chấp nhận cho bà A không thuê đất vì bà A chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong khi UBND Quận 8 chưa có Quyết định bàn giao đất cho bà A và chưa có xác định giá.

Đến ngày 04/7/2018 Chi cục thuế Quận 8 gửi cho bà A công văn số 2432/CCT – QLN thông báo cho bà A số tiền nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp tính đến ngày 31/5/2018 là 4.702.700.118 đồng. Trong khi từ phía Ủy ban nhân dân Quận 8 và tất cả các cơ quan có chức năng theo Quyết định 3229 không thực hiện bất kỳ một vấn đề nào đối với việc cho thuê đất. Phía cơ quan thuế cũng đã gửi công văn đến cơ quan xuất nhập cảnh cấm bà A xuất cảnh.

Hiện nay Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8 đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G944204. Số vào sổ: 00203. QSDĐ/3398/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 10/10/1998, do bà Nguyễn Thị Kim A đứng tên.

Bà A phải biết được rõ giá thuê thì mới có quyết định thuê hay không, sau đó các bên ký hợp đồng thuê, tiếp đó mới thực hiện các nghĩa vụ tài chính. Trước đây Ủy ban đã có hướng dẫn về trình tự thủ tục về thời điểm phát sinh nghĩa vụ tài chính từ khi ký hợp đồng thuê.

Người khởi kiện xác định quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân Quận 8 về trình tự thủ tục là đúng, tuy nhiên quyết định này chưa thực hiện, cụ thể các cơ quan chưa thực hiện Điều 3 của quyết định này, vì thế yêu cầu hủy quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim A – ông Trần Hoàng D xác định yêu cầu khởi kiện:

Hủy bỏ Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8. Bà A được chấm dứt việc thuê đất đối với diện tích đất 2883,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 8 có Văn bản trình bày ý kiến số 4419/UBND-TP ngày 11/12/2018 như sau:*

Khu đất bà Nguyễn Thị Kim A được Ủy ban nhân dân Quận 8 cho thuê có nguồn gốc là đất nông nghiệp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G944204 ngày 10 tháng 10 năm 1998 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Lê Thị H với tổng diện tích là 2.963m<sup>2</sup> bao gồm các thửa 270, 271, 276 tờ bản đồ số 4 (theo Tài liệu 02/CT-UB), bà Nguyễn Thị Kim A nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc giấy chứng nhận nêu trên theo xác nhận biến động ngày 06/4/2000 của Ủy ban nhân dân Quận 8. Ngày 29/10/2002, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Quyết định số 8493/QĐ-UB về việc đền bù hỗ trợ thiệt hại giải phóng mặt bằng căn nhà (phần đất) một phần thửa số 276 tờ bản đồ số 4, Phường 16, Quận 8 (theo Tài liệu 02/CT-UB) với diện tích là 32m<sup>2</sup> để xây dựng Đại lộ Đông Tây.

Năm 2012, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại Ủy ban nhân dân Quận 8 có nhận Đơn xin thuê đất đề ngày 20/02/2012 của bà Nguyễn Thị Kim A, địa chỉ 106I/19 Đường X, Phường 3 Quận 11, xin được thuê khu đất thuộc thửa 29 tờ bản đồ 36 Phường 16, Quận 8 có diện tích 2883,8m<sup>2</sup> với mục đích sử dụng: Đại lý giới thiệu trưng bày, ký gởi mua bán ô tô; phương thức trả tiền thuê đất: hàng năm.

Ngày 29/3/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8 có Công văn số 124/TNMT-TN gửi Phòng Quản lý đô thị Quận 8 về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ 36 bản đồ địa chính Phường 16, Quận 8 làm cơ sở xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân Quận 8 giải quyết đối với hồ sơ xin thuê đất của bà Nguyễn Thị Kim A.

Ngày 09/4/2012, Phòng Quản lý đô thị Quận 8 có Công văn số 204/QLĐT-QH xác định: “Về quy hoạch xây dựng: Khu đất tại thửa 29 tờ bản đồ 36 Bản đồ địa chính Phường 16, Quận 8 thuộc khu vực quy hoạch đất dân cư phát triển”;

*Đối với các chỉ tiêu xây dựng: Khu đất nằm trong phạm vi nghiên cứu Thiết kế đô thị trục Đại lộ Võ Văn Kiệt đang trong giai đoạn hoàn thành đồ án thiết kế báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố do Sở Quy hoạch – Kiến trúc thực hiện. Căn cứ Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cấp phép quy hoạch tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị chủ đầu tư lập thủ tục cấp phép quy hoạch theo quy định”.*

Ngày 16/5/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8 có Công văn số 178/TNMT-TN về việc trả lời xin thuê đất để làm văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô các loại và phụ kiện tại Phường 16, Quận 8 cho bà Nguyễn Thị Kim A, nội dung: *Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8 chưa thể xem xét giải quyết hồ sơ cho bà được,... đề nghị bà liên hệ Phòng Quản lý đô thị Quận 8 để được hướng dẫn lập thủ tục cấp phép quy hoạch theo quy định”.*

Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận 8 nhận được Công văn số 1934/SQHKT-QHKV1 ngày 28/6/2012 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố về việc ý kiến về cung cấp thông tin các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với những trường hợp nhà ở riêng lẻ trong ranh nghiên cứu thiết kế đô thị Đại lộ Võ Văn Kiệt trên địa bàn Quận 8 và Công văn số 3192/SQHKT-QHKV1 ngày 02/10/2012 về việc ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với những trường hợp nhà ở riêng lẻ trong ranh nghiên cứu thiết kế đô thị Đại lộ Võ Văn Kiệt trên địa bàn Quận 8.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, ngày 01/11/2012, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Công văn số 2666/UBND-ĐT gửi Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc lấy ý kiến về thông tin quy hoạch tại thửa 29 tờ 36 Bản đồ địa chính, Phường 16, Quận 8, theo đó Ủy ban nhân dân Quận 8 có ý kiến đề xuất như sau:

*“Khu đất tại thửa 29 tờ 36 Bản đồ địa chính Phường 16, Quận 8 thuộc khu vực đất dân cư phát triển. Việc đầu tư xây dựng Văn phòng giao dịch trưng bày là phù hợp. Ủy ban nhân dân Quận 8 trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc xem xét chấp thuận để Ủy ban nhân dân Quận 8 có cơ sở giải quyết hồ sơ thuê đất của bà Nguyễn Thị Kim A theo quy định.”*

Ngày 03/12/2012, Ủy ban nhân dân Quận 8 nhận được Công văn số 3957/SQHKT-QHKV1 ngày 26/11/2012 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc: *đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 8 căn cứ nội dung các văn bản số 1934/SQHKT-QHKV1 ngày 28/6/2012 và văn bản số 3192/SQHKT-QHKV1 ngày 02/10/2012 để có cơ sở giải quyết hồ sơ thuê đất theo quy định.*

Qua đó, Ủy ban nhân dân Quận 8 chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị Quận 8 và Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8 tham mưu Ủy ban nhân dân Quận 8 giải quyết hồ sơ thuê đất theo quy định.

Căn cứ các quy định pháp luật như Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc Ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố.

Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 3229/QĐ-UBND về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A (Chủ hộ kinh doanh Đông – Tây) thuê đất để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô tại Phường 16, Quận 8.

Ủy ban nhân dân Quận 8 nhận thấy việc ban hành Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim A (Chủ hộ kinh doanh Đông-Tây) thuê đất để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô là đúng thẩm quyền được giao theo quy định của pháp luật đất đai trên cơ sở có xem xét nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và việc chấp hành tốt pháp luật đất đai của người xin thuê đất, đồng thời có xem xét đối chiếu kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1539/2020/HC-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A về việc yêu cầu hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A thuê đất để làm văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô tại Phường 16, Quận 8.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2020, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện là ông Trần Hoàng D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim A và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Trần Hoàng D cùng thống nhất trình bày vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A thuê đất để làm văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô tại Phường 16, Quận 8. Với các lý do: Phía Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa ký hợp đồng cho thuê đất với bà A và không có quyết định bàn giao đất cho bà A, chưa có xác định giá nên bà A không thể kinh doanh. Ngày 08/5/2018 Ủy ban nhân dân Quận 8 có công văn số 2149/UBND – TNMT về việc trả lời đơn cho bà A là không chấp nhận cho bà A không thuê đất vì bà A chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong khi Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa có Quyết định bàn giao đất cho bà A và chưa có xác định giá. Phía Ủy ban nhân dân Quận 8 và tất cả các cơ quan có chức năng theo Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 không thực hiện bất kỳ một vấn đề nào đối với việc cho thuê đất. Bà A phải biết được rõ giá thuê thì mới có quyết định thuê hay không, sau đó các bên ký hợp đồng thuê, tiếp đó mới thực hiện các nghĩa vụ tài chính. Trước đây Ủy ban đã có hướng dẫn về trình tự thủ tục về thời điểm phát sinh nghĩa vụ tài chính từ khi ký hợp đồng thuê.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8 sau khi ban hành không được chủ thể cho thi hành trong thực tế. Năm 2017 cơ quan chính quyền đưa ra giá thuê đất. Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim A không đồng ý đơn giá thuê đất, nhưng các bên không có sự thống nhất bàn bạc về nội dung này. Do đó, nội dung khởi kiện của bà A là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà A, sửa bản án hành chính theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim A, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm, người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành phiên tòa vắng mặt người bị kiện theo quy định.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 3229/QĐ-UBND về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A thuê đất để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô. Năm 2016, bà A gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Quận 8 xin không thuê đất. Ngày 08/5/2018, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Văn bản số 2149/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Kim A với nội dung không có cơ sở xem xét việc bà A xin không thực hiện việc thuê đất. Ngày 11/9/2018, bà Nguyễn Thị Kim A nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8 là thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a Khoản 2 Điều 116 Tố tụng hành chính 2015.

Mặc dù, bà A không khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 2149/UBND-TNMT ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Kim A với nội dung không có cơ sở xem xét việc bà A xin không thực hiện việc thuê đất. Tuy nhiên, trong quá trình xem xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của quyết định bị khởi kiện, Tòa án cần xem xét tính hợp pháp của các quyết định, công văn có liên quan đến yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ liên quan đến văn bản này, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đối với Văn bản số 2149/UBND-TNMT ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 8.

Ngoài ra, tại Đơn khởi kiện ngày 11/9/2018, bà Nguyễn Thị Kim A còn yêu cầu hủy Công văn số 2432/CCT-QLN ngày 04/7/1018 của Chi cục thuế Quận 8 về việc đề nghị thực hiện nghĩa vụ nộp thuế vào ngân sách Nhà nước và cung cấp thông tin. Xét thấy, Công văn số 2432/CCT-QLN ngày 04/7/1018 của Chi cục thuế Quận 8 nêu trên được ban hành trên cơ sở Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8. Do đó, Công văn này có liên quan trực tiếp đến quyết định bị khởi kiện nên không cần thiết phải tách thành một vụ án khác.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Kim A khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận



8 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành:

Khu đất bà Nguyễn Thị Kim A được Ủy ban nhân dân Quận 8 cho thuê có nguồn gốc là đất nông nghiệp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 944204 ngày 10/10/1998 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Lê Thị H với tổng diện tích là  $2.963m^2$ , bao gồm các thửa 270, 271, 276 tờ bản đồ số 4 (theo Tài liệu 02/CT-UB) tại Phường 16, Quận 8. Bà Nguyễn Thị Kim A nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc Giấy chứng nhận nêu trên theo xác nhận biến động ngày 06/4/2000 của Ủy ban nhân dân Quận 8.

Bà A được Nhà nước giao đất nông nghiệp bằng hình thức công nhận quyền sử dụng đất. Do bà A muốn sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thì phải có đơn xin thuê đất để được thuê đất trả tiền thuê hàng năm theo quy định tại Điều 34, Điều 35 Điều 36 Luật Đất đai 2003. Do đó, năm 2012, bà A có Đơn xin thuê khu đất thuộc thửa 29 tờ bản đồ 36 Phường 16, Quận 8 diện tích  $2883,8m^2$  với mục đích sử dụng: đại lý giới thiệu trưng bày, ký gởi mua bán ô tô; Phương thức trả tiền thuê đất: hàng năm.

Trên cơ sở đánh giá nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và việc chấp hành tốt pháp luật đất đai của người xin thuê đất và có xem xét đối chiếu kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 3229/QĐ-UBND về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A được thuê  $2883,8m^2$  đất tại Phường 16, Quận 8 để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô, là đúng trình tự thủ tục thẩm quyền quy định tại Điều 34, Điều 35 Điều 36, Điều 37 Luật Đất đai 2003; Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Về nội dung của quyết định:

[2.2.1] Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 3229/QĐ-UBND với nội dung:

*“Điều 1: Cho bà Nguyễn Thị Kim A (Chủ hộ kinh doanh Đông-Tây)... được thuê  $2883,8m^2$  đất tại Phường 16 Quận 8 để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô.*

*Thời hạn sử dụng đất là 50 năm (Năm mươi năm).*

*Phương thức trả tiền thuê đất: Hàng năm.*

.....

*Điều 3:*

*1. Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch Quận 8: Xác định đơn giá thuê đất.*

*2. Chi cục trưởng Chi cục thuế Quận 8: thu tiền thuê đất theo quy định.*

*3. Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 8: Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới, diện tích khu đất trên thực địa; xác nhận vị trí, ranh giới diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính. Dự thảo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dự thảo Hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Thị Kim A trình Ủy ban nhân dân Quận 8 ký ban hành theo quy định”.*

Như vậy, các nội dung tại Điều 3 nêu trên là một phần không thể tách rời của Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A thuê đất.

[2.2.2] Tại Công văn số 2213/UBND-TNMT ngày 11/9/2017, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã xác định:

*“3. Về tình hình ký hợp đồng thuê đất: Bà Nguyễn Thị Kim A chưa ký Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân Quận 8.*

*4. Về tình hình sử dụng đất: Hiện nay, bà Nguyễn Thị Kim A vẫn để đất trống, chưa thực hiện xây dựng Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô.*

*5. Ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 8: Hiện nay, bà Nguyễn Thị Kim A chưa ký Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân Quận 8, Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa tiến hành bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Kim A tại thực địa do trước đây chưa xác định được đơn giá thuê đất, đến tháng 5 năm 2017, Chi cục thuế Quận 8 mới ban hành thông báo về việc nộp tiền thuê đất đối với khu đất bà Nguyễn Thị Kim A”.*

Điều này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim A cho rằng bà chưa được Ủy ban nhân dân Quận 8 ký hợp đồng thuê đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng, chưa được bàn giao đất trên thực địa và chưa biết được giá thuê đất.

[2.2.3] Căn cứ khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

*“3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:*

*a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;*

*b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;*

*c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính”.*

Căn cứ Điều 8 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Hồ sơ cho thuê đất bao gồm Hồ sơ giao đất trên thực địa gồm:

*“1. Biên bản giao đất trên thực địa theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Thông tư này;*

*2. Biên bản giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có).*

Như vậy, đối với trường hợp người sử dụng được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật sau khi ký hợp đồng thuê đất. Ủy ban nhân dân Quận 8 không đồng ý đơn xin không tiếp tục thuê đất của bà Nguyễn Thị Kim A với lý do bà A chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính là không phù hợp với các quy định của pháp luật đã viện dẫn nêu trên. Lỗi không thực hiện được Quyết định cho thuê đất số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8 thuộc về Ủy ban nhân dân Quận 8 và các cơ quan chuyên môn Quận 8.

[2.2.4] Xét việc từ khi ban hành Quyết định cho thuê đất số 3229/QĐ-UBND, các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân Quận 8 đã không thực hiện Điều 3 của Quyết định, khiến người thuê đất là bà A không thực hiện được quyền thuê đất của mình. Lẽ ra khi bà Nguyễn Thị Kim A có đơn đề nghị không thuê đất, Ủy ban nhân dân Quận 8 cần xem xét thu hồi, hủy bỏ Quyết định số

3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà A do. Tuy nhiên, ngày 08/5/2018, Ủy ban nhân dân Quận 8 lại ban hành Công văn số 2149/UBND-TNMT trả lời đơn cho bà A về việc không chấp nhận cho bà A không thuê đất vì bà A chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, là không có cơ sở.

[2.2.5] Theo khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất: *“1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế”*.

Mục 14 Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ cũng quy định: *“14. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng thời điểm bàn giao đất thực tế sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được bàn giao đất thực tế”*.

Do đó, việc Chi cục thuế Quận 8 ban hành Công văn số 2432/CCT-QLN ngày 04/7/1018 thông báo cho bà A số tiền nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính từ khi có Quyết định cho thuê đất số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8 đến ngày 04/7/2018, là không phù hợp với các quy định của pháp luật do bà A không được thực hiện quyền thuê đất nên không thể buộc bà thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tách đối với yêu cầu khởi kiện hủy Công văn số 2432/CCT-QLN ngày 04/7/1018 thành vụ án khác.

[2.3] Do đó, trong phạm vi xét xử của vụ án này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần thiết phải hủy Quyết định cho thuê đất số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 và Công văn số 2149/UBND-TNMT ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 8 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim A theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim A, sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện, bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

[3.2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim A; Sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A; Hủy Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho bà Nguyễn Thị Kim A (Chủ hộ kinh doanh Đông-Tây) thuê đất để làm Văn phòng giao dịch trưng bày xe ô tô tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Công văn số 2149/UBND-TNMT ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Kim A với nội dung không có cơ sở xem xét việc bà A xin không thực hiện việc thuê đất.

2. Về án phí:

2.1 Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0049949 ngày 16/10/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí hành chính phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu. Hoàn lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc

thẩm bà A đã nộp (do ông Trần Hoàng D nộp thay) theo Biên lai thu số 0092957 ngày 03/11/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Tô Chánh Trung**

**Trần Thị Thúy Hồng**

**Trần Thị Hòa Hiệp**