

Bản án số: 222/2023/HC-PT

Ngày: 21/7/2023

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn**

Các thẩm phán: Ông **Trương Công Thi**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Văn Phong**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 122/2023/TLPT-HC ngày 06 tháng 6 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do có kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2023/HC-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Theo quyết định xét xử số 2460/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1951; Trú tại: B T, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt.

- Người bị kiện:

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên, có đơn xin xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND tỉnh: Ông Nguyễn An P, Phó giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Phú Yên, có mặt

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch UBND thành phố: Bà Nguyễn Thị Bích D – Phó Trưởng phòng tài nguyên môi trường thành phố T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục thuế thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt

+ Sở xây dựng tỉnh Phú Yên, vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân Phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Do ông Phan Lê Anh Đ – Phó Chủ tịch UBND phường G đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 22/02/2023), vắng mặt

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1953; trú tại: B T, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt

Người đại diện được ủy quyền: Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1957; Trú tại: B T, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt.

Người kháng cáo: Người khởi kiện ông Nguyễn Khoa N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện ông Nguyễn Khoa N trình bày: Năm 1989 ông N được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp lô đất số 04 tọa lạc tại B T, phường G, thành phố T với diện tích $6,5m \times 25m = 162,5m^2$ cho ông xây dựng nhà ở. Đến ngày 25/8/1993, Sở xây dựng tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông ghi diện tích đất $200m^2$, thửa số 53, tờ bản đồ số 26. Đến tháng 02 năm 1999, khi các cơ quan chức năng đo đạc lại thì diện tích đất thực tế là $275,6m^2$. Tháng 12 năm 2005, ông N làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung phần diện tích đất tăng thêm $75,6m^2$ cho phù hợp với thực tế. Nhưng khi làm thủ tục thì các cơ quan chức năng yêu cầu ông N phải đóng tiền sử dụng đất hơn 300.000.000đ đối với phần diện tích đất tăng thêm so với giấy chứng nhận. Sau đó ông có đơn đề nghị Cục thuế tỉnh Phú Yên tư vấn thì nhận được trả lời là trường hợp này của ông không phải đóng tiền sử dụng đất đối với phần đất tăng thêm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Ông N đã có nhiều đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền, đến ngày 08/9/2015 thì nhận được Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại với nội dung không chấp nhận đơn khiếu nại của ông. Ông N trình bày ranh giới tứ cận thửa đất (diện tích thực tế là $275,6m^2$) ông sử dụng ổn định từ năm 1989 đến nay không có thay đổi gì, phần đất $75,6m^2$ chưa được cấp giấy chứng nhận gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1989, do trước đây các cơ quan chức năng đo đạc cấp giấy chứng nhận, đo đạc bản đồ địa chính không đúng diện tích thực tế.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 2953/UBND-KT ngày 24/7/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên và Văn bản 1597 ngày 03/6/2015 của Chủ tịch U, Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T, vì trường hợp của ông không phải đóng tiền sử dụng đất đối với phần đất tăng thêm so với giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

- *Người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên trình bày:* Không có lời trình bày.

- *Người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố T trình bày:* Năm 1989, ông N được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp lô đất diện tích $6,5m \times 25m = 162,5m^2$ cho ông xây dựng nhà ở tại B T, phường G, thành phố T. Đến năm 1993, ông được Sở xây dựng tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ghi diện tích đất $8m \times 25m = 200m^2$. Qua đo đạc thực tế diện tích đất ông N hiện đang sử dụng là $275,6m^2$, nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là $75,6m^2$,

cụ thể phía Đông rộng 9,6m giáp đường T, Tây rộng 6,6m giáp đường nội bộ, Nam dài 33,2m giáp nhà dân, Bắc dài 33,2m giáp nhà dân.

Diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận năm 1993 là do thời điểm giao đất, họa đồ phân lô nhà ở chưa được kiểm tra, đo đạc chính xác theo thực tế và có sự chỉnh trang quy hoạch nên ông N đã sử dụng phần đất công cộng do nhà nước quản lý. Nay diện tích đất $75,6m^2$ phù hợp với quy hoạch nên được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật, cụ thể: Đối với diện tích đất $25m^2$ được xác định sử dụng trước 15/10/1993 (diện tích đất nhiều hơn giữa giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Sở xây dựng cấp ngày 25/8/1993 với biên lai lệ phí trước bạ số 001312 ngày 30/7/1993: $225m^2 - 200m^2 = 25m^2$) ông N phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đối với diện tích đất $50,6m^2$ ($75,6m^2 - 25m^2 = 50,6m^2$) được xác định sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 ông N phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trường hợp của ông N được nhà nước giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải trường hợp được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nên đối với diện tích đất chênh lệch $75,6m^2$ so với giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại của ông N được ban hành đúng quy định pháp luật nên người khởi kiện yêu cầu Tòa hủy quyết định nêu trên là không có cơ sở chấp nhận, Chủ tịch UBND thành phố T giữ nguyên Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 về việc giải quyết khiếu nại của ông N.

- *UBND Phường 7 trình bày:* Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1982 được lưu giữ tại UBND phường G thì chưa thể hiện diện tích đất của ông Nguyễn Khoa N. Thời điểm UBND phường 7 thành lập từ ngày 01/7/1999 thì UBND phường G tiếp nhận ranh giới hiện trạng sử dụng từ năm 1999 đến nay của ông nghi không thay đổi ranh giới thửa đất cụ thể phía Tây giáp đường nội bộ. Theo hồ sơ quản lý nhà nước tại tờ bản đồ số D49-99(280-B-3) được đo đạc năm 1995 thì tại thửa đất số 101 do ông N quản lý có sự thay đổi ranh giới thửa đất hiện nay so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số C quyền số 17 ngày 25/8/1993 do Sở xây dựng cấp cho ông N. Cụ thể là phía Tây tiếp giáp với đất do Nhà nước quản lý. Nhưng hiện nay thửa đất của ông N hiện trạng phải Tây tiếp giáp với đường bê tông rộng 6m. Theo đồ án quy hoạch chi tiết khu chức năng dân dụng T thị xã T (nay là thành phố T) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 291/QĐ-UB ngày 06/02/1999 tại vị trí thửa đất của ông N có phía Tây giáp với đất nhà nước do UBND phường 7 quản lý rồi mới đến đường nội bộ 6m. Như vậy, ranh giới thửa đất của ông N hiện nay có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số C quyền số 17 ngày 25/8/1993 được Sở xây dựng cấp cho ông N mà do đo đạc thực tế (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập ngày 11/3/2014) nhiều hơn ghi trên giấy chứng nhận đã được cấp là do chỉnh trang quy hoạch.

- *Chi cục thuế thành phố T trình bày:* Đối với vấn đề thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông N đã được UBND tỉnh Phú Yên có công văn số 2953/UBND-KT ngày 24/7/2014 về việc giải quyết về thực hiện nghĩa vụ tài chính (đất phát sinh của ông Nguyễn Khoa N). Theo đó UBND tỉnh Phú Yên có ý kiến chỉ đạo về thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích phát sinh $75,6m^2$ như sau: Đối với phần

diện tích đất phát sinh 25m² (sử dụng trước ngày 15/10/1993) thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 45/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ (trước 01/7/2014 được quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định 198/2004/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 4 Điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP). Đối với phần diện tích đất phát sinh 50,6m² (từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ (trước 01/7/2014 được quy định tại điểm b khoản 5 Điều 8 Nghị định 198/2004/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 4 Điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP). Trên cơ sở đó Chi cục thuế thành phố T có thông báo số 71/2012/TB-CCT ngày 12/6/2012 về thu tiền sử dụng đất của ông N số tiền 302.400.000đ.

- Sở xây dựng tỉnh Phú Yên *trình bày*: Không có lời trình bày.

- Bà Lê Thị L *trình bày*: Thống nhất ý kiến trình bày của người khởi kiện.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 08/2023/HC-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Pháp lệnh án phí lệ phí.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa N về việc yêu cầu hủy Văn bản 1597 ngày 03/6/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T, Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T và Văn bản số 2953/UBND-KT ngày 24/7/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên vì không có căn cứ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 24/02/2023, người khởi kiện ông Nguyễn Khoa N có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khoa N giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số: 08/2023/HC-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Khoa N yêu cầu Tòa án hủy Văn bản 1597 ngày 03/6/2015 của Chủ tịch U, Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T và Văn bản số 2953/UBND-KT ngày 24/7/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khoa N thì thấy*: Về nguồn gốc thửa đất tại B T, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên năm 1989 ông Nguyễn Khoa N được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp lô đất số 04 tọa

lạc với diện tích 162,5m² theo giấy phép xây dựng số 523/GP-XD ngày 10/8/1989. Ngày 25/8/1993, ông N được Sở xây dựng tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 36, quyền số 17 CNSH chứng nhận diện tích đất được quyền sử dụng 200m². Hiện nay qua đo đạc thực tế diện tích thửa đất là 275,6m². Ông Nguyễn Khoa N1 xác định phần đất 75,6m² chưa được cấp giấy chứng nhận, gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1989, do trước đây các cơ quan chức năng đo đạc cấp giấy chứng nhận, đo đạc bản đồ địa chính không đúng diện tích thực tế nên thuộc trường hợp không phải đóng tiền sử dụng đất đối với phần đất tăng thêm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Do đó, khi làm thủ tục cấp đăng ký biến động quyền sử dụng đất UBND tỉnh Phú Yên có Công văn số: 2953/UBND-KT ngày 24/7/2014 về việc giải quyết về thực hiện nghĩa vụ tài chính và Chi cục thuế thành phố T có thông báo số 71/2012/TB-CCT ngày 12/6/2012 về thu tiền sử dụng đất của ông N số tiền 302.400.000đ là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Ông N đã thực hiện quyền khiếu nại của mình và nhận được Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại của ông N là không có cơ sở chấp nhận. Do đó ông khởi kiện đề nghị Tòa án hủy các văn nêu trên.

HĐXX thấy rằng: Theo hồ sơ quản lý nhà nước tại tờ bản đồ số D49-99 (280-B-3) được đo đạc năm 1995 thì tại thửa đất số 101 của ông N sử dụng có sự thay đổi ranh giới thửa đất so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số C quyền số 17 ngày 25/8/1993 do Sở Xây dựng cấp cho ông N, cụ thể là phía Tây tiếp giáp với đất do Nhà nước quản lý; nhưng hiện trạng thửa đất của ông N, phía Tây tiếp giáp với đường bê tông rộng 6m. Theo đồ án quy hoạch chi tiết khu chức năng dân dụng T thị xã T (nay là thành phố T) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 291/QĐ-UB ngày 06/02/1999 tại vị trí thửa đất của ông N có phía Tây giáp với đất nhà nước, do UBND phường G quản lý rồi mới đến đường nội bộ 6m. Như vậy, tại thời điểm giao đất, đất của ông N có cạnh phía Đông Nam và cạnh phía Tây Nam, T tiếp giáp đất trống, đất ruộng do Nhà nước quản lý mà tương ứng cạnh phía Nam, phía Tây hiện nay của nhà 241 T được xác định có phần đất tăng thêm vì vậy có cơ sở xác định trong quá trình sử dụng ông N có lấn chiếm về phía Nam, phía Tây đất do Nhà nước quản lý. Hiện trạng sử dụng đất của ông N phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt nên được cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013. Tuy nhiên, ngoài diện tích đất 200m² được cấp, diện tích đất phát sinh 75,6m² là do chỉnh trang quy hoạch đường cứu hỏa và sau khi UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết khu chức năng dân dụng Trường Chinh tại quyết định số 291/QĐ-UB ngày 06/02/1999 nên thuộc Nhà nước quản lý, ông N muốn được cấp quyền sử dụng phần đất này thì phải nộp thuế sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/5/2007 của Chính phủ nay là đoạn 2 khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013 là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng về nguồn gốc diện tích đất tăng thêm, phù hợp với các hồ sơ lưu trữ của cơ quan Nhà nước. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Khoa N không có tài liệu chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ nên yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khoa N không được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Khoa N phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[2.3] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khoa N. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số: 08/2023/HC-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa N về việc đề nghị Tòa án xem xét hủy Văn bản 1597 ngày 03/6/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T, Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của Chủ tịch UBND thành phố T và Văn bản số 2953/UBND-KT ngày 24/7/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Khoa N phải chịu án phí hành chính phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông N đã nộp theo biên lai thu số 0000408 ngày 07 tháng 4 năm 2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Đường sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án./

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

(Đã ký)

Phạm Tôn