

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 04 /2023/HC-PT

Ngày: 29-3-2023

*V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử

- Các thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào;
Ông Đào Đức Thiện

-Thư ký phiên tòa:Bà Lê Thị Thúy- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 15 và 29 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 14/2022/TLPT-HC ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc Khiếu kiện “ Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXX-HC ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1.Người khởi kiện: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1970 và bà Đinh Thị Phương L, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: 84 Lý Thường Kiệt, Phường 1, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Nguyên, sinh năm 1985; ông Nguyễn Văn Hải sinh năm 1975, địa chỉ : 118 Ngô Quyền, Phường Rạch Dừa, tp. Vũng Tàu (ông Nguyên có mặt, ông Hải vắng mặt)

2. Người bị kiện: Chi Cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo; Địa chỉ: Số 14 Đường 3/2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Hùng – Phó chi Cục trưởng (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ: Số 94 Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Quý – Giám đốc Chi nhánh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh: bà Lê Nguyễn Thanh Trúc – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L trình bày:

[1.1] *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:* Ông Tăng Minh Phụng nhận chuyển nhượng 10.357,8m² đất từ ông Nguyễn Văn Thích và ông Trương Đình Sang vào tháng 3 và tháng 4/1993, đất do các hộ dân này sử dụng từ trước năm 1980, trong đó có cả đất thổ cư và đất nông nghiệp (không rõ diện tích từng loại đất). Sau đó ông Tăng Minh Phụng xin chuyển mục đích sử dụng 2.550m² đất nông nghiệp trong tổng diện tích đất trên sang đất ở để xây dựng khu biệt thự và được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho phép theo Quyết định số 1927/QĐ-UBT ngày 27/11/1993.

Đến năm 1995, ông Tăng Minh Phụng chuyển nhượng toàn bộ khu đất trên với diện tích 10.107m² (bao gồm 26 căn biệt thự đã xây dựng trên đất) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam (gọi tắt là Eximbank), do ông Nguyễn Nhựt Hồng làm đại diện, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận, được Sở Địa chính chấp thuận cho chuyển quyền và xác nhận toàn bộ diện tích đất trên đang sử dụng vào mục đích để ở. Ông Tăng Minh Phụng kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất được Sở Địa chính chuyển thông tin địa chính làm căn cứ tính thuế toàn bộ diện tích 10.107m² là đất ở, cơ quan thuế xác định loại đất chuyển quyền là đất thổ cư và tính thuế chuyển quyền phải nộp theo giá đất ở đối với toàn bộ khu đất.

Ngày 20/9/1996 ông Nguyễn Nhựt Hồng (đại diện Eximbank) được UBND tỉnh cấp 26 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với 26 căn biệt thự trên khu đất.

Đến năm 2015, Eximbank chuyển nhượng toàn bộ khu nhà, đất trên cho ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L, được đăng ký trên trang 4 Giấy chứng nhận đã được cấp cho ông Nguyễn Nhựt Hồng (đại diện Eximbank).

Ngày 22/10/2015 ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L thực hiện việc cấp đổi 26 giấy chứng nhận nêu trên và được UBND thành phố Vũng Tàu chấp thuận và thực hiện việc cấp đổi. Như vậy, tính từ thời điểm được cấp 26 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì toàn bộ diện tích đất này là đất ở, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất đầy đủ với nhà nước.

Phần diện tích 277,6m² đất hiện nay ông T bà L đang sử dụng thuộc khuôn viên diện tích 10.107m² đã được cấp cho ông Nguyễn Nhật Hồng (đại diện Eximbank) và đã thực hiện việc đóng tiền sử dụng đất ở đầy đủ từ năm 1995.

[1.2] Ngày 20/02/2021 Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo căn cứ vào Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu, ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701-TK0005107/TB-CCT đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, diện tích 277,6 m² tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L

[1.3] Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xem xét giải quyết chấp thuận toàn bộ yêu cầu khởi kiện hợp pháp, chính đáng của ông T, bà L, tuyên hủy: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701-TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, diện tích 277,6 m² tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L.

[2]Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người bị kiện Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo và đại diện ủy quyền của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Vũng Tàu có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 23057/PC ngày 18/02/2021: “Nộp tiền sử dụng đất diện tích 277,6m² đất ở theo khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (vượt hạn mức). Các văn bản báo cáo và chỉ đạo thực hiện: Văn bản số 10274/UBND-TNMT ngày 25/12/2020 của UBND TP Vũng Tàu; Báo cáo số 3911/BC-TNMT ngày 09/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Vũng Tàu; Báo cáo số 5154/BC-UBND ngày 05/9/2018 của UBND TP Vũng Tàu”.

Báo cáo số 3911/BC-TNMT ngày 09/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả thực hiện Kết luận thanh tra số 130/KL-TTr ngày 22/7/2019 của Chánh thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tại điểm 2.1 mục III của Kết luận thanh tra, Chánh thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xử lý về kinh tế đối với nội dung: “Chỉ đạo UBND thành phố Vũng Tàu xử lý việc cấp không đúng quy định đối với Giấy CNQSD

đất số CC 865206 cho ông T và bà L vào ngày 23/11/2015 (đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Bích Hóa vào ngày 04/01/2016) phần diện tích 277,8m² đất ở thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, phường 8, thành phố Vũng Tàu (Trong đó có 195m² thuộc thửa số 165 cũ có nguồn gốc của ông Tăng Minh Phụng nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Thích và diện tích 82,8m² có nguồn gốc là phần đường hẻm 143 Bình Giã; Toàn bộ phần diện tích 277,8m² này khi thực hiện đầu tư dự án “Khu nghỉ mát cho công nhân” vào năm 1993, ông Phụng sử dụng làm đường đi chung; ông Tăng Minh Phụng không chuyển nhượng cho Eximbank và Eximbank không chuyển nhượng cho ông T và bà L”.

Văn bản số 10274/UBND-TNMT ngày 25/12/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thực hiện việc xử lý kinh tế theo Kết luận thanh tra số 130/KL-TTr ngày 22/7/2019 của Chánh thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tại khoản 1, UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến: “Thông nhất việc xử lý nghĩa vụ tài chính đối với ông Đặng Văn T – bà Đinh Thị Phương L đối với diện tích 277,6m² đất ở thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (theo kết quả kiểm tra diện tích thực tế cấp Giấy chứng nhận số CC 865206 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 23/11/2015)”.

Căn cứ pháp lý để tính tiền sử dụng đất: Căn cứ khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai: “Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất 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”.

Căn cứ Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015-31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Tại Phụ lục của Quyết định về danh mục đường trên địa bàn thành phố Vũng Tàu thì đường Bình Giã (đoạn từ Lê Hồng Phong đến hẻm 442

Bình Giã) thuộc đường loại 2. Giá đất ở tại vị trí 1 của đường loại 2 là 10.920.000 đồng/m².

Căn cứ Quyết định số 31/2015/QĐ-UBND ngày 03/8/2015 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh thì vị trí đất tại đường Bình Giã có hệ số 1,5 thì:

Kết quả tính tiền sử dụng đất: Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP): 10.920.000 đồng/m² x 1,5 x 277,6 m² = 4.547.088.000 đồng.

Như vậy, Chi cục Thuế căn cứ nguồn gốc sử dụng đất, phiếu chuyển thông tin địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu chuyển đến, căn cứ quy định pháp luật về đất đai để tính tiền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L. Việc ông T, bà L khiếu kiện, yêu cầu Chi cục Thuế hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở.

Đối với việc đề nghị xem xét tính hợp pháp của Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, diện tích 277,6 m² tại phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L, chi Cục thuế Vũng Tàu – Côn Đảo không có ý kiến gì. Trường hợp thay đổi trong thông tin Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ thuế thì Chi cục thuế Vũng Tàu – Côn Đảo sẽ điều chỉnh Thông báo thuế theo Phiếu chuyển chuyển thông tin xác định nghĩa vụ thuế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu.

[3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu trình bày:

Ngày 22/7/2019, Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Kết luận thanh tra số 130/KL-TTr về việc thực hiện quy định pháp luật của UBND thành phố Vũng Tàu trong công tác quản lý sử dụng đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, phân lô bán nền. Tại mục 2 phần III của Kết luận thanh tra có nội dung: “*Chánh Thanh tra Tỉnh kính đề nghị Chủ tịch UBND Tỉnh nội dung sau:*

2.1. Xử lý về kinh tế:

Chỉ đạo UBND thành phố Vũng Tàu xử lý việc cấp không đúng quy định đối với giấy CNQSD đất số CC865206 cho ông T và bà L vào ngày 23/11/2015 (đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Bích Hóa vào ngày 04/01/2016) phần diện tích 277,8 m² đất ở thuộc thửa số 247, tờ số 37, phường 8, thành phố Vũng Tàu (trong đó, có 195m² thuộc

thửa số 165 cũ có nguồn gốc của ông Tăng Minh Phụng nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Thích và diện tích 82,8 m² có nguồn gốc là phần đường hẻm 143 Bình Giã; Toàn bộ phần diện tích 277,8 m² này khi thực hiện đầu tư xây dựng dự án ‘Khu nghỉ mát cho công nhân’ vào năm 1993, ông Phụng sử dụng làm đường đi chung; ông Tăng Minh Phụng không chuyển nhượng cho Eximbank và Eximbank không chuyển nhượng cho ông T và bà L phần diện tích đất này)’”.

Ngày 15/8/2019, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 8134/UBND-VP (gửi Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu và Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai), chỉ đạo các cơ quan có liên quan căn cứ kiến nghị của của Chánh Thanh tra tỉnh tại Kết luận thanh tra số 130/KL-TTr ngày 22/7/2019 để tổ chức thực hiện.

Ngày 25/12/2020, UBND thành phố Vũng Tàu có văn bản số 10274/UBND-TNMT có nội dung:

“1. Thống nhất việc xử lý nghĩa vụ tài chính đối với ông Đặng Văn T – bà Đinh Thị Phương L đối với diện tích 277,6 m² đất ở thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ (theo kết quả kiểm tra diện tích thực tế cấp Giấy chứng nhận số CC 865206 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 23/11/2015).

2. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu:

- Lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo để xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 277,6 m² đất ở thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu.

- Mời công dân để thông báo và trao thông báo thuế của Chi cục thuế, báo cáo kết quả thực hiện đến UBND thành phố Vũng Tàu”.

Trên cơ sở đó, ngày 18/02/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 23057/PC đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, diện tích 277,6 m² tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật Thanh tra năm 2010; Điều 10 Nghị định số 33/2015/NĐ-CP ngày 27/3/2015 của Chính phủ thì cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành kết luận thanh tra. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã ban hành Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính nêu trên là để thực hiện Kết luận thanh tra số 130/KL-TTr ngày 22/7/2019 của Thanh tra Tỉnh.

Đối với việc đề nghị xem xét tính hợp pháp của Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, diện tích 277,6 m² tại phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai TP Vũng Tàu có ý kiến như sau: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai TP Vũng Tàu ban hành Phiếu chuyển số 23057/PC ngày 18/02/2021 là đúng quy định, dựa theo những căn cứ đã trình bày ở trên. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu bảo lưu toàn bộ nội dung tại Phiếu chuyển.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2022 ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Căn cứ các Điều 6, Điều 30, Điều 31, Điều 116, Điều 193, Điều 194, Điều 204 và Điều 206 Luật Tổ tụng Hành chính;

Áp dụng các Điều 11, Điều 26, khoản 4 Điều 95, Điều 98, Điều 99, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai; Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Điều 2, Điều 5, Điều 6, khoản 2, 3 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thu tiền sử dụng đất; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 31/12/2016 của Quốc Hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L:

- Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701 TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo;

- Hủy văn bản số 23507 ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai TP Vũng Tàu.

Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo và Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai TP Vũng Tàu có trách nhiệm phối hợp thực hiện xác định lại nghĩa vụ tài chính (không phải nộp tiền sử dụng đất) đối với ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương Liên, người sử dụng đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, phường 8, TP Vũng Tàu theo quy định tại các Điều 11, Điều 26, khoản 4 Điều 95, Điều 98, Điều 99, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai; Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Điều 2, Điều 5, Điều 6, khoản 2, 3 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thu tiền sử dụng đất.

Ngày 14/10/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu cho rằng Bản án sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên Phiếu chuyển thông tin địa chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu; Không buộc Chi nhánh phối hợp với Chi Cục thuế tính lại nghĩa vụ tài chính (không phải nộp tiền sử dụng đất).

- Đại diện Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo không có ý kiến gì.

- Đại diện của ông T, bà L cho rằng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác định nghĩa vụ tài chính với ông T, bà L là không đúng bởi ông T, bà L chỉ xin đăng ký biến động do tách thửa, không phải là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo căn cứ vào phiếu chuyển thông tin sai để xác định nghĩa vụ tài chính đối với ông T, bà L là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng Hành chính.

Đơn kháng cáo nộp trong hạn và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm

Về nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc đất do ông T, bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp từ Ngân hàng Eximbank. Năm 2015, ông T bà L xin tách thửa 64, tờ bản đồ số 37 ra thành 22 thửa, trong đó có thửa 247, tờ bản đồ số 37 diện tích 277,6m². Căn cứ nguồn gốc đất như trên thấy rằng Phiếu chuyển thông tin địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 247 của ông T bà L là không đúng. Thông báo nộp tiền của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu- Côn Đảo là không có căn cứ pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T, bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương Liên khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số

LTB2171701/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu- Côn Đảo. đây là khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai (thu tiền sử dụng đất). Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng Hành chính là không đúng quy định. Cấp Phúc thẩm xác định lại là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” .

Đối tượng bị kiện: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701-TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu-Côn Đảo.

Người bị kiện: Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo.

Trong quá trình xem xét và giải quyết vụ án, Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu-Côn Đảo cung cấp Phiếu chuyển thông tin địa chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất đối với ông T bà L. Cấp sơ thẩm xem xét và giải quyết Phiếu chuyển thông tin địa chính số 23057/PC ngày 18/02/2021 và đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu tham gia là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

- Thẩm quyền giải quyết: Căn cứ Điều 30, Điều 31 Luật Tổ tụng Hành chính, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Thời hiệu khởi kiện: Ngày 26/3/2021, ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L khởi kiện Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701 TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu (người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đình Quý vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt, đồng thời cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa). Do vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt đương sự theo Điều 158 Luật Tổ tụng Hành chính.

- Kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính hợp pháp của đối tượng bị kiện:

[2.1.1] Về hình thức của đối tượng bị kiện.

- Về thẩm quyền ban hành:

Ngày 18/02/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu ban hành

Phiếu chuyển thông tin số 23057/PC-CNTPVT để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất 277,6m² thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại phường 8, thành phố Vũng Tàu của người sử dụng đất là ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L. Ngày 20/02/2021, Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701-TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 đối với thửa đất trên.

Căn cứ Điều 18 Luật Quản lý Thuế năm 2019; điểm b, khoản 2 Điều 13 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ; Chi cục Thuế ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701-TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 là đúng thẩm quyền.

- Về thể thức văn bản: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701-TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 được ban hành đúng mẫu kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài Chính và đúng thời hạn theo quy định pháp luật.

[2.1.2] Về căn cứ pháp luật nội dung:

[2.1.2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất:

Tháng 3/1993, ông Tăng Minh Phụng nhận chuyển nhượng căn nhà số 143A đường Bình Giã, Phường 8, T.P Vũng Tàu từ ông Nguyễn Văn Thích; ngày 31/3/1993, ông Tăng Minh Phụng được UBND TP Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 615/CNSH đối với nhà số 143A Bình Giã, thuộc thửa đất số 165 tờ bản đồ số 5, Phường 8, TP Vũng Tàu. Theo sổ mục kê ruộng đất năm 1989, thửa đất (đứng tên ông Nguyễn Đức Thiết - Người đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thích) có diện tích 195m², loại đất T (thổ cư).

Cùng năm 1993, ông Tăng Minh Phụng nhận chuyển nhượng 10.121,8m² thuộc các thửa đất số 167, 171 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Phường 8, TP Vũng Tàu từ ông Nguyễn Văn Thích và ông Trương Đình Sang. Tháng 11/1993, ông Tăng Minh Phụng xin chuyển mục đích sử dụng 2.550m² đất nông nghiệp trong tổng diện tích 10.162,8 m² (thuộc các thửa 167, 171 tờ bản đồ số 05), sang đất ở để xây dựng khu biệt thự và được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho phép theo Quyết định số 1927/QĐ-UBT ngày 27/11/1993. Để chuẩn bị cho việc xây dựng khu nhà nghỉ mát, ông Tăng Minh Phụng phá dỡ căn nhà 143A và dùng thửa đất số 165 hợp cùng phần hẻm hiện hữu (rộng 2.4m) để mở rộng đường vào công trình.

Năm 2011 Nhà nước thu hồi mở đường, diện tích còn lại 9.812,7m². Năm 2015, Eximbank chuyển nhượng toàn bộ khu nhà, đất trên cho ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L. Ngày 22/5/2015, UBND TP Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Nhựt Hồng (đại diện Eximbank) sang ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L, Giấy chứng nhận số CA025167 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 37 (Bao gồm cả phần diện tích phần “đường nội bộ” theo Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Ngày 22/10/2015, ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương L được UBND thành phố Vũng Tàu chấp thuận và thực hiện việc cấp đổi 26 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Cùng tháng 10/2015, ông T, bà L có đơn xin tách thửa đất số 64 tờ bản đồ số 37 (mới) và được UBND TP Vũng Tàu chấp thuận tách thành 22 thửa và cấp 22 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (trong đó có thửa 247, tờ bản đồ số 37 có diện tích 277,6 m², là phần “đường nội bộ” nêu trên).

Sổ mục kê ruộng đất Phường 8, thành phố Vũng Tàu năm 2016 (Quyển số 3) ghi nhận thửa 64, tờ bản đồ số 37 diện tích 9.936,4m² có tên chủ sử dụng đất là Biệt thự Minh Tâm; Bản đồ địa chính Phường 8, thành phố Vũng Tàu năm 2004 (Tỷ lệ 1/500) ghi nhận thửa 64, tờ bản đồ số 37 có tên chủ sử dụng đất là: Biệt thự Minh Tâm có bao gồm cả phần “đường nội bộ” trong Giấy phép xây dựng 862/GPXD.

[2.1.2.2] Về việc tách thửa đất thành thửa 247:

Theo ghi nhận tại Hồ sơ địa chính, thửa đất số 247 tờ bản đồ số 37 (hiện tại) gồm:

-Toàn bộ hẻm cũ (rộng 2.4m) là hẻm 145 Bình Giã, được thể hiện trên bản đồ địa chính Phường 8, tỷ lệ 1/2000 đã được Sở Thủy sản - Nông nghiệp Đặc khu duyệt ngày 04/11/1989 và Họa đồ vị trí bản vẽ nhà mua bán do Xí nghiệp thiết kế - Sở xây dựng lập ngày 09/3/1993 đã được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận, có chiều rộng hẻm là 2,4m; chiều dài 30,5m, hẻm này là lối đi riêng của thửa đất 167 của ông Thích, năm 1993 ông Phụng nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này, nên lối đi này là của ông Phụng và ông Phụng đã chuyển nhượng cho Eximbank, Eximbank chuyển nhượng cho ông T bà L. Nên lối đi này là đất của ông T bà L.

-Toàn bộ thửa 165, tờ bản đồ số 5(cũ), có diện tích 195m² có nguồn gốc là căn nhà và đất ở của ông Thiết đăng ký sử dụng từ năm 1989, ông Thiết chuyển nhượng cho ông Thích, ông Thích chuyển nhượng cho ông Phụng, ông Phụng và sau này ông T bà L nhận chuyển nhượng nên vẫn được công nhận là đất ở.

- Phần còn lại (lấn qua ranh giới của thửa 64 mỗi bên là 4.36m)

Như vậy, diện tích 277,6m² của thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, Phường 8, TP Vũng Tàu bao gồm phần hẻm vào khu đất cũ, một phần thửa số 165 tờ bản đồ số 05 (cũ) và một phần thửa đất số 171 + 167 (cũ), hiện là thửa 64 tờ bản đồ số 37 đều thuộc đất của ông Tăng Minh Phụng sau này chuyển nhượng cho Ngân hàng Eximbank và Ngân hàng đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông T bà L.

Tóm lại, toàn bộ diện tích 277,6m² đất thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 37, Phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông T, bà L đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Bích Hóa là đất ông T bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp của Ngân hàng Eximbank đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm các bên sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Năm 2015, ông T bà L chỉ thực hiện việc tách thửa. Căn cứ khoản 1 Điều 100 Luật đất đai, ông T, bà L không phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ như Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác định tại Phiếu chuyển thông tin địa chính. Chi Cục Thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo, căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu để tính tiền sử dụng đất cho ông T bà L là không đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L: Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701 TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo và Hủy văn bản số 23507 ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, 277,6m² đất thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 37, Phường 8, thành phố Vũng Tàu của ông T, bà L, trong đó chỉ có 195m² thuộc thửa 165 (cũ) có nguồn gốc là đất ở và có nhà ở, do ông Thiết đăng ký đất ở từ năm 1989, khi ông Phụng nhận chuyển nhượng, ông Phụng đã phá căn nhà để làm đường đi nội bộ, diện tích còn lại không có căn cứ là đất ở. Tuy nhiên, khi tách thửa UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận toàn bộ đất ở là không đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm nhận định toàn bộ 277,6m² đất thuộc thửa 247 tờ bản đồ số 37 Phường 8, thành phố Vũng Tàu là đất ở, nhận định như vậy là không có căn cứ và quyết định: *Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo và Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai TP Vũng Tàu có trách nhiệm phối hợp thực hiện xác định lại nghĩa vụ tài chính (không phải nộp tiền sử dụng đất) đối với ông Đặng Văn T và bà Đinh Thị Phương Liên, người sử dụng đất tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 37, phường 8, TP Vũng Tàu theo quy định tại các Điều 11, Điều 26, khoản 4 Điều 95, Điều 98, Điều 99, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai; Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Điều 2, Điều 5, Điều 6, khoản 2, 3 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thu tiền sử dụng đất.* Là không đúng quy định của pháp luật và vượt quá yêu cầu khởi kiện của ngời khởi kiện.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2022/HC-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng Hành chính, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2022/HC-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 100, Điều 103 Luật đất đai; khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 31/12/2016 của Quốc Hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L:

- Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2171701 TK0005107/TB-CCT ngày 20/02/2021 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu - Côn Đảo;

- Hủy văn bản số 23507/PC ngày 18/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu.

2. Án phí hành chính:

Án phí hành chính sơ thẩm:

- Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo phải chịu 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng).

- Ông Đặng Văn T, bà Đinh Thị Phương L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009688 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu.

Án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp, hoàn lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Theo biên lai nộp tạm ứng số 0003386 ngày 26/10/2022 cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể ngày tuyên án (ngày 29-3-2023).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Đức Hào Đào Đức Thiện

Đặng Văn Sử