

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 125/2023/HC-PT

Ngày: 27/4/2023

V/v: "**Khiếu kiện các QĐ 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn**

Ông **Lê Phước Thanh**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lương Quang Toàn**, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Bà **Trần Thị Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến đối với vụ án hành chính thụ lý số 341/2022/TLPT-HC ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc: "**khiếu kiện các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai**".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 65/2022/HC-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1139/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông **Lê Duy T**, địa chỉ: số 21 đường T1, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Đức T2** - Phó Chủ tịch. Có đơn xin xử vắng mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thuế thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Quốc T3** - Chi cục trưởng. Có đơn xin xử vắng mặt

2. Bà Võ Thị D; địa chỉ: số 21 đường T1, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện ông Lê Duy T trình bày:

Theo Quyết định số 845/QĐ-CB ngày 21/8/1993 của Binh đoàn 12 – Bộ Quốc phòng (viết tắt là Quyết định số 845), ông Lê Duy T được cấp sử dụng lô đất số 05, diện tích 229m² (nay là nhà số 21 đường T1, phường N, thành phố Q); giới cận: Bắc giáp đường nội bộ trong khu tập thể, Nam giáp lô đất số 04, Đông giáp đường nội bộ trong khu tập thể và Tây giáp tường rào Quân khu 5; trên đất có ngôi nhà được hóa giá và phần diện tích đất 35,5m² ông đang đề nghị hợp thức hóa thuộc thửa đất nói trên. Đây là cơ sở pháp lý để chứng minh ông không lấn chiếm phần đất quy hoạch hệ thống thoát nước theo như Văn bản số 1731 và một số văn bản trước đây.

Tháng 8/2019, ông được Ủy ban nhân dân thành phố Q (viết tắt là UBND thành phố Q) công nhận diện tích 35,5m² và ngày 27/8/2019, Chi cục Thuế thành phố Q đã có Thông báo nộp thu tiền sử dụng đất và thuế trước bạ với đơn giá 12.000.000đồng/m². Ông đã thực hiện việc nộp thuế theo đúng quy định nhưng sau đó, không hiểu lý do tại sao, cơ quan Thuế lại hoàn trả tiền sử dụng đất mà ông đã nộp và buộc ông phải nhận lại để áp dụng đơn giá tiền sử dụng đất mới của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND tỉnh Bình Định) áp dụng từ năm 2020-2025 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013, khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (viết tắt là Nghị định số 43) và điểm a khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 14/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (viết tắt là Nghị định số 45).

Căn cứ vào thời điểm xác lập về quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông trước ngày 15/10/1993, việc UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 6827 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường của thửa đất tại nhà số 21 đường T1 (tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q) với giá phải nộp là 84.000.000 đồng/m² (21.000.000 đồng/m² x 4) là không đúng quy định về thu tiền sử dụng đất mà lẽ ra phải áp dụng đơn giá tiền sử dụng đất tại thời điểm có hiệu lực tại thời điểm ông được giao đất mới đúng quy định.

Ông Lê Duy T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy một phần Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q (viết tắt là Quyết định số 6827) về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường đối với phần diện tích 32,9m² thuộc

thửa đất tiếp giáp với đường T1 và đường V tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q có hệ số k bằng 4,0.

- Hủy Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Q (viết tắt là Văn bản số 1731).

- Yêu cầu áp dụng đơn giá thu tiền đất tại thời điểm công nhận diện tích đất và đồng thời được áp dụng miễn giảm 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

Bên cạnh các đơn khởi kiện vụ án hành chính, bản sao quyết định hành chính bị kiện, ông Lê Duy T còn cung cấp cho Tòa án một số tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, ông T không tự mình thu thập được bất kỳ chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện, ông Dương Hiệp HI – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q trình bày:

Nguồn gốc phần đất ông Lê Duy T đề nghị hợp thức hóa: Đây là đất quy hoạch làm mương thoát nước rộng 8m được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt từ năm 1993 nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện. Quá trình sử dụng, các hộ dân tại khu vực trên (trong đó có ông Lê Duy T) đã lấn chiếm phần đất quy hoạch hệ thống thoát nước, thời điểm lấn chiếm từ khoảng năm 1989 - 1997, hiện nay sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp khiếu nại.

Về quy hoạch: Các thửa đất trên phù hợp quy hoạch khu dân cư theo Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 09/8/2013 của UBND tỉnh Bình Định (viết tắt là Quyết định số 2163) về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Q: Phần đất hợp thức hóa giáp đường quy hoạch lộ giới 18m (đường V).

Để hợp thức hóa phần đất cho các hộ dân đang sử dụng, UBND thành phố Q đã có Báo cáo số 143/BC-UBND ngày 10/7/2014 về việc đề xuất giá thu tiền sử dụng đất cho các hộ dân xin công nhận quyền sử dụng đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q.

Ngày 11/2/2015, UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 530/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 530) về việc phê duyệt giá đất ở thị trường để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ dân xin công nhận quyền sử dụng đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q; cụ thể:

- Đối với các thửa đất nằm ở vị trí giáp đường quy hoạch 18m (đường V) có đơn giá đất ở là 11.000.000đồng/m².

- Đối với các thửa đất nằm ở vị trí lô góc (ngã ba đường T1 và đường quy hoạch 18m) có đơn giá đất ở là 13.200.000đồng/m².

Sau khi UBND tỉnh Bình Định phê duyệt giá, UBND thành phố Q đã giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q hướng dẫn các hộ dân lập thủ tục

công nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Theo đó, UBND thành phố Q đã ban hành 12 quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho 12 hộ dân có đơn xin công nhận quyền sử dụng đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q. Hiện nay, ông T có đơn đề nghị lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Trên cơ sở đơn của ông Lê Duy T, UBND thành phố Q đã có Tờ trình số 255/TTr-UBND ngày 14/7/2020 về việc xin UBND tỉnh Bình Định ủy quyền phê duyệt giá đất ở theo giá thị trường để giao đất cho các hộ dân tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q.

UBND tỉnh Bình Định có Văn bản số 4714/UBND-TH ngày 17/7/2020 về việc phê duyệt giá đất ở theo giá thị trường để giao đất cho các hộ dân tại tổ 13 khu vực 3 phường N, với nội dung: UBND thành phố Q căn cứ theo nội dung nhiệm vụ được UBND tỉnh Bình Định ủy quyền tại Điều 1 của Quyết định số 4970/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 và tại khoản 1 Điều 6 của Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bình Định để thực hiện việc phê duyệt giá đất ở theo giá đất ở theo giá thị trường khi giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ dân còn lại tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q.

Theo đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q, Phòng Tài chính và Kế hoạch thành phố Q, UBND thành phố Q đã ban hành Quyết định số 6827 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q; trong đó có thửa đất của ông T phải nộp với số tiền là: 21.000.000 đồng/m² x 4 = 84.000.000 đồng/m² (đã tính hệ số lô góc).

Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013:

“4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

...

b. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.”

Từ những căn cứ nêu trên, việc UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 6827 là đúng quy định của pháp luật.

Ông T không đồng ý với đơn giá đất đã được phê duyệt nên có đơn khiếu nại.

Ngày 28/6/2021, Chủ tịch UBND thành phố Q đã có Văn bản số 1731/UBND-TD trả lời đơn khiếu nại của ông Lê Duy T là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, UBND thành phố Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngoài ra, UBND thành phố Q không có yêu cầu phản tố, độc lập nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Quốc T3 - Chi cục trưởng Chi cục Thuế thành phố Q trình bày:

Qua rà soát hồ sơ vụ việc, đến thời điểm hiện nay Chi cục Thuế thành phố Q chưa tiếp nhận và giải quyết hồ sơ về xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với ông Lê Duy T trú tại số 21 đường T1, thành phố Q liên quan đến phần diện tích 32,9m² thuộc thửa đất tiếp giáp với đường T1 và đường V tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q.

Ngoài ra, Chi cục Thuế thành phố Q không có yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị D trình bày:

Bà thống nhất như nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T. Ngoài ra, bà không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 65/2022/HC-ST ngày 27/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

“- Căn cứ vào quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính.

- Căn cứ vào quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ quy định về công tác văn thư; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường đối với phần diện tích 32,9m² thuộc thửa đất tiếp giáp với đường T1 và đường V tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định có hệ số k bằng 4,0.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T về việc yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T về việc yêu cầu áp dụng đơn giá thu tiền đất tại thời điểm công nhận diện tích đất và đồng thời được áp dụng miễn giảm 50% tiền sử dụng đất theo quy định.”

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/11/2022, ông Lê Duy T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người khởi kiện là ông Lê Duy T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính; căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định và Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Duy T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường để tính thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q và Quyết định số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q về việc trả lời đơn của ông Lê Duy T là những quyết định hành chính và quyết định giải quyết khiếu nại trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính. Yêu cầu khởi kiện đề nghị áp dụng đơn giá thu tiền sử dụng đất tại thời điểm công nhận diện tích đất và được miễn giảm 50% tiền sử dụng đất của ông T cũng là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thụ lý, giải quyết vụ án hành chính theo quy định tại Điều 32 Luật tổ tụng hành chính là đúng.

[1.2] Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 là của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xác định đây là đối tượng khởi kiện là đúng quy định pháp luật, nhưng không đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q vào tham gia tố tụng với tư cách người bị kiện là thiếu sót.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 15/10/2021, ông Lê Duy T có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đối với những quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố Q, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[3] Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ủy quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở thị trường để tính thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 23/3/2020, thì Ủy ban nhân dân thành phố Q ban hành Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q (trong đó có 1 phần liên quan đến hộ ông Lê Duy T), Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q ban hành Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 giải quyết khiếu nại của ông Lê Duy T là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 17, 59 Luật đất đai 2014.

[4] Xét Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, thấy:

[4.1] Trình tự, thủ tục ban hành quyết định: Nguồn gốc thửa đất 32,9m² mà ông Lê Duy T đang sử dụng và đề nghị được hợp pháp hóa: Ngày 21/8/1993, Binh đoàn 12 Bộ Quốc phòng có “*Giấy quyết định cấp đất*”, với nội dung: “*Cấp cho đồng chí Lê Huy T... lô đất số 05, khu tập thể Binh đoàn 12, số 43 đường N2, phường Q1, thành phố Q, diện tích 229m²*” (BL 09). Ngày 17/7/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp “*Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà*” cho ông Lê Huy T, Võ Thị D có diện tích 176,7m². (Theo xác nhận của Công an xã TĐ, huyện TC, tỉnh Nghệ An thì ông Lê Huy T và Lê Duy T là một người) (BL 26). Thửa đất có diện tích 32,9m² nằm cạnh thửa đất ông Lê Duy T được công nhận và ông T đang quản lý, sử dụng. Sau khi được cấp “*Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà*”, ông T không có khiếu nại và Ủy ban nhân dân thành phố Q xác định nằm trong dự án quy hoạch làm mương nước rộng 8m được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt năm 1993. Do dự án làm mương nước bị hủy bỏ, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 530/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá ở thị trường để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ xin công nhận quyền sử dụng đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q, trong đó có

hộ ông Lê Duy T. Như vậy, có đủ cơ sở xác định thửa đất 32,9m² ông Lê Duy T đang quản lý là lấn chiếm đất do Nhà nước quản lý.

[4.2] Do thửa đất 32,9m² do Nhà nước quản lý nên theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật đất đai 2013, thì hộ ông Lê Duy T phải nộp tiền sử dụng đất. Tại điểm b khoản 4 Điều 114 Luật đất đai quy định giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây “b) *Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất*”. Theo quy định này, ông Lê Duy T phải nộp tiền sử dụng đất theo **giá đất**.

[4.3] Tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất như sau: “*Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành*”.

[4.3.1] Tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định: “*Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau...*”

[4.3.2] Được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ủy quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân thành phố Q ban hành Quyết định số 6222/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 đề kiến toàn Hội đồng thẩm định và Tổ công tác xác định hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá đất thị trường. Ngày 05/10/2020, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Q họp đối với hộ gia đình ông Lê Duy T và đã thống nhất như sau:

“*Đơn giá đất ở công bố theo Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh quy định giá đất ở của đường T1 là 17.500.000 đồng/m², vị trí lô góc (đường T1 và V). Theo đó, đơn giá đất ở là 17.500.000 đồng/m² x 1,2 = 21.000.000 đồng/m².*

Qua tham khảo giá đất ở thị trường tại khu vực lân cận thời điểm hiện nay thì giá đất ở thị trường khoảng 100.000.000 đồng/m², do đó, sau khi trao đổi và bàn bạc, Hội đồng thống nhất với Tổ công tác xác định giá của diện tích đất nêu trên, cụ thể như sau:

Đơn giá đất là: 100.000.000 đồng/m² x 70% x 1,2 = 84.000.000 đồng/m².

Hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường là K=4,0 (84.000.000 đồng/m²: 21.000.000 đồng/m²)”

[4.3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Duy T cũng thừa nhận giá đất đối với thửa đất 32,9m² theo giá thị trường có giá khoảng hơn 100 triệu đồng/m².

Như vậy, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Q xác định giá đất đối với hộ ông Lê Duy T 84.000.000 đồng/m² là đúng.

[4.4] Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Q ban hành Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020, trong đó phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường đối với phần diện tích 32,9m² tiếp giáp với đường T1 và đường V có hệ số k bằng (=) 4,0 là đúng quy định pháp luật.

[5] Xét Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, thấy:

[5.1] Trình tự, thủ tục ban hành: Sau khi ông Lê Duy T khiếu nại Quyết định số 6827/QĐ-UBND, thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q ban hành Văn bản số 1731/UBND-TD để giải quyết khiếu nại là đúng quy định của Luật khiếu nại.

[5.2] Như đã phân tích ở trên, Quyết định số 6827/QĐ-UBND là đúng quy định pháp luật nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q không chấp nhận khiếu nại của ông Lê Duy T và xác định *“Việc UBND thành phố ban hành Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường để tính thu tiền sử dụng đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q (trong đó có trường hợp ông Lê Duy T) là đúng quy định pháp luật”* là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu áp dụng đơn giá thu tiền tại thời điểm công nhận diện tích đất và được miễn giảm 50% tiền sử dụng đất.

[6.1] Tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất như sau: *“2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để 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 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; **nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở 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**”*.

[6.1.1] Tại Điều 3 Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định quy định hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh, như sau:

“Điều 3. Hạn mức giao đất ở

1. Hạn mức:

a. Đối với thành phố Q và thị xã An Nhơn:

- Các phường: Nhơn Bình, Nhơn Phú, Trần Quang Diệu, Bùi Thị Xuân thuộc thành phố Q và các phường: Bình Định, Đập Đá thuộc thị xã An Nhơn: không quá 140m².

- Các phường còn lại thuộc thành phố Q: không quá 80 m².

- Các xã thuộc thành phố Q và các phường: Nhơn Thành, Nhơn Hưng, Nhơn Hòa thuộc thị xã An Nhơn: không quá 200m².

- Các xã thuộc thị xã An Nhơn: không quá 300m².”

[6.1.2] Do ông Lê Duy T đã được Nhà nước công nhận 176,7m² đất ở vào năm 1994, nên diện tích 32,9m² đất này thuộc trường hợp vượt hạn mức công nhận đất ở và phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

[6.2] Ngày 11/02/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 530/QĐ-UBND phê duyệt giá đất ở thị trường để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ dân xin công nhận quyền sử dụng đất tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q, trong đó áp giá đối với thửa đất nằm ở vị trí lô góc (ngã ba đường T1 và đường quy hoạch 18m) là 13.200.000 đồng/m². Tại thời điểm này Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định áp dụng bảng giá đất năm 2014 để có mức giá trên, nhưng do ông Lê Duy T không làm hồ sơ xin công nhận quyền sử dụng đất vào thời gian này mà đến năm 2020, ông Lê Duy T mới có đơn xin công nhận quyền sử dụng đất không thông qua đấu giá. Lúc này đã có bảng giá đất mới (2020) nên Ủy ban nhân dân thành phố Q áp dụng bảng giá đất hiện hành (năm 2020-2025) để buộc ông Lê Duy T nộp tiền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Lê Duy T được áp dụng giá đất tại thời điểm công nhận diện tích đất.

[7] Như vậy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, tuy nhiên ông Dương Hiệp H1 (Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q) là người ký Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 cũng đã tham gia phiên tòa sơ thẩm theo sự ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố và các quyết định hành chính của Ủy ban nhân thành phố Q, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q là đúng nên thấy không cần thiết phải hủy bản án hành chính sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[8] Về án phí: mặc dù kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Lê Duy T thuộc trường hợp cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng Hành chính;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Duy T. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 65/2022/HC-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Áp dụng Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ quy định về công tác văn thư; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T về việc yêu cầu Tòa án huỷ một phần Quyết định số 6827/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở theo giá thị trường đối với phần diện tích 32,9m² thuộc thửa đất tiếp giáp với đường T1 và đường V tại tổ 13, khu vực 3, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định có hệ số k bằng 4,0.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T về việc yêu cầu Tòa án huỷ Văn bản số 1731/UBND-TD ngày 28/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T về việc yêu cầu áp dụng đơn giá thu tiền đất tại thời điểm công nhận diện tích đất và đồng thời được áp dụng miễn giảm 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Áp dụng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/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. Ông Lê Duy T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa