

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH B**

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

Bản án số: 01/2021/HC-ST
Ngày: 24/5/2021
(V/v: *Khởi kiện quyết định
hành chính*).

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P
TỈNH B**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Bà Đỗ Thị Yến L
- **Các Hội thẩm nhân dân:**
 1. Bà Lê Thị Kiều Th
 2. Ông Đỗ Văn H
- **Thư ký phiên toà:** Bà Trần Thị Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh B.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Mỹ Th - Kiểm sát viên.

Ngày 24/5/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số 10/2020/TLHC-ST ngày 21/10/2020 về việc “*Yêu cầu hủy Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P và hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số LTB 2071501 – TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P, tỉnh B*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2021/QĐXX-ST ngày 04/5/2021, giữa:

- **Người khởi kiện:** Ông Trần Quốc D, sinh năm 1956

Bà Lê Thị L, sinh năm: 1954

Địa chỉ: Khu phố 01, phường Phú Hải, thành phố P, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 61 Huỳnh Thúc Kháng, thành phố P, tỉnh B.

- **Người bị kiện:** Chi cục thuế, thành phố P, tỉnh B

Địa chỉ: Số 14 Nguyễn Tất Thành, thành phố P, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh L, Phó Chi cục trưởng Chi cục Thuế thành phố P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thành L, Phó giám đốc phụ trách.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:**

Ngày 27/01/1992 Công ty chăn nuôi tỉnh T bán cho ông Trần Quốc D và bà L căn nhà với số tiền là 40.000.000 đồng, có xác nhận của UBND thị xã P và đã nộp thuế cho Phòng thuế là 2.000.000 đồng.

Ông Trần Quốc D và bà L được Sở Xây dựng tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 8845 ngày 20/02/1992 với diện tích đất sử dụng là 1.248m², diện tích xây dựng là 829,5m², kèm theo sơ đồ nhà, lệ phí trước bạ là 3.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, ông D và bà L đã xin giấy phép sửa chữa nhà, UBND thị xã P có cấp giấy phép sửa chữa số 11/XD-PT ngày 04/3/1992, ông D và bà L sử dụng ổn định, không có tranh chấp và nộp thuế đất phi nông nghiệp từ 1993 cho đến nay.

Ngày 12/6/2018 UBND thành phố P có Quyết định số 4341/QĐ-UBND thu hồi diện tích 557,50m² trong tổng diện tích 1.248m² để xây dựng công trình nâng cấp đường từ cầu Hùng Vương đến đường ĐT706B.

Ngày 24/8/2018, ông Trần Quốc D và bà L có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 694,1 m² trong phần diện tích đất còn lại của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số Sở Xây dựng cấp ngày 20/2/1992, Số sổ 8845.

Ngày 16/02/2019 Chi cục Thuế có ban hành thông báo số LTB1971501 – TK0003614/TB – CCT yêu cầu nộp tiền sử dụng đất 2.290.530.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm chín mươi triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng) cho 694,1 m² đất ngoài hạn mức.

Ông D và bà L không đồng ý theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của chi cục thuế, do đất của ông bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong các loại giấy tờ theo khoản 1, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và khoản 5, Điều 18 Nghị định 42/2014/NĐ – CP hướng dẫn thi hành một số điều của luật đất đai. Có đơn đề nghị UBND thành phố P và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xem xét lại cho đúng luật.

Ngày 08/8/2019, Chi cục Thuế ra thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB 1971501-TK0023873/TB ngày 08/8/2019 trong đó cấp giấy chứng nhận đất ở cho toàn bộ diện tích 694,1 m² và không nộp tiền sử dụng đất.

Theo quy định, UBND thành phố phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Nhưng đến ngày 2/10/2020 Chi cục Thuế lại ban hành Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P và Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P về Thông báo nộp lệ phí trước bạ. Trong đó chỉ cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà L ông D 300m² đất ở và 394,1m² là đất trồng cây hàng năm.

Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P và Chi cục Thuế áp dụng điều 103 của Luật đất đai và điều 6 Quyết định 52/2014/QĐ – UBND ngày 05/12/2014 của UBND tỉnh B.

Tuy nhiên, tại Công văn số 3190/UBND – ĐTQH ngày 15 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh B nêu “*Thông nhất xác định, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (Sổ trắng) do Sở Xây dựng cấp cho hộ gia đình, cá nhân trước ngày 15/10/1993 được xác định là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điều 100 Luật đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Điều 103 luật đất đai “Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao”. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.... Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Điều 24 Nghị định 43/2013. “Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau: a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao; b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.*

2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư”.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P và Chi cục Thuế áp dụng điều 103 Luật đất đai cho trường hợp thửa đất có vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở để cấp quyền sử dụng đất cho ông D và bà L 300m² đất ở và 394,1 m² đất trồng cây hằng năm khác là không đúng. Vì theo điều 103 Luật đất đai và điều 24 Nghị định 43 quy định cho đất có vườn ao trong cùng 01 thửa đất ở. Hoặc thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao; hoặc thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở. Như vậy, trường hợp đất ông D không phải là đất vườn ao có nhà ở.

- Căn cứ Công văn số 594/TCQLĐĐ CDKTK ngày 19/6/2013, của Tổng Cục đất đai nêu “.... Các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại địa phương cấp trong giai đoạn từ năm 1988 – 1994 đều do cơ quan nhà nước (Sở Xây dựng) cấp để chứng nhận quyền sở hữu căn nhà đã xây trên đất cho người được cấp. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phù hợp những trường hợp mà địa phương đã giải quyết, đảm bảo sự công bằng và giữ ổn định tình hình, khi cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đã cấp từ năm 1988 đến năm 1994 cho người sở hữu

nhà tại các phường thuộc thị xã P trước đây sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì công nhận toàn bộ diện tích đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nêu trên.

Diện tích đất ở được công nhận là diện tích người sử dụng đất đã ghi trên giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phù hợp diện tích người sử dụng đất đã kê khai, đăng ký, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp thuế đất ở, trước bạ).

Tương tự những trường hợp đã giải quyết tại địa phương (có cùng thời gian sử dụng đất, đã được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

Ông Trần Quốc Dcó đăng ký kê khai và nộp thuế đất ở. Nên thuộc trường hợp được công nhận toàn bộ diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là đất ở.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy:

Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P.

Đồng thời, thực hiện thông báo nộp tiền cho Hộ ông D và bà L theo điều 100 Luật đất đai và Công văn số 594/TCQLĐĐ CĐKTK ngày 19/6/2013 của Tổng Cục quản lý đất đai – Bộ Tài nguyên môi trường, theo đó công nhận toàn bộ diện tích đất ông D bà L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở và không nộp tiền sử dụng đất.

** Người bị kiện Chi cục thuế thành phố P trình bày tại bản tự khai ngày 11/11/2020:*

Theo phiếu chuyển thông tin địa chính số 1301/PCTTĐC ngày 28/01/2019. Tại nội dung phiếu chuyển: thửa đất số 244, tờ bản đồ 17, địa chỉ thửa đất: khu phố 1, phường Phú Hải, thành phố P, diện tích đất ở trong hạn mức: 0m², ngoài hạn mức: 694,1m². Căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính, Chi cục Thuế thành phố P ban hành thông báo thuế gồm:

+ Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB1971501-TK0003613 ngày 12/02/2019, số tiền phải nộp: 10.411.500 đồng.

+ Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB1971501-TK0003614 ngày 12/02/2019, số tiền phải nộp: 2.290.530.000 đồng.

Theo công văn số 478/CNVPĐKĐĐPT, ngày 05/8/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ P và phiếu chuyển thông tin số 10066/PCTTĐC ngày 05/7/2019. Nội dung thay đổi trên phiếu chuyển thông tin lần này là: đất ở trong hạn mức 694m²; ngoài hạn mức đất ở: 0m². Căn cứ thông tin địa chính, Chi cục Thuế ban hành lại thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB1971501-TK00023873/TB-CCT ngày 08/8/2020, số tiền phải nộp: 0 đồng (thay thế cho thông báo số LTB1971501-TK0003614). Giữ nguyên thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB1971501-TK0003613 ngày 12/02/2019, số tiền phải nộp: 10.411.500 đồng.

Theo công văn số 272/CNVPĐKĐĐPT, ngày 28/9/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐP và phiếu chuyển thông tin số 2688/PCTTĐC ngày 28/9/2020. Nội dung thay đổi trên phiếu chuyển thông tin lần này là: đất ở trong hạn mức 300m²; ngoài hạn mức đất ở: 394,1m². Căn cứ thông tin địa chính, Chi cục Thuế ban hành lại thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB2071501-TK0009490/TB-CCT ngày 02/10/2020, số tiền phải nộp: 9.000.000 đồng bãi bỏ thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB1971501-TK0003613 ngày 12/02/2019, số tiền 10.411.500 đồng; Hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB1971501-TK00023873/TB-CCT ngày 08/8/2020, số tiền phải nộp: không đồng.

Căn cứ pháp lý để Chi cục Thuế thành phố P xác định nghĩa vụ tài chính: theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai; theo thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ tài chính và Bộ Tài nguyên môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Theo khoản 5 Điều 14 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 14/4/2014 của Chính phủ quy định: “5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện”.

Căn cứ vào các quy định trên, theo thông tin từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P thì Chi cục Thuế thành phố P xác định nghĩa vụ tài chính đúng theo quy định.

***Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P trình bày:**

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có Công văn số 1064/CNVPĐKĐĐPT ngày 17/3/2020 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B. Đến ngày 10/4/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có Công văn số 803/VPĐKĐĐĐKCG về việc có ý kiến một số nội dung vướng mắc trong việc giải quyết hồ sơ hành chính cho công dân. Nội dung Công văn có nêu: “...1. Ý kiến 1: Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin đăng ký cấp mới lần đầu, thuộc trường hợp đã có giấy tờ theo Điều 100 Luật đất đai 2013 (giấy tờ này được Sở xây dựng cấp năm 1992 là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà) ...

Theo nội dung giấy chứng nhận sở hữu nhà số 3845/CNSH được Sở Xây dựng T cấp ngày 20/02/1992 cho ông Trần Quốc D; đặc điểm ngôi nhà theo kiến trúc loại nhà là chuồng heo, kết cấu tường gạch, nền xi măng, diện tích xây dựng là 829.50m, diện tích đất sử dụng 1248.0m², nhà sử dụng vào mục đích để ở. Ủy ban nhân dân thị xã P cấp phép số 11/XD-PT ngày 04/3/1992 cho phép sửa chữa nhà, cấp nhà được sửa chữa là cấp 4, số tầng: 01 (một) (không nêu rõ diện tích nhà ở được sửa chữa).

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “5. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép”. Như vậy, theo giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 3845/CNSH được xác định là loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai 2013. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận sở hữu nhà ở nêu trên không xác định cụ thể diện tích đất

ở là bao nhiêu, kết quả xác nhận nguồn gốc sử dụng đất có vườn, ao UBND phường Phú Hải cũng không xác định rõ việc sử dụng đất ở của ông Trần Quốc Được hình thành trước ngày 18/12/1980. Do đó, trường hợp này được áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013, Điểm b Khoản 2 Điều 6 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND tỉnh B để xem xét giải quyết...”.

Căn cứ Công văn hướng dẫn của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Trường hợp ông D áp dụng theo quy định tại Khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013; Điểm b Khoản 2 Điều 6 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND tỉnh B. Chi nhánh Văn phòng có Phiếu chuyển thông tin để xác định lại nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2688/PCTTĐC ngày 28/9/2020 kèm theo Công văn số 272/CNVPĐKĐĐPT ngày 28/9/2020 về việc phối hợp giải quyết hồ sơ hành chính của ông Trần Quốc Được và bà Lê Thị Lan, địa chỉ thửa đất tại phường Phú Hải gửi Chi cục Thuế thành phố P xác định nghĩa vụ tài chính cho ông D và bà Lan. Vì vậy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P ban hành các phiếu chuyển thông tin địa chính là đúng quy pháp luật.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:** Việc tuân theo pháp luật trong Tổ tụng hành chính của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đảm bảo đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính, đảm bảo cho việc HĐXX ra quyết định cuối cùng. Kiểm sát viên nhận xét về việc chấp hành pháp luật tổ tụng hành chính của các đương sự, các bên đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và các yêu cầu của Tòa án.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ, chứng cứ và lời trình bày các bên đương sự tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc Được và bà Lê Thị Lan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Quốc Được, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 của Chi Cục thuế thành phố P về việc Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của chi Cục thuế thành phố P. Yêu cầu khởi kiện này được quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 Luật tổ tụng hành chính 2015 nên việc Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Chi cục Thuế thành phố P, ban hành Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 về Thông báo nộp lệ phí trước bạ và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 đối với ông Trần Quốc Được, bà Lê Thị L. Ngày 13/10/2020 ông D, bà L làm đơn khởi kiện tại Tòa án

nhân dân thành phố P, yêu cầu hủy Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 về Thông báo nộp lệ phí trước bạ và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý vụ án của ông D, bà Lan. Theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc D, bà L còn thời hiệu.

[3] Về thẩm quyền ban hành văn bản: Việc Chi cục Thuế thành phố P ban hành Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 về Thông báo nộp lệ phí trước bạ và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung vụ án: Theo đơn ngày 13/10/2020 ông D, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 về Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P, tỉnh B. Với lý do ông D, bà L có đăng ký kê khai và nộp thuế đất ở. Nên thuộc trường hợp công nhận toàn bộ diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là đất ở. Xét yêu cầu của ông Trần Quốc D và bà Lê Thị L: Yêu cầu Tòa án hủy Thông báo lệ phí trước bạ nhà và đất số LTB2071501-TK0009490/TB – CCT ngày 02/10/2020 về Thông báo nộp lệ phí trước bạ và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục Thuế thành phố P, tỉnh B là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Ngày 24/8/2018, ông D và bà L có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 694,1m², trong phần diện tích đất còn lại của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số sổ 8845 do Sở Xây dựng cấp ngày 20/02/1992.

Theo thông tin địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P cung cấp lần thứ ba, Phiếu chuyển thông tin số 2688/PCTTĐC ngày 28/9/2020 xác định đất ở trong hạn mức của hộ ông D, bà L là 300m² và đất trồng cây hàng năm là 394,1m².

Căn cứ vào Phiếu chuyển thông tin địa chính nêu trên, ngày 02/10/2020 Chi cục Thuế thành phố P ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB1971501-TK0009490/TB-CCT và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020. Ông D và bà L không đồng ý với Thông báo LTB1971501 – TK0009490/TB-CCT ngày 02/10/2020 và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục Thuế về việc xác định diện tích đất ở là 300m² và diện tích đất trồng cây hàng năm là 394,1m² nên khởi kiện yêu cầu Tòa hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà và đất của Chi cục Thuế P ngày 02/10/2020 và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020.

Xét thấy, hộ ông D và bà L có Giấy chứng nhận sở hữu nhà số 3845/CNSH ngày 20/02/1992 của Sở Xây dựng tỉnh T, đơn xin sửa chữa nhà tháng 2/1992, giấy sửa chữa nhà ngày 4/3/1992 của Phó chủ tịch UBND thị xã P. Căn cứ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 và khoản 5 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013 thì hộ ông D và bà L thuộc

trường hợp sử dụng đất ổn định và có một trong những giấy tờ được xác lập trước ngày 15/10/1993 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Vì vậy Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P và Chi cục thuế P đều xác định hộ ông D và bà L được cấp sổ theo đúng quy định của Luật đất đai 2013. Tuy nhiên các bên đương sự lại có sự tranh chấp trong việc xác định diện tích đất ở được cấp giấy chứng nhận, người khởi kiện ông D và bà L cho rằng diện tích đất ở ông bà được cấp là 694,1m² nhưng phía Chi cục Thuế thành phố P và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P xác định diện tích đất ở là 300m² và 394,1m² là diện tích đất trồng cây hàng năm khác.

Nhận thấy, nội dung giấy chứng nhận sở hữu nhà số 3845 được Sở xây dựng tỉnh T cấp ngày 20/02/1992 cho ông D và bà L thể hiện đặc điểm ngôi nhà theo kiến trúc loại nhà là chuồng heo, kết cấu tường gạch, nền xi măng, diện tích xây dựng là 829.50m², diện tích đất sử dụng 1248.0m², nhà sử dụng vào mục đích để ở được UBND thị xã P cấp phép số 11/XD-PT ngày 04/03/1992 cho phép sửa chữa nhà, cấp nhà được sửa chữa là cấp 4, số tầng 1. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thể hiện diện tích xây dựng là 829.50m² là chuồng heo, mục đích để ở.

Phía người bị kiện xác định thửa đất 244, tờ bản đồ số 17 là diện tích đất ở có vườn ao và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu không thể thể hiện rõ diện tích đất ở là bao nhiêu m², đồng thời thửa đất 244 là thửa đất ở có vườn ao cũng không xác định được thời gian hình thành cụ thể là mốc thời gian nào nên Phiếu chuyển thông tin của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P và Chi cục Thuế P căn cứ khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013 và điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định 52 của UBND tỉnh B để xác định diện tích đất ở trong hạn mức là 300m² còn lại 394,1m² là diện tích đất trồng cây hàng năm.

Nhận thấy, vấn đề xác định thửa đất 244, tờ bản đồ số 17 có phải thuộc trường hợp diện tích đất ở có vườn ao hay không sẽ căn cứ theo quy định tại Điều 103 Luật đất đai và Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013: *Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở:*

1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

Căn cứ theo quy định hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị định 43 thì thửa đất số 244, tờ bản đồ 17 mà ông D, bà L đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Sở xây dựng T cấp năm 1992 thể hiện diện tích chuồng heo là diện tích đất hiện trạng đang xây dựng 829.50m² có mục đích sử dụng

là để ở. Như vậy, diện tích xây dựng chuồng heo theo giấy sở hữu nhà ở là 829.50m² phải được hiểu là nhà ở trong tổng diện tích sổ 1248.0m². Phần còn lại của diện tích xây dựng trong giấy không thể hiện là có vườn, ao. Do đó, dựa theo thông tin từ giấy chứng nhận sở hữu nhà của người khởi kiện cung cấp thì trường hợp này không thể xem thửa đất số 244, tờ bản đồ số 17 là thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P và Chi cục thuế áp dụng Điều 103 Luật đất đai để giải quyết vụ việc cho hộ ông D và bà L là không đúng quy định pháp luật.

Điều này cũng phù hợp với công văn số 594 ngày 19/6/2013 của Tổng cục quản lý đất đai hướng dẫn “*để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phù hợp những trường hợp mà địa phương đã giải quyết, đảm bảo sự công bằng và giữ ổn định tình hình thì khi cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đã cấp từ năm 1988 đến năm 1994 cho người sở hữu nhà tại các phường thuộc thị xã P trước đây sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì công nhận toàn bộ diện tích đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nêu trên*”; “*diện tích đất ở được công nhận là diện tích người sử dụng đất đã ghi trên giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phù hợp diện tích người sử dụng đất đã kê khai, đăng ký, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp thuế đất ở, trước bạ)*”.

Trường hợp này, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Sở Xây dựng tỉnh T cấp cho hộ ông D và bà L ngày 20/02/1992 không ghi rõ diện tích đất ở là bao nhiêu nhưng xác định diện tích xây dựng là 829.50m², diện tích đất sử dụng 1248.0m², nhà sử dụng vào mục đích để ở từ năm 1992 cho đến nay. Như vậy để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất và phù hợp với tinh thần phúc đáp của công văn 594 ngày 19/6/2013 của Tổng cục quản lý đất đai thì diện tích đất sử dụng được ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải được hiểu là diện tích đất ở 1248.0m². Đồng thời từ năm 1993 cho đến nay, hộ ông D và bà L nộp thuế đất phi nông nghiệp trên cho tổng diện tích ghi nhận trong giấy là 1248.0m². Trên tất cả các thông báo nộp thuế của Chi cục thuế thành phố P ban hành đều ghi diện tích đất chịu thuế là 1.248m², diện tích đất ở trên GCN là 1.248m², hạn mức: 1.248m². Điều này thể hiện Chi cục thuế xác định diện tích đất ở của ông D bà L là 1.248m².

Ngày 12/8/2018, UBND thành phố P có Quyết định số 4341/QĐ-UBND thu hồi 557,50m² trong tổng diện tích 1248.0m² của hộ ông D và bà L thì phần diện tích còn lại 690,5m² hộ ông D, bà L vẫn đóng thuế phi nông nghiệp trên phần diện tích đất 690,5m², trên cơ sở thông báo nộp thuế của Chi cục thuế thành phố P ban hành đều ghi diện tích đất chịu thuế là 690,5m², diện tích đất ở trên GCN là 690,5m², hạn mức: 690,5m². Điều này thể hiện Chi cục thuế xác định diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi của ông D bà L là 690,5m². Nay hộ ông D và bà L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích 694,1m² phải được xác định là diện tích đất ở mới phù hợp. Đồng thời Tổng cục quản lý đất đai đã xác định tại công văn số 594 ngày 19/6/2013 các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do sở xây dựng cấp trong giai đoạn 1988 – 1993 là để tháo gỡ vướng

mắc trong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Vì vậy để đảm bảo lợi ích cho các chủ sở hữu khi cấp đổi giấy thì phải công nhận diện tích ghi trên giấy là diện tích đất ở phù hợp với diện tích mà người sử dụng đất kê khai và đăng ký nộp thuế.

Tại phiên tòa, đại diện Chi cục thuế thành phố P cho rằng việc ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB 2071501 – TK 0009490/TB-CCT ngày 02/10/2020 và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 là dựa trên phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2688/PCTTĐC ngày 28/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P. Do trên phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2688/PCTTĐC ngày 28/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P xác định mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị 300m²; 394m² đất trồng cây hàng năm khác nên Chi cục thuế xác định nghĩa vụ thuế. Bên cạnh đó đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cho rằng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P dựa trên công văn số 803/VPĐKĐĐĐKCG ngày 10/4/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, căn cứ vào khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013 và điểm b Khoản 2 Điều 6 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND tỉnh B để xác định mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị 300m²; 394m² đất trồng cây hàng năm khác. LỜI TRÌNH BÀY của đại diện Chi cục thuế P và đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P là chưa phù hợp, bởi lẽ: ông Trần Quốc D, bà L đã được Sở xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 8845 ngày 20/02/1992, đây là một trong các loại giấy tờ được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai, tuy nhiên việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P áp dụng khoản 4 Điều 103 Luật đất đai để xác định đây là thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 là chưa phù hợp bởi lẽ tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013 và khoản 1 Điều 103 Luật đất đai quy định đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở. Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 8845 ngày 20/02/1992 cũng không thể hiện đất vườn, ao mà chỉ ghi là mục đích để ở. Hơn nữa tại phiên tòa đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P xác định Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 8845 ngày 20/02/1992 do Sở xây dựng tỉnh T cấp cho ông Trần Quốc D và bà L vẫn còn giá trị pháp lý, nên việc Chi cục thuế thành phố P ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB 2071501 – TK 0009490/TB-CCT ngày 02/10/2020 và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 với nội dung xác định thửa đất số 244, tờ bản đồ 17 có diện tích 300m² đất ở và 394,1m² đất trồng cây hàng năm khác là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận trên HĐXX xét thấy Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB 2071501 – TK 0009490TB-CCT ngày 02/10/2020 và công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục thuế thành phố P là không phù hợp với quy định pháp luật nên hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB 2071501 – TK 0009490/TB-CCT ngày 02/10/2020 và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục thuế thành phố P. Chi cục thuế thành phố P thực hiện Ban hành thông báo nộp tiền cho hộ ông D, bà L Theo điều 100 Luật đất đai và Công văn số 594/TCQLĐĐ CDKTK ngày 19/6/2013 của Tổng Cục đất đai, công nhận toàn bộ diện tích đất ông Trần Quốc D, bà L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở và không nộp tiền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc D, bà Lê Thị Lan.

Đề nghị của vị đại diện viện kiểm sát thành phố P là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật chấp nhận.

[6]Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc D, bà L được chấp nhận nên Chi cục Thuế thành phố P phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/Áp dụng: khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 1 điều 31; điểm b, khoản 2 điều 193 LTTHC 2015; điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013, khoản 5 Điều 18, điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

2/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc D, bà Lê Thị Lan.

Hủy Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB 2071501 – TK 0009490/TB-CCT ngày 02/10/2020 về việc Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và Công văn số 3034/CCT ngày 05/10/2020 của Chi cục thuế thành phố P, tỉnh B về việc bãi bỏ thông báo xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

3/ Về án phí: Chi cục Thuế thành phố P phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày tròn, kể từ ngày tuyên án (24/5/2021).

Nơi nhận:

- VKS P;
- Thi Hành Án P;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Yến Linh

