

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 02/2018/HC-ST

Ngày: 17/7/2018

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đức Nhì
2. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thơi, Thư ký Tòa án nhân dân QUẬN S - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân QUẬN S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2018/TLST-HC ngày 08 tháng 02 năm 2018, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2018/QĐXX-HC ngày 30 tháng 5 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 144/QĐST-HC ngày 09/7/2018 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2018/QĐXX-HC ngày 17/7/2018, giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1929;
2. Bà Trần Thị Kim V, sinh năm 1955;
3. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1967;
4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: 224 Đường BS, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1957;

Địa chỉ: 304B Đường BS, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Đoàn Xuân C, sinh năm 1969 (Theo Hợp đồng ủy quyền số 009669 ngày 13/11/2017 tại Văn phòng Công chứng NNH) (có mặt)

Người bị kiện: Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 683 Hồng Bàng, Phường S, QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Anh M – Phó Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018) (có yêu cầu vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1972; ông Phạm Thế Kh, sinh năm 1969 (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh QUẬN S.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ninh Thị Tr, sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền ngày 22/5/2018) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Người khởi kiện các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H có ông Đoàn Xuân C là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 224 Đường BS, tổ 41, khu phố 4, Phường B, QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh là của gia đình bà S quản lý sử dụng qua các thời kỳ. Ngày 31/7/2014, gia đình bà S nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S, với diện tích đất ở là 285,6m²; diện tích nhà là 477,4m².

Ngày 07/9/2017, gia đình bà S nhận được thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA về việc nộp tiền sử dụng đất là 4.382.280.000đồng với diện tích 233,1m² và thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất là 31.149.600đồng với diện tích nhà 477,4m². Nhận thấy, gia đình bà không phải là đối tượng phải nộp số tiền nêu trên, ngày 16/11/2017 bà S nộp đơn khiếu nại đến Chi cục thuế QUẬN S, khiếu nại thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA và thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA của Chi cục thuế QUẬN S.

Ngày 13/12/2017, Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S ban hành Quyết định số 18502/QĐ-CCT về việc giải quyết khiếu nại của gia đình bà S với nội dung Chi cục thuế QUẬN S đã xác định và ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số H2017201151/TB-CCT-TBA thông báo nộp lệ phí trước bạ số H2017201151/TB-CCT-TBA ngày 07/9/2017 đối với nhà đất số 224 Đường BS là phù hợp quy định

của pháp luật. Do đó, Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S không công nhận nội dung đơn khiếu nại của gia đình bà S, giữ nguyên hai thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA và số H2017201151/TB-CCT-TBA ngày 07/9/2017 của Chi cục Thuế QUẬN S.

Nay gia đình bà S yêu cầu Tòa án tuyên hủy quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S, bởi các lý do sau:

Nguồn gốc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại 224 Đường BS là của ông Trần Văn D (cha ruột ông Trần Văn B – chồng bà S) đã khai hoang trước năm 1950 cất nhà để ở, làm vườn, ao tách cá trước năm 1975. Năm 1976, ông Trần Văn D chết, ông Trần Văn B tiếp tục san lấp phần sau khuôn viên nhà 224 Đường BS để chăn nuôi và làm vườn trồng kiềng.

Năm 1986, bà S cùng chồng là ông Trần Văn B làm đơn xin hợp thức hóa căn nhà 224 Đường BS và được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp Giấy phép hợp thức hóa số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 với diện tích nhà là 52,5m², phần đất vườn còn lại chưa được hợp thức hóa, gia đình bà S vẫn sử dụng cho đến nay.

Năm 1998, sau khi ông Trần Văn B chết thì giữa gia đình bà S và bà Nguyễn Thị L nhà liền kề có tranh chấp đất đai liên quan đến một phần đất thuộc khuôn viên nhà 224 Đường BS. Năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3748/QĐ-UB ngày 09/9/2003 công nhận phần đất có diện tích 165m² tranh chấp trên là của gia đình bà S. Không đồng ý với Quyết định trên, bà L có làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Năm 2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bản án số 63/2014/HC-ST ngày 17/01/2014 với nội dung giữ nguyên Quyết định số 3748/QĐ-UB ngày 09/9/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Khoản 1, Khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai 2013; Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 1 Điều 2 Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì hộ gia đình bà S đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở lần đầu không đóng tiền sử dụng đất với toàn bộ 285,6m² đất ở và 477,4m² diện tích nhà ở nêu trên.

Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu hủy Quyết định số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S.

** Người bị kiện Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S trình bày:* Tại công văn số 3890/CCT-KTNB ngày 30/3/2018 đã nêu là Chi cục Thuế QUẬN S đã xem xét và thẩm tra lại hồ sơ và nhận thấy đã giải quyết thu tiền sử dụng đất đối với bất động sản số 224 Đường BS, là phù hợp với các quy định hiện hành. Cụ thể:

Căn cứ Phiếu chuyển số 499/PC-VPĐK-CN6 ngày 20/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S thì nguồn gốc sử dụng đất được công nhận cho các ông/bà S, V, H, Yên, H có một phần đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất, một phần sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014, đất sử dụng sau ngày 15/10/1993.

Tại điểm 1.6 mục II Phiếu chuyển số 499/PC-VPĐK-CNQ6 ngày 20/4/2017 thì khu đất số 224 Đường BS, Phường B, QUẬN S được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tại khoản 3 mục III Phiếu chuyển số 499/PC-VPĐK-CNQ6 ngày 20/4/2017 có nội dung khu đất số 224 Đường BS, Phường B, QUẬN S của gia đình bà S được công nhận theo Khoản 1 Điều 100 (52,5m²) Luật đất đai năm 2013 và Khoản 3, 5 Điều 22 (233,1m²), điểm a, h Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2017 của Chính phủ, đất sử dụng sau 15/10/1993. Vị trí đất: Vị trí 1.

Trên cơ sở thông tin địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S cung cấp, chiếu theo quy định về thu tiền sử dụng đất. Chi cục Thuế QUẬN S đã xác định tiền sử dụng đất như sau:

1. Căn cứ Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 quy định: “...*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất...*”. Như vậy, đối với diện tích đất 52,5m², gia đình bà S không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Căn cứ Khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định “...*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...*”. Như vậy, đối với diện tích đất 233,1m² đất còn lại, sử dụng sau ngày 15/10/1993, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải nộp tiền sử dụng đất theo mức 100% tiền sử dụng đất theo giá đất tại Khoản 3, 5 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2017.

Căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về các loại giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng ngày 01/01/2015-31/12/2019.

Căn cứ Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thuế QUẬN S xác định số tiền sử dụng đất phải nộp là 4.413.429.600đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 31.149.600đồng.

Do đó, ngày 13/12/2017 Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT với nội dung giữ nguyên thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA và thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân QUẬN S không chấp nhận khởi kiện của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng chi cục Thuế QUẬN S.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh QUẬN S có bà Ninh Thị Tr đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 224 Đường BS đã được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp giấy phép Hợp thức hóa chủ quyền nhà số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 cho ông Trần Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị S với diện tích đất = diện tích nhà = 52,5m². Năm 1998, ông Trần Văn B chết, các đồng thừa kế thực hiện trước bạ và khai nhận di sản thừa kế theo tờ khai lại phí trước bạ ngày 14/11/2003. Theo đó những người thừa kế di sản do ông Trần Văn B để lại gồm các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y (Mai), Nguyễn Văn H.

Quá trình sử dụng đất: Trong quá trình sử dụng, gia đình bà Nguyễn Thị S có xây dựng không phép mở rộng trên phần diện tích phía sau và bị xử lý vi phạm theo Quyết định số 2968/QĐ-UB ngày 18/9/2001 của Ủy ban nhân dân QUẬN S về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng: Buộc khôi phục hiện trạng sử dụng phần đất phía sau căn nhà 224, 225 Đường BS, tháo dỡ kiến trúc xây dựng không phép. Đến năm 2004, bà Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp Giấy phép xây dựng số 150/GPXD.2004 ngày 22/3/2004. Tuy nhiên, bà S xây dựng nhà sai phép và có quyết định số 1282/QĐ-UB ngày 21/7/2004 của Ủy ban nhân dân QUẬN S xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng: Buộc bà S phải thực hiện đúng giấy phép xây dựng. Năm 2015, Ủy ban nhân dân QUẬN S chấp thuận cho bà S được giữ nguyên hiện trạng các phần kiến trúc xây dựng không phép phía sau hai căn nhà 224, 225 Đường BS.

Năm 2015, bà Nguyễn Thị S và các đồng thừa kế nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận tại địa chỉ trên với diện tích đất 285,6m², diện tích xây dựng 210,6m², diện tích sàn 477,4m².

Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S nhận thấy diện tích nhà đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận có mở rộng so với Giấy

phép Hợp thức hóa chủ quyền nhà số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 do Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp (mở rộng 233,1m²). Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S đã trao đổi với Ủy ban nhân dân Phường B QUẬN S và đề nghị làm rõ về nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng, tình trạng tranh chấp – khiếu nại đối với phần diện tích mở rộng so với chủ quyền nêu trên, thời điểm chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở (do đối chiếu với bản đồ địa chính năm 2001 thì phần phía sau nhà thể hiện là đất vườn). Sau khi tiến hành xác minh, lấy ý kiến của tổ trưởng tổ dân phố và các hộ dân xung quanh, Ủy ban nhân dân Phường B phúc đáp với nội dung như sau: phần diện tích mở rộng phía sau có nguồn gốc là ao, vũng, gia đình bà S tiến hành san lấp ao vũng vào khoảng năm 1987, đến năm 2000 thì cất nhà cấp 4 trên phần đất trống phía sau.

Ngày 03/5/2017, các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H đã được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH29372 với diện tích đất 285,6m², diện tích xây dựng 210,6m², diện tích sàn 477,4m². Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S đã phát phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần đất có diện tích 285,6m² Công nhận theo Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (52,5m²) và Khoản 3, 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (233,1m²).

Phần đất có diện tích 52,5m² đã được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 nên được công nhận theo Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013; Phần diện tích đất còn lại 233,1m² do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là đất vườn, tự ý chuyển mục đích sử dụng thành đất ở sau ngày 15/10/1993 không xin phép nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S đề nghị công nhận theo Khoản 3, Khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân C – Người đại diện hợp pháp của những người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Lê Xuân T, ông Phạm Thế Kh giữ nguyên ý kiến tại công văn số 3890/CCT-KTNB ngày 30/3/2018 của Chi cục thuế QUẬN S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh QUẬN S có bà Ninh Thị Tr, người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đó, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng hành chính, kể từ khi thụ lý vụ

án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Việc giải quyết vụ án hành chính nêu trên của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng hành chính là phù hợp với qui định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Phần đất có diện tích 52,5m² đã được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 nên được công nhận theo Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013, gia đình bà S không phải đóng tiền sử dụng đất; Phần diện tích đất còn lại 233,1m² do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là đất vườn, tự ý chuyển mục đích sử dụng thành đất ở sau ngày 15/10/1993 không xin phép nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S đề nghị công nhận theo Khoản 3, Khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, gia đình bà S phải đóng tiền sử dụng đất theo Khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó căn cứ vào Khoản 3, Khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông/bà S, V, H, Y, H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng, thời hiệu khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện: Quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT được ban hành ngày 13/12/2017. Căn cứ vào Điểm a Khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của các ông/bà S, V, Y, H còn thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H, Trần Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu hủy quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S. Đây là khiếu kiện quyết định hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân QUẬN S theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.3] Về việc thay đổi thành viên của Hội đồng xét xử, do Hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Văn Thông bận công tác nên thay đổi Hội thẩm nhân dân ông Trần Đức Nhì, Tòa án nhân dân QUẬN S đã tiến hành tổng đạt cho các đương sự Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2018/QĐXX-HC ngày 17/7/2018 và các đương sự đồng ý tham dự phiên tòa, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.4] Về tư cách người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Dương Anh M – Phó Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện ủy quyền của Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 009669 ngày 13/11/2017 tại Văn phòng Công chứng NNH của các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H, Trần Thị Ngọc H. Các việc ủy quyền trên là đúng quy định tại Điều 60 Luật tổ tụng hành chính.

[1.5] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ngày 10/5/2018, ông Dương Anh M là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp và các buổi xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp. Căn cứ Khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử xét thấy;

[2.1] Xét về hình thức và thẩm quyền ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S là đúng quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[2.2] Xét về thủ tục ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng Chi cục thuế QUẬN S: Căn cứ vào khiếu nại của các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H, Trần Thị Ngọc H đối với thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA về việc nộp tiền sử dụng đất và thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất, Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại là phù hợp với qui định của pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét, trình bày của đại diện theo ủy quyền của các người khởi kiện cho rằng: Căn cứ theo Khoản 1, Khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai 2013; Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì hộ gia đình bà S đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở lần đầu không đóng tiền sử dụng đất với toàn bộ 285,6m² đất ở và 477,4m² diện tích nhà ở nêu trên.

Hội đồng xét xử xét, Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định *“trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại 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 mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở....”*. Tuy nhiên, ở đây bà S cùng chồng đã được Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 trong đó xác định rõ diện tích đất = diện tích nhà = 52,5m². Do đó, không thể áp dụng quy định của

pháp luật liên quan đến 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 theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như trình bày của những người khởi kiện.

Mặt khác, Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định trong trường hợp của hộ gia đình bà S là đất có vườn ao, tuy nhiên hộ gia đình bà S đã tự ý san lấp vào khoảng năm 1987 và chuyển mục đích sử dụng vào năm 2000, đồng thời đã bị xử phạt. Do đó, không thể áp dụng Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như trình bày của đại diện người khởi kiện để không tính tiền sử dụng đất.

[3.2] Xét, Phiếu chuyển số 499/PC-VPĐK-CNQ6 ngày 20/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục và qui định của pháp luật. Trên cơ sở trao đổi thông tin với Ủy ban nhân dân Phường B, QUẬN S, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S xác định phần đất có diện tích 52,5m² được công nhận theo Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013; Phần diện tích đất còn lại 233,1m² đề nghị công nhận theo Khoản 3, Khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Xét, Thông báo nộp tiền sử dụng đất số H2017201151/TB-CCT-TBA ngày 13/12/2017 của Chi cục thuế QUẬN S đã tính tiền sử dụng đất của các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H đối với việc sử dụng đất tại địa chỉ số 224 Đường BS, Phường B, QUẬN S, cụ thể cách tính như sau: Tổng diện tích đất kê khai nộp tiền sử dụng đất là 285,6m².

Hội đồng xét xử xét, phần diện tích đất thứ 01: 52,5m², đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp lệ là Giấy phép Hợp thức hóa chủ quyền nhà số 334/GP-UB ngày 28/7/1986 do Ủy ban nhân dân QUẬN S cấp cho cho ông Trần Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị S. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì gia đình bà S không phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Chi cục Thuế QUẬN S không tính tiền sử dụng đất đối với phần đất này là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét, phần diện tích đất thứ 02: $(285,6\text{m}^2 - 52,5\text{m}^2) = 233,1\text{m}^2$, đất chưa có giấy tờ hợp lệ. Căn cứ vào Phiếu chuyển số 499/PC-VPĐK – CNQ6 ngày 20/4/2017 thể hiện đất sử dụng sau ngày 15/10/1993. Mặt khác, theo Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì hộ gia đình bà S đã có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, cụ thể tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Căn cứ vào Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định “...là việc sử dụng đất liên tục vào một

mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất....”. Do gia đình bà S đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích mở rộng phía sau (phần đất mở rộng phía sau có nguồn gốc là ao, vũng... đến năm 2000 thì cất nhà cấp 4 trên phần đất trống phía sau). Như vậy, không có căn cứ để xác định gia đình bà S sử dụng đất ổn định.

Ngoài ra, đối với diện tích đất 165m² trong tổng số diện tích đất 233,1m² mà hộ gia đình bà S được Ủy ban nhân Thành phố cho phép tiếp tục sử dụng, là đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, cũng như trình bày của đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai QUẬN S. Tuy nhiên, theo qui định tại Khoản 3 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình bà S chưa thực hiện nghĩa vụ về tài chính thì phải thực hiện, nên trong tổng số diện tích đất 233,1m² mà Chi cục Thuế QUẬN S tính cho hộ gia đình bà S phải thực hiện nghĩa vụ tài chính là có cơ sở.

Do đó, việc Chi cục Thuế QUẬN S căn cứ vào Khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 để tính tiền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 233,1m² theo mức 100% tiền sử dụng đất là có cơ sở. Nên thông báo nộp tiền sử dụng đất số H2017201151/TB-CCT-TBA ngày 13/12/2017 của Chi cục thuế QUẬN S là đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Xét thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất là 31.149.600đồng là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 với nội dung giữ nguyên thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA và thông báo số H2017201151/TB-CCT-TBA của Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S là đúng với quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H về việc hủy quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, người khởi kiện phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện Chi cục trưởng - Chi cục Thuế QUẬN S không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 29, điểm a Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 31, Điều 60, Điều 116, Điều 158 và điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 100, Khoản 3 Điều 103 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 21, Khoản 3 và Khoản 5 Điều 22, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; Khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Điều 48 Nghị Quyết 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H về việc hủy quyết định giải quyết khiếu nại số 18502/QĐ-CCT ngày 13/12/2017 của Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

2.1. Người khởi kiện các ông/bà Nguyễn Thị S, Trần Thị Kim V, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028812 của Chi cục Thuế QUẬN S; Án phí đã thực hiện xong.

2.2. Người bị kiện Chi cục trưởng - Chi cục thuế QUẬN S không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Hồng Nam