

Bản án số: 218/2025/HC-PT
Ngày 06 tháng 3 năm 2025
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính
trong việc thu tiền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai hồ sơ vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 1345/2024/TLPT-HC ngày 24/12/2024 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong việc thu tiền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 461/2024/HC-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 333/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà Ngô Thị L. Địa chỉ: 4 ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số F Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

- Ông Nguyễn Xuân H; vắng mặt.

- Ông Trần Anh T; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số B L, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Người bị kiện:**

2.1 Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H có: Ông Trương Khánh C - Đội trưởng đội thuế trước bạ và thu khác thuộc Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H; có mặt.

2.2 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H có: Ông Lương Chí T1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Do có kháng cáo của:* Bà Ngô Thị L - Là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, Biên bản tự khai, người khởi kiện Ngô Thị L trình bày:*

Bà Ngô Thị L là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các thửa đất: Thửa đất số 2620, tờ bản đồ số 01, diện tích 997,4m² tại địa chỉ xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S992277, số vào sổ cấp GCN: 2718/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/12/2001; Thửa đất số 431 tờ bản đồ số 83, diện tích: 244,6m² tại địa chỉ 4 ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1624/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/10/2008. Ngày 19/3/2020, Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định số: 1622/QĐ-UBND về việc thu hồi hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với lý do: Cấp không đúng mục đích sử dụng đất và nguồn gốc đất.

Đến ngày 25/5/2021, bà Ngô Thị L lập thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích nhà đất là 1.179,3m² gồm: 585,7m² đất ở và 593,6m² đất nông nghiệp thuộc một phần các thửa đất số 1390, 1391, 1393, 1394, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB tại xã T (nay là xã T) huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nguồn gốc đất diện tích 1.179,3m² gồm 03 phần như sau: Một phần diện tích 290,6m² thuộc thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB) do ông Nguyễn Văn T2 sang nhượng lại cho bà Võ Thị X theo Tờ bán chiết một sở ruộng và Tờ cải chánh được Hội đồng xã T vi chứng ngày 12/01/1963. Vị trí tiếp giáp đường T. Sau đó bà Võ Thị X (mẹ bà Ngô Thị L) cho bà L sử dụng; một phần diện tích 370m² thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB) do ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị X1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H1 theo Tờ Đoạn Mãi vi chứng ngày 18/11/1963. Ngày 14/11/1992, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L1 (con gái) và ông Nguyễn Thành P1 (con trai) chuyển nhượng cho bà L; được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Vị trí tiếp giáp thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB); một phần diện tích 480m² thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB) do Ngô Văn N đứng bộ theo Trích lục địa bộ của Tổng Nha Điền Địa ngày

18/9/1970. Sau đó, ông Ngô Văn K (con ông N) chuyển nhượng cho bà L ngày 10/02/1993. Vị trí tiếp giáp thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB). Phần diện tích tăng 15,6m² thuộc thửa đất số 1393 và diện tích 38,3m² thuộc thửa đất số 1394 do ông Lê Văn S, Trường học, Nhà thờ kê khai (do chỉ kê khai theo Sổ mục kê nhưng thực tế do gia đình bà L sử dụng từ năm 1963, đến năm 1984 cho lại bà L bằng miệng).

Về nguồn gốc nhà: Do ba mẹ bà Ngô Thị L là Ngô Văn H2 và Võ Thị X xây dựng trước năm 1975, sau đó tặng cho lại bà L sử dụng vị trí nhà thuộc một phần thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 1 (TL02). Trong quá trình sử dụng nhà xuống cấp nên bà L xin sửa chữa lại nhà vào năm 2001 theo đơn được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 03/4/2001, vị trí xây dựng lại căn nhà thuộc một phần thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (TL02/CT-UB).

Đến ngày 10/01/2023, bà Ngô Thị L nhận được Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB 2270137-TK 0032336/TB-CCT và Thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất số: LTB 2270137 – TK 0032338/TB-CCT do Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H ban hành ngày 28/12/2022.

Bà Ngô Thị L không đồng ý với thông báo này nên làm đơn khiếu nại yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy bỏ Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB 2270137-TK 0032336/TB-CCT và Thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất số: LTB 2270137 – TK 0032338/TB-CCT do Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H ban hành cùng ngày 28/12/2022.

Ngày 08/02/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Văn bản số: 228/UBND với nội dung: *“Trong diện tích phần đất ở 585,7m² gồm 328,9m² (thuộc thửa đất số 1390 và 1394) được công nhận theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 100 và khoản 1, 2 Điều 103 Luật Đất đai 2013, phần đất còn lại có diện tích 256,8m² (thuộc một phần thửa đất số 1391) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị X1 vào năm 1992 và nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn K vào năm 1993, nhà xây dựng năm 2001 được công nhận theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013”*.

Nay bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất số LTB 2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28/12/2022 của Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H; Thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất số LTB 2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28/12/2022 của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H và Văn bản số: 228/UBND ngày 08/02/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H. Với lý do: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định 256,8m² thuộc một phần thửa đất số 1391 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị X1 vào năm 1992 và nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn K vào năm 1993 được công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp không có giấy tờ tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và buộc bà Ngô Thị L phải nộp tiền sử dụng đất 1.271.160.000 đồng là không chính xác: Thứ nhất, diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 1391 tờ bản đồ số 1, TL02/CT-UB có nguồn gốc: Một phần diện tích do bà Ngô Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn

Văn P và bà Nguyễn Thị X1 vào năm 1992 và một phần diện tích do bà Ngô Thị L nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn K vào năm 1993.

Phần đất diện tích 370m² thuộc một phần thửa đất số 1391 tờ bản đồ số 01 TL02/CT-UB mua của ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị X1 vào năm 1992 có: Tờ Đoạn Mãi vi chứng ngày 18/11/1963 (do ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị X1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H1). Ngày 14/11/1992, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L1 (con gái) và ông Nguyễn Thành P1 (con trai) chuyển nhượng cho bà L. Căn cứ khoản 2 Điều 15 Thông tư 02/2015/BTNMT và điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013: Thì bà Ngô Thị L được xác định là người sử dụng đất có các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Phần diện tích 480m² thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB) do Ngô Văn N đứng bộ theo Trích lục địa bộ của Tổng Nha Địa ngày 18/9/1970. Sau đó, ông Ngô Văn K (con ông N) chuyển nhượng cho bà L ngày 10/02/1993. Vị trí tiếp giáp thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB). Căn cứ điểm a khoản 1, 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 18 Nghị định số:43/2014/NĐ-CP của chính phủ, thì bà L được xác định là người sử dụng đất có các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định phần đất có diện tích 256,8m², thuộc thửa đất số 1391 tờ bản đồ số 1, TL02/CT-UB là không có các giấy tờ tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 là không phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ hai, về nghĩa vụ tài chính đối với phần đất có diện tích 256,8m², thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (TL02/CT-UB): Phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 TL02/CT-UB, xã T (nay là xã T) là đất có các giấy tờ tại khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và không vượt hạn mức đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, người sử dụng đất khi làm thủ tục đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

- *Tại Văn bản số: 3454/CCTKVQ12HM-KTNB ngày 15/4/2024 và Văn bản số 8524/CCTKVQ12HM-TBTK ngày 19/8/2024 Chi cục thuế khu vực Quận A - huyện H có ý kiến:*

Về Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28/12/2022: Việc xác định nghĩa vụ tài chính tại thửa đất số 655 tờ bản đồ 83, xã T, huyện H: Hiện nay, giữa Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H và Chi cục T3 thực hiện luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo Thông tư liên tịch số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T4 - Bộ T5. Theo đó ngày 03/12/2021, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H có Phiếu chuyển số 29150/PCTTĐC ngày 30/11/2021 chuyển thông tin đến Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất 655, tờ số 83 xã T, huyện H, người sử dụng đất là bà Ngô Thị L. Do đó ngày 09/12/2021 Chi

cục T3 khu vực Quận A - huyện H đã xác định và ban hành thông báo lệ phí trước bạ số LTB2170137-TK0013358/TB-CCT số tiền 13.786.814 đồng và thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170137-TK0013365/TB-CCT số tiền 1.773.090.000 đồng.

Ngày 27/12/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H chuyển đến Công văn số: 41907/CNHNH hủy Phiếu chuyển số: 29150/PCTTĐC ngày 30/11/2021 và đề nghị Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H hủy Thông lệ phí trước bạ số LTB2170137-TK0013358/TB-CCT và thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170137-TK0013365/TB-CCT cùng ngày 09/12/2021. Vì vậy, Chi cục Thuế đã có Thông báo số 32324/TB-CCTKVQ12HM-TBTK ngày 28/12/2022 về việc hủy thông báo nộp thuế nêu trên.

Đồng thời, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H phát hành Phiếu chuyển số: 26724/PCTTĐC ngày 27/12/2022 để Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính của bà Ngô Thị L đối với thửa đất nêu trên.

Căn cứ Phiếu chuyển 26724/PCTTĐC ngày 27/12/2022 và Công văn 41907/CNHNH ngày 27/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H có thông tin: Cấp Giấy chứng nhận tại điểm a khoản 1 Điều 100 và khoản 1, 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 (diện tích 290,6m² thuộc thửa 1390 và diện tích 38,3 m² thuộc thửa 1394) Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 20 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014 (diện tích 256,8m² thuộc thửa 1391), điểm h khoản 1 Điều 31 Nghị định số: /2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014. Diện tích đất ở trong hạn mức: 328,9m², diện tích đất ở ngoài hạn mức: 256,8m².

Cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định số: 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Quyết định số: 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, giá đất đường T (đoạn đường N - Ngã 3 chùa (tỉnh lộ 15) là 3.300.000đồng/m²; khoản 1, Điều 2 Quyết định số: 53/2021/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/12/2022, Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT là đúng quy định pháp luật.

Về Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28/12/2022: Căn cứ Điều 3, Điều 4 và Điều 6, Điều 7 và Điều 8 Nghị định số: 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 quy định về lệ phí trước bạ; về đối tượng chịu lệ phí trước bạ, người nộp lệ phí trước bạ và giá tính lệ phí trước bạ và mức thu lệ phí trước bạ; Căn cứ Phiếu chuyển số 26724/PC-CNHNH ngày 27/12/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện H xác định thông tin về nhà, đất như sau:

- Thông tin về đất: Đường T; đoạn đường N - N (tỉnh lộ 15). Vị trí: ODT (Đất ở đô thị): Vị trí 1: 585,7m²; CLN (Cây lâu năm): Vị trí 1: 593,6m².

Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 quy định đường Tô Ký đoạn đường N - N (Tỉnh lộ 15) có giá 3.300.000 đồng/m², vị trí 1 đất trồng cây lâu năm có giá: 240.000 đồng/m². Giá trị đất = 3.300.000 đồng/m² x 585,7m² + 240.000 đồng/m² x 593,6m² = 2.075.274.000 đồng.

- Thông tin về nhà: Có kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái tôn, số tầng nổi: 02, năm hoàn công 1975, xây dựng lại năm 2001, diện tích sàn xây dựng 407,1m². Giá trị nhà = 5.459.056 đồng/m² x 407,1m² x 35% = 777.833.594 đồng. (Giá nhà được áp dụng theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2019, công văn số: 4381/SXD-KTXD ngày 27 tháng 4 năm 2022 và Công văn số: 2189/SXD-KTXD ngày 22 tháng 02 năm 2021: Nhà phố liền kề có kết cấu khung, sàn BTCT, mái lợp tôn; trần thạch cao; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương có giá 5.459.056 đồng/m². Tỷ lệ còn lại được áp dụng theo quy định tại Quyết định số 54/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố quy định: “Thời gian sử dụng trên 20 năm đến 50 năm: 35%”).

Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: 2.075.274.000 + 777.833.594 = 2.853.107.594 đồng. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp: 2.853.107.594 x 0.5% = 14.265.538 đồng.

Do đó Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H ban hành Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28/12/2022, là đúng quy định pháp luật.

- *Tại Văn bản số 2583/UBND-TNMT ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến:* Bà Ngô Thị L lập thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận), đối với diện tích nhà, đất 1.179,3m² (gồm 585,7m² đề nghị công nhận đất ở và 593,6m² đất nông nghiệp), thuộc một phần các thửa đất số 1390, 1391, 1393, 1394, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), xã T, nay là xã T, huyện H.

Nguồn gốc sử dụng nhà, đất được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận trên đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận ngày 16/6/2021 và Công văn số 1636/UBND ngày 08 tháng 9 năm 2022 về kiểm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng nhà, đất của bà Ngô Thị L với nội dung:

Về nguồn gốc đất diện tích 1.179,3m² gồm 03 phần: Một phần thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 290,6m², do ông Nguyễn Văn T2 sang nhượng lại cho bà Võ Thị X theo Tờ bán chiết một sở ruộng và Tờ cải chánh được Hội đồng xã T vi chứng ngày 12 tháng 01 năm 1963. Đến năm 2001, bà X tặng cho lại con là bà Ngô Thị L sử dụng; Một phần thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 834,8m², do ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị X1 chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L ngày 14 tháng 11 năm 1992 và ông Ngô Văn K chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L ngày 10 tháng

02 năm 1993; Một phần thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 15,6m² và một phần thửa đất số 1394, diện tích 38,3m² do gia đình bà Ngô Thị L sử dụng từ năm 1963 đến năm 1984 cho lại bà Ngô Thị L sử dụng.

Về việc kê khai đăng ký qua các tài liệu, bản đồ: Theo tài liệu 299 (năm 1982) số thửa 290 loại đất T; theo tài liệu 02 (năm 1990) số thửa 1390 loại đất T và theo tài liệu 2005 số thửa 165 loại đất TV; Theo tài liệu 299 (năm 1982) số thửa 291 loại đất LM; theo tài liệu 02 (năm 1990) số thửa 1391. 1392 loại đất CDK,T ; Theo tài liệu 299 (năm 1982) số thửa 449 loại đất CDK; theo tài liệu 02 (năm 1990) số thửa 1394 loại đất T;

Về nguồn gốc nhà: Do ông Ngô Văn H2 và bà Võ Thị X xây dựng trước năm 1975, sau đó đến năm 2001 tặng lại con là bà Ngô Thị L sử dụng, vị trí nhà thuộc thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), xã T. Trong quá trình sử dụng nhà xuống cấp bà Ngô Thị L đã xin sửa chữa lại nhà vào năm 2001 theo đơn được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 03 tháng 4 năm 2001. Tuy nhiên, bà L xây dựng mới căn nhà thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB).

Trên cơ sở nguồn gốc, quá trình tạo lập nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận: Trường hợp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ nhà, đất số D ấp Đ, xã T, huyện H, diện tích đất 1179,3m² (diện tích đất ở tại đô thị 585,7m², đất trồng cây lâu năm 593,6m²), diện tích xây dựng: 192,2m², diện tích sân: 407,1m². Trong đó, diện tích đất ở 585,7m² gồm phần diện tích đất ở 328,9m² (thuộc thửa đất số 1390, 1391, 1394) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 100 và khoản 1, 2 Điều 103 Luật Đất đai 2013; phần diện tích đất ở còn lại 256,8m² (thuộc thửa đất số 1391) có nguồn gốc do bà Ngô Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị X1 vào năm 1992 và nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn K vào năm 1993, nhà xây dựng năm 2001, nên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 20 Nghị Định số: 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Vì vậy, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H đã phát hành Phiếu chuyển thông tin địa chính số 26724 ngày 27 tháng 12 năm 2022 gửi Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H để xác định nghĩa vụ tài chính phải thực hiện đối với trường hợp của bà Ngô Thị L. Ngày 28 tháng 12 năm 2022, Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H có Thông báo số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT về thông báo tiền sử dụng đất bà Ngô Thị L phải nộp. Bà Ngô Thị L khiếu nại không đồng ý thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất.

Căn cứ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện H không có cơ sở công nhận diện tích đất 256,8m² thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB) theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số

điều của Luật Đất đai. Do đó, đề nghị bác yêu cầu của bà Ngô Thị L về việc hủy Văn bản số 228/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về giải quyết đơn của bà Ngô Thị L.

- *Tại Văn bản số: 4537/VPĐK-CNHM ngày 12/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H:* Về vụ kiện của bà Ngô Thị L khiếu kiện quyết định hành chính liên quan đến việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu. Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì thẩm quyền thuộc Ủy ban nhân dân huyện H. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H không có ý kiến.

Tại Bản án số: 461/2024/HC-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 30; Điều 32; Điều 60; Điều 116; khoản 1, khoản 2 Điều 157; Điều 158; Điều 193 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số: 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ; Điều 15 Thông tư số: 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T5; Thông tư liên tịch số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T4 – Bộ T5; 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: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L về việc yêu cầu hủy:

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H.

- Văn bản số: 228/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 01/10/2024, bà Ngô Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Trần Anh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L có ý kiến: Bà L giữ nguyên kháng cáo với lý do Bản án sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ và áp dụng đúng quy định của pháp luật đất đai cụ thể diện tích đất do chuyển nhượng có giấy tờ nên theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 khi cá nhân, hộ gia đình đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa án sơ thẩm tuyên hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022 và

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H; Văn bản số: 228/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến: Theo Tài liệu năm 2005 thì căn nhà của bà L xây dựng vào năm 2001 nên không áp dụng Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Căn cứ khoản 3 Điều 24 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định thì trường hợp của bà L phải thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị L là không có căn cứ. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị L kháng cáo trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Người khởi kiện Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các quyết định hành chính số: Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022; Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H; Văn bản số:

228/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về việc giải quyết đơn của bà Ngô Thị L.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.1] Xét Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28/12/2022 của Chi cục thuế khu vực Quận A - huyện H, thấy rằng:

Căn cứ Thông tư liên tịch số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T4 - Bộ T5 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: Ngày 03/12/2021, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện H có Phiếu chuyển số: 29150/PCTTĐC ngày 30/11/2021 chuyển thông tin đến Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất 655 tờ số 83 xã T, huyện H, người sử dụng đất là bà Ngô Thị L. Đến ngày 09/12/2021 Chi cục T3 đã xác định và ban hành thông báo lệ phí trước bạ số LTB2170137-TK0013358/TB-CCT số tiền 13.786.814 đồng và thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170137-TK0013365/TB-CCT số tiền 1.773.090.000 đồng.

Tuy nhiên, ngày 27/12/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện H gửi Công văn số: 41907/CNHM hủy Phiếu chuyển số 29150/PCTTĐC ngày 30/11/2021 và đề nghị Chi cục thuế khu vực Quận A - huyện H hủy Thông lệ phí trước bạ số: LTB2170137-TK0013358/TB-CCT và thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2170137-TK0013365/TB-CCT cùng ngày 09/12/2021. Do đó Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H ban hành Thông báo số: 32324/TB-CCTKVQ12HM-TBTK ngày 28/12/2022 về việc hủy thông báo nộp thuế nêu trên.

Cùng ngày 27/12/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện H phát hành Phiếu chuyển số 26724/PCTTĐC để Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H xác định nghĩa vụ tài chính của bà Ngô Thị L đối với thửa đất số 655 tờ số 83 xã T, huyện H.

Tại Phiếu chuyển số: 26724/PCTTĐC ngày 27/12/2022 và Công văn 41907/CNHM ngày 27/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện H xác nhận thông tin: Diện tích 290,6m² thuộc thửa 1390 và diện tích 38,3m² thuộc thửa 1394 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 100 và khoản 1, 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; Diện tích 256,8m² thuộc thửa 1391 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 20, điểm h khoản 1 Điều 31 của Nghị Định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 7 của Nghị định số: 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Quyết định số: 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, giá đất đường T (đoạn đường N - Ngã 3 chùa (tỉnh lộ 15) là 3.300.000đồng/m² và tại khoản 1, Điều 2 Quyết định 53/2021/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định: “1. Nhóm 1: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở đối với diện tích đất ở vượt hạn mức, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy năm (1,5) lần giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Q và công bố”.

Do đó, Chi cục thuế khu vực Quận A- huyện H ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28/12/2022 xác định người sử dụng đất bà Ngô Thị L phải nộp tiền sử dụng đất là 1.271.160.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại điểm a khoản Điều 7, khoản 1 Điều 13 và khoản 2 Điều 14 của Nghị định số: 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

[3.2] Xét Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28/12/2022 của Chi cục thuế khu vực Quận A- huyện H:

Tại Phiếu chuyển số 26724/PC-CNHM ngày 27/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện H xác định: Thông tin về đất: Đường T; đoạn đường N - N (tỉnh lộ 15). Vị trí: ODT (Đất ở đô thị): Vị trí 1: 585,7m²; CLN (Cây lâu năm): Vị trí 1: 593,6m² và Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định đường T đoạn đường N - N (Tỉnh lộ 15) có giá 3.300.000 đồng/m², vị trí 1 đất trồng cây lâu năm có giá: 240.000 đồng/m². Do đó giá trị đất = 3.300.000 đồng/m² x 585,7m² + 240.000 đồng/m² x 593,6m² = 2.075.274.000 đồng; Thông tin về nhà: Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn, số tầng nổi: 02, năm hoàn công 1975, xây dựng lại năm 2001, diện tích sàn xây dựng 407,1m². Giá trị nhà = 5.459.056 đồng/m² x 407,1m² x 35% = 777.833.594 đồng. (Giá nhà được áp dụng theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2019, công văn số 4381/SXD-KTXD ngày 27 tháng 4 năm 2022 và công văn số 2189/SXD-KTXD ngày 22 tháng 02 năm 2021: Nhà phố liền kề có kết cấu khung, sàn BTCT, mái lợp tôn; trần thạch cao; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương có giá 5.459.056 đồng/m². Tỷ lệ còn lại được áp dụng theo quy định tại Quyết định số: 54/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố quy định: “Thời gian sử dụng trên 20 năm đến 50 năm: 35%”).

Do đó, Chi cục Thuế khu vực Quận A- huyện H ban hành Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT xác định số tiền lệ phí trước bạ mà bà Ngô Thị L phải nộp là: 2.075.274.000 đồng + 777.833.594 đồng = 2.853.107.594 đồng. Bà L phải nộp số tiền lệ phí trước bạ: 2.853.107.594 đồng x 0.5% = 14.265.538 đồng là có căn cứ quy định tại các Điều 3, 4, 6 và Điều 8 của nghị định số: 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về Lệ phí trước bạ.

[3.3] Xét Văn bản số: 228/UBND ngày 08/02/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về việc giải quyết khiếu nại của bà Ngô Thị L:

Bà Ngô Thị L làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích nhà, đất 1.179,3m² (gồm 585,7m² đề nghị công nhận đất ở và 593,6m² đất nông nghiệp), thuộc một phần các thửa đất số 1390, 1391, 1393, 1394, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), xã T, nay là xã T, huyện H được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 16/6/2021 về quá trình sử dụng đất (bút lục 255-256).

Tại Công văn số: 1249/UBND ngày 12 tháng 7 năm 2021 (bút lục 263-264) Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến về hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị L: “Về nguồn gốc đất gồm 03 phần: Một phần thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 680m² do ông Nguyễn Văn T2 sang nhượng lại cho bà Võ Thị X theo Tờ bán chiết một sớ ruộng và Tờ cải chánh được Hội đồng xã T vi chứng ngày 12 tháng 01 năm 1963. Vị trí đất tiếp giáp đường T. Đến năm 2001, bà X tặng cho lại con là bà Ngô Thị L sử dụng; Một phần thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB) xã T, diện tích 480m², do ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị X1 chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L ngày 14 tháng 11 năm 1992. Vị trí tiếp giáp thửa 1390, tờ 1 (TL02); Một phần thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 480m² do ông Ngô Văn K chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L ngày 10 tháng 02 năm 1993; Vị trí tiếp giáp thửa 1390, tờ 1 (TL02).

Về nguồn gốc nhà: Căn nhà số D ấp Đ, xã T do ông Ngô Văn H2 và bà Võ Thị X xây dựng trước năm 1975, sau đó đến năm 2001 tặng lại con là bà Ngô Thị L sử dụng, vị trí nhà thuộc thửa đất số 1390, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), xã T. Trong quá trình sử dụng nhà xuống cấp nên bà Ngô Thị L đã xin sửa chữa lại nhà vào năm 2001 theo đơn được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 03 tháng 4 năm 2001. Tuy nhiên, bà L xây dựng mới căn nhà thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02) nằm phía sau căn nhà cũ.

Phần diện tích 290,6m² thuộc thửa 1390 và diện tích 38,3m² thuộc thửa 1394 sử dụng từ năm 1963, sử dụng có vườn ao; Phần diện tích nhà xây dựng năm 2001 thuộc thửa 1391 sử dụng vào mục đích ở từ năm 2001, theo TL2005 hiện nay là TV; Phần diện tích tăng 15,6m² thuộc thửa 1393 và diện tích 38,3m² thuộc thửa 1394 do Lê Văn S, Trường Học, Nhà Thờ kê khai (do chỉ kê khai theo Sổ mục kê nhưng thực tế do gia đình bà L sử dụng từ năm 1963, đến năm 1984 cho lại bà Ngô Thị L bằng miệng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận). Ủy ban nhân dân xã T kiến nghị xem xét giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Ngô Thị L theo quy định”.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc, quá trình tạo lập nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận, có cơ sở xác định hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Ngô Thị L tại địa chỉ nhà, đất số D ấp Đ, xã T, huyện H, diện tích đất 1179,3m² (diện tích đất ở tại đô thị 585,7m², đất trồng cây lâu năm 593,6m²), diện tích xây dựng: 192,2m², diện tích sân: 407,1m². Trong đó, diện tích 585,7m² đất ở gồm phần diện tích đất ở 328,9m² (thuộc thửa đất số 1390, 1391, 1394) được công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 100 và khoản 1, 2 Điều 103 Luật Đất đai 2013; phần diện tích đất ở còn lại 256,8m² (thuộc thửa đất số 1391) có nguồn gốc do bà Ngô Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị X1 vào năm 1992 và nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn K vào năm 1993, nhà xây dựng năm 2001, nên được công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 20, điểm h khoản 1 Điều 31 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai là có căn cứ.

Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện H đã phát hành Phiếu chuyển thông tin địa chính số: 26724 ngày 27 tháng 12 năm 2022 gửi Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H để xác định nghĩa vụ tài chính phải thực hiện đối với trường hợp của bà Ngô Thị L.

Căn cứ Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 7 của Nghị định số: 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Quyết định số: 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, giá đất đường T (đoạn đường N - Ngã 3 chùa (tỉnh lộ 15) là 3.300.000đồng/m² và tại khoản 1, Điều 2 Quyết định 53/2021/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Ngày 28 tháng 12 năm 2022, Chi cục Thuế khu vực Quận A - huyện H có Thông báo số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT về thông báo tiền sử dụng đất bà Ngô Thị L phải nộp là đúng quy định của pháp luật.

Bà Ngô Thị L khiếu nại đồng ý thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và cho rằng phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 1391, tờ bản đồ số 1 TL02/CT-UB, xã T (nay là xã T) là đất có các giấy tờ tại khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và không vượt hạn mức đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không phải nộp tiền sử dụng đất là không có căn cứ. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Văn bản số: 228/UBND ngày 08 tháng 02 năm 2023 giải quyết không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Ngô Thị L là đúng quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện Ngô Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Ngô Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm theo 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;

[6] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về miễn nộp án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; 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;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 461/2024/HC-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Điều 30; Điều 32; Điều 60; Điều 116; khoản 1, khoản 2 Điều 157; Điều 158; Điều 193 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Nghị định số: 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T5; Thông tư liên tịch số: 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T4 – Bộ T5; 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: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L về việc yêu cầu hủy: Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2270137-TK0032338/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022; Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2270137-TK0032336/TB-CCT ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Chi cục T3 khu vực Quận A - huyện H; Văn bản số: 228/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02

năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về việc giải quyết đơn của bà Ngô Thị L.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Ngô Thị L được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về miễn nộp án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**