

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **63/2025/HC-PT**

Ngày: 19/8/2025

V/v: “*Khiếu kiện yêu cầu hủy
quyết định hành chính*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán:

Ông **Nguyễn Tấn Long**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham
gia phiên tòa:** Ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
54/2025/TLPT-HC ngày 16 tháng 7 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy
quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 28/5/2025 của Tòa
án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8
năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông **Phan Thanh B**, sinh năm 1950 và bà **Trần Thị V**,
sinh năm 1949. Địa chỉ: **Số H N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.** (Nay là
phường S, thành phố Đà Nẵng); ông **B** có mặt, bà **V** vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Công M**, sinh năm 1962. Địa chỉ:
Số B N, tổ F, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (N là phường A, thành phố
Đà Nẵng); có mặt.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân quận **S** và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận **S**, thành phố
Đà Nẵng (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân và Chủ
tịch Ủy ban nhân dân phường **S**, TP Đà Nẵng). Địa chỉ: **F N, phường S, TP Đà
Nẵng**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi cục Thuế khu vực **S - N** (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là
T Cơ sở 3 thành phố Đà Nẵng). Địa chỉ: **Số C đường T, phường A, TP ..**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu L; Phó trưởng Thuế Cơ sở 3 thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S. Địa chỉ: Số B đường Đ, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (Nay là số D đường K, phường N, TP.); có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Phan Thị Mỹ D, sinh năm 1969 và ông Đặng Đỗ Thành N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số H N, phường N, quận S, TP Đà Nẵng. (Nay là Phường A, TP Đà Nẵng); bà D có mặt, ông N vắng mặt.

Theo đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:**

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 89906 do Ủy ban nhân dân quận S cấp ngày 21/6/2019 cho ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V, thửa số 28, tờ bản đồ số 52 diện tích đất ở 229,7m², diện tích xây dựng nhà ở 197,4m² tại số H đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng, tôi tin tưởng Chính quyền đem về cất giữ. Tháng 4/2023 tài sản của gia đình ông Phan Thanh B bị hư hỏng, để có tiền sửa chữa ông Phan Thanh B mới đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của vợ chồng ông đi thế chấp vay tiền ngân hàng nhưng cán bộ ngân hàng phát hiện ông B còn nợ tiền sử dụng đất 679.250.000 đồng thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cho vay. Ông B đã làm đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân quận S với lý do đất do gia đình ông khai hoang xây dựng nhà ở từ năm 1972 nên không thể nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận S cho rằng: Ông B nhận chuyển nhượng diện tích 62,5m² của con gái là bà Phan Thị Mỹ D là không có thực. Ủy ban nhân dân quận D1 giấy viết tay chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm và căn cứ vào giấy không có cơ sở pháp lý này Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S và Chi cục thuế quận S tính số tiền sử dụng đất buộc ông B phải nộp tiền của 62,5m² là 679.250.000 đồng phát sinh từ năm 2002. Việc Ủy ban nhân dân quận S ghi nợ tiền sử dụng đất cho gia đình ông B là hết sức vô lý, không đúng quy định của pháp luật. Vì các lý do sau đây:

Thứ nhất, tại Quyết định số 786 đã xác định đất gia đình ông B khai hoang, xây dựng nhà ở từ năm 1972 ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp, không coi nói hay nhận chuyển nhượng thêm của người dân nào khác có vị trí tứ cận từ năm 1975 đến nay vẫn không hề thay đổi, theo Sổ Trích lục nghiệp chủ nhà ở của Sở nhà đất và công trình công cộng tỉnh QN-ĐN cấp ngày 23/02/1987 thì diện tích xây dựng nhà là 112,5m², còn về khuôn viên đất của gia đình quản lý được ghi tứ cận: Đông giáp đất trống nhà ông Mai Đăng L1, Tây giáp nhà bà Huỳnh Thị B1, Nam giáp đường kiệt (nay là đường N) và Bắc giáp tường rào xây của đài phát thanh Q (cũ) (nay vẫn là tường rào xây của đài phát thanh Đ2).

Con gái của ông B, bà V là bà Phan Thị Mỹ D lập gia đình nên đã xây nhà ở bên cạnh nhà ở của vợ chồng ông bà, trong khuôn viên, trong phạm vi tứ cận đất

của gia đình chứ vợ chồng ông B không có văn bản nào viết tặng cho hay chuyển nhượng đất cho vợ chồng con gái là bà Phan Thị Mỹ D (điều này Quyết định số 786 và Văn bản số 3673 cũng nêu rõ). Tuy nhiên, không hiểu sao Ủy ban nhân dân quận S lại căn cứ vào tờ giấy viết tay, không ngày tháng năm do con gái là bà Phan Thị Mỹ D viết: đất của vợ chồng tôi cho cháu nay cháu chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi diện tích 62, 5m² (ngoài hạn mức) vào năm 2002 để áp dụng điểm a khoản 1, Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và khoản 3 Điều 3 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đ v/v ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng để xác định diện tích 62,5m² phát sinh năm 2002 ngoài hạn mức quy định 150m² để buộc vợ chồng ông B nộp 100% tiền sử dụng đất. Rõ ràng, Con gái của ông bà lập gia đình ra riêng làm nhà ở trên đất của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông B không viết giấy tờ cho con và không rõ diện tích cho là bao nhiêu m² thì làm sao con của ông bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà 62, 5m²? Đất trong phạm vi tứ cận theo Sổ Trích lục nghiệp chủ nhà ở là của vợ chồng ông B có trước năm 1975 sao lại phải nộp tiền sử dụng đất?

Thứ hai, tại Quyết định số 786 xác định:

Theo hồ sơ địa chính do UBND phường N, Phòng T3 lưu giữ và Sổ bộ thuế nhà đất thể hiện:

+ Theo Sổ bộ thuế ông B kê khai ngày 01/12/1977 là 224m² năm 1993- 1994 là 300m²; Theo bản đồ số 52 phường N năm 1994, 1997 và 2005 do Phòng tài nguyên môi trường quận lưu giữ thì thửa đất số 28 (thửa 104) của ông B có diện tích 356,2m².

Như vậy, Quyết định số 786 xác định năm 1997 vợ chồng ông B đã có 356,2m² và năm 2022 con gái ông bà (bà D) chuyển nhượng cho vợ chồng ông B 62,5m² nên đương nhiên diện tích đất của vợ chồng ông bà lúc này sẽ là 418,7m² (356, 2m² + 62,5m²) , thế thì tại sao hơn 5 năm sau ngày 17/11/2008 thì Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm đo đạc bản đồ Đà Nẵng đo đạc thì diện tích của vợ chồng ông B chỉ còn 269,3m², mất đi đâu hết 122,4m²; Năm 2009 vợ chồng ông B bị thu hồi 36,1m² theo Quyết định số 50 ngày 07/01/2009 để mở rộng đường N nên vợ chồng ông B phải còn lại 233, 2m² (269, 3m² - 36, 1m²). Thế nhưng ngày 21/6/2019 UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất cho vợ chồng ông B, bà V không phải là 233,2m² mà chỉ có 229,7m² (thiếu tiếp 3,5m² không tính đã mất đi 122,4m² đã nêu ở trên), Như vậy, rõ ràng diện tích đất của vợ chồng ông B, bà V không hề có biến động tăng mà chỉ có biến động giảm, giảm đi rất nhiều thì sao lại buộc vợ chồng ông B nộp tiền sử dụng đất.

Theo sổ bộ thuế được lập từ năm 2012 và Hồ sơ kỹ thuật của thửa đất lập ngày 27/11/2008 thì thửa đất 27 (thửa 105) của bà D có diện tích 239m², sau đó bị thu hồi giải tỏa 3,3m² theo Quyết định số 49 ngày 07/01/2009 nên phải còn lại 235,7m²; Hiện tại Phan Thị Mỹ D nộp thuế đất hằng năm là 239m². Hơn nữa tại Quyết định số 786 xác định năm 2012 bà D kê khai thuế đến năm 2018 mới nộp thuế, thì căn cứ vào đâu xác định bà D năm 2002 đã có thửa đất riêng để chuyển nhượng 62,5m² đất cho ông B, bà V.

Thứ ba, diện tích 62,5m² đất của con gái ông bà là bà **Phan Thị Mỹ D** cho vợ chồng ông bà năm 2002 nằm ở vị trí nào trong thửa đất của vợ chồng ông **B** và căn cứ và tài liệu nào để xác định là con gái ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà vào năm 2002.

Từ những vấn đề nêu trên, người khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên hủy:

- Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch **UBND quận S**, thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết khiếu nại của ông **Phan Thanh B** (lần đầu);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006; số vào sổ cấp CH00700 do **UBND quận S**, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/6/2019 cho ông **Phan Thanh B**, bà **Trần Thị V**.

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT ngày 17/4/2019 của **Chi cục Thuế khu vực S - N**

- Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 của Chủ tịch **UBND quận S**, thành phố Đà Nẵng về việc xử lý đơn kiến nghị của ông **Phan Thanh B**.

Việc lập giấy chuyển nhượng đất thể hiện bà **Phan Thị Mỹ D** và ông **Đặng Đỗ Thành N** chuyển nhượng lại một phần đất cho ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** là do ông **B** viết giấy và các con ký để bổ túc hồ sơ theo yêu cầu bổ túc của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai quận S**.

Thửa đất số 27 là của ông **Phan Thanh H** và bà **Lê Thị X**, thửa đất 28 là của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**. Bà **Phan Thị Mỹ D** đóng thuế đối với phần diện tích đất 239m² từ năm 1994 đến nay của thửa đất 28.

*** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Đà Nẵng) trình bày:**

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR899006 cho ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**, tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, **phường N, quận S**:

- a) Về nguồn gốc nhà và đất của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**

Theo xác nhận của **UBND phường N** tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/02/2019 với nội dung như sau:

Nguồn gốc sử dụng đất: Tự khai phá sử dụng, xây dựng nhà trước năm 1975. Đến năm 2002, thì có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 62.5m² của con gái là bà **Phan Thị Mỹ D**. Tự xây dựng nhà trước năm 1975, đến năm 2011 thì sửa chữa xây dựng lại.

Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Trước năm 1975 và năm 2002.

Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: Trước năm 1975 và năm 2011.

Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không có tranh chấp.

Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Đã thu hồi một phần diện tích mở đường **Nguyễn Trung T1**.

- b) Các giấy tờ kèm theo hồ sơ:

Trích lục sổ nghiệp chủ nhà ở do Sở Nhà đất và Công trình công cộng tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp ngày 23/02/1987, trong đó ghi phần diện tích nhà 112,5m²; Giấy chuyển nhượng đất viết tay của bà **Phan Thị Mỹ D** không ghi thời

gian và không có xác nhận của địa phương; Giấy thỏa thuận cho đất làm nhà ở của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** cho con là **Phan Thanh H** và bà **Lê Thị X1** được **UBND phường N** xác nhận ngày 15/02/1990; Giấy phép xây dựng số 1024/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 21/6/2011; Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 07/01/2009 của **UBND quận S** về việc thu hồi đất, giao đất cho Sở Giao thông Vận tải quản lý, để triển khai thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp **đường N**; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** lập ngày 01/8/2018; Giấy xác nhận quy hoạch số 18/XNQH-CNST ngày 09/01/2019 của Chi nhánh **Văn phòng Đ** tại **quận S**; Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 22/01/2019; Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** xác nhận ngày 20/3/2019.

c) Quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ:

Ngày 07/01/2019, Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả **quận S** tiếp nhận hồ sơ.

Ngày 22/01/2019, **UBND phường N** tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất

Ngày 24/01/2019, **UBND phường N** niêm yết công khai kết quả kiểm tra 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 đối với ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị Thanh V**.

Ngày 12/02/2019, **UBND phường N** hoàn thành việc niêm yết.

Ngày 14/02/2019, **UBND phường N** xác nhận đầy đủ các thông tin theo mẫu Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 14/3/2019, Chi nhánh **Văn phòng Đ** tại **quận S** có Phiếu chuyển số 16416/CP gửi **Chi cục Thuế quận S** để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Ngày 17/4/2019, **Chi cục Thuế quận S** phát hành Thông báo số 201/TB-CCT xác định nghĩa vụ tài chính với số tiền như sau: Lệ phí trước bạ: 3.366.220 đồng; Thu nhập cá nhân: không đồng; Tiền sử dụng đất: 679.250.000 đồng.

Ngày 20/5/2019, ông **Phan Thanh B** nộp Lệ phí trước bạ theo Giấy nộp tiền số 2908421.

Ngày 27/5/2019, ông **Phan Thanh B** có Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S**, **Chi cục Thuế quận S**, đề nghị ghi nợ số tiền sử dụng đất (679.250.000 đồng) trên Giấy chứng nhận do chưa đủ khả năng nộp tiền.

Ngày 21/06/2019, **UBND quận S** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006 cho ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** và ghi nợ tiền sử dụng đất: 679.250.000 đồng.

d) Kết quả kiểm tra rà soát, phân tích hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006 cho ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**

Ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, **phường N**. Diện tích thửa đất được xác định trên bản đồ địa chính thời điểm năm 1994, 1997, 2005 là 356,2m², tứ cận như sau: phía Bắc giáp thửa đất số 23, phía Đông giáp thửa đất số 27, phía Nam giáp thửa đất số 36, phía Tây giáp **đường N**.

Tại sơ đồ tách thửa đất, hợp thửa đất kèm theo Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** xác nhận ngày 20/3/2019, thể hiện: Phần diện tích đã bị thu hồi để mở đường **Nguyễn Trung T1**: $36,1\text{m}^2 + 16,6\text{m}^2 + 3,3\text{m}^2 = 56,0\text{m}^2$; Phần diện tích đất đã chuyển nhượng: $103,8\text{m}^2$; Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của thửa đất số 27 là $62,3\text{m}^2$. Phần diện tích bỏ ra làm đường kiệt: $28,5\text{m}^2$; Diện tích hiện nay đang sử dụng: $229,7\text{m}^2$.

Theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** lập ngày 01/8/2018, có ghi nội dung: “Phần diện tích tăng $62,5\text{m}^2$ từ thửa 27 (bà **D**) chuyển sang hai bên thống nhất giao cho ông **B** và bà **V** quản lý sử dụng” có chữ ký xác nhận của ông **Phan Thanh B** và bà **Phan Thị Mỹ D**.

Như vậy, trên cơ sở xác nhận của **UBND phường N** tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/02/2019 và hồ sơ liên quan cho thấy thì nguồn gốc đất của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** đang sử dụng gồm 2 phần:

+ Phần diện tích thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52 do tự khai phá sử dụng, xây dựng nhà trước năm 1975 đã được cấp Sổ Nghiệp chủ nhà ở ngày 23/02/1987. Diện tích sử dụng thực tế tại thời điểm lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $167,2\text{m}^2$.

+ Phần diện tích do nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị Mỹ D** năm 2002 là $62,5\text{m}^2$ (thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 52), sửa chữa, xây dựng nhà năm 2011.

Ngày 14/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** lập Phiếu chuyển số 16416/PC về chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** với các thông tin sau: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, **phường N thuộc vị trí A, đường N** - Đoạn còn lại, diện tích $229,7\text{m}^2$ (Trong đó: Diện tích trong hạn mức: $167,2\text{m}^2$, Diện tích ngoài hạn mức: $62,5\text{m}^2$). Phần diện tích đất $62,5\text{m}^2$ nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị Mỹ D** năm 2002, nhà xây dựng năm 2011 theo GPXD số 1024/GPXD.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** xác định diện tích trong và ngoài hạn mức theo đúng quy định tại Khoản 3, Điều 3 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của **UBND thành phố Đ** về việc ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: “Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai

3. **Quận S**: $150\text{m}^2/\text{hộ}$.”

Trên cơ sở thông tin tại Phiếu chuyển 16416/PC về chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hồ sơ kèm theo, Ngày 17/4/2019, **Chi cục T** ban hành Thông báo số 201/TB-CCT về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, **phường N**. Theo đó: Đối với diện tích đất $62,5\text{m}^2$ (ngoài hạn mức) nhận chuyển nhượng năm 2002 **Chi cục T** căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 7. **T2** tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10

năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không 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, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, Đ 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.”

Giá đất được quy định tại Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đ, đường N – đoạn còn lại, Vị trí 1: 5,720.000 đồng/m².

Hệ số điều chỉnh được quy định tại Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Đ ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, đường N - đoạn còn lại: 1,9.

Số tiền phải nộp đối với diện tích 62,5m² là: 62,5m² x 5.720.000 đồng/m² x 1,9 (hệ số điều chỉnh) x 100% = 679.250.000 đồng.

Như vậy, việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V là đúng với quy định, cụ thể:

+ Đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất 167,2m² có nguồn gốc tự khai phá sử dụng trước năm 1975 đã được cấp Sổ Nghiệp chủ nhà ở số 04/TLNC ngày 23/02/1987, thì không thu tiền sử dụng đất.

+ Đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất 62,5m² có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Mỹ D năm 2002, thì phải nộp tiền sử dụng đất theo điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, với số tiền 679.250.000 đồng.

Trên cơ sở Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất của ông Phan Thanh B ngày 27/5/2019 gửi Chi nhánh S1, Chi cục Thuế quận S, đề nghị ghi nợ số tiền sử dụng đất (679.250.000 đồng) trên Giấy chứng nhận do chưa đủ khả năng nộp tiền và hồ sơ liên quan, ngày 21/6/2019 UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006 cho ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V và ghi nợ tiền sử dụng đất: 679.250.000 đồng.

Trên cơ sở rà soát nguồn gốc, quá trình xử lý hồ sơ và kiểm tra, phân tích đối chiếu với các quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, UBND quận S xác định việc cấp Giấy chứng nhận số CR 899006 cho ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V là đúng quy định của pháp luật.

- Về Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 của UBND quận S về việc xử lý đơn kiến nghị của ông Phan Thanh B.

Ngày 12/10/2023, UBND quận S tiếp nhận được đơn kiến nghị, phản ánh của ông Phan Thanh B, địa chỉ số H N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng với nội dung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CR 899006

cho ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** là không đúng quy định, thu tiền sử dụng đất và ghi nợ là không đúng quy định.

Ngày 19/10/2023, Ban Tiếp Công dân **quận S** có Công văn số 368/BTCD chuyển đơn của ông **Phan Thanh B** đến **Phòng T3** để tham mưu UBND quận xử lý đơn.

Sau khi rà soát toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số CR 899006, đối chiếu hồ sơ địa chính và các quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, **Phòng T3** đã tham mưu Chủ tịch UBND quận ban hành Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 trả lời đơn kiến nghị cho ông **Phan Thanh B**.

Về trình tự, thủ tục và thời hạn tiếp nhận, giải quyết đơn kiến nghị của **UBND quận S** đối với vụ việc này là đảm bảo quy định về tiếp nhận, xử lý, giải quyết đơn kiến nghị, phản ánh của tổ chức, cá nhân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tại Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của **UBND thành phố Đ** và Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 08/02/2023 của **UBND thành phố Đ** sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND.

Việc **UBND quận S** ban hành Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 trả lời đơn kiến nghị cho ông **Phan Thanh B** là đúng quy định.

- Về Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT ngày 17/4/2019 của **Chi cục Thuế khu vực S – N**.

Ngày 25/8/2023, **Chi cục Thuế khu vực S – Ngũ Hành Sơn** có Công văn số 1898/CCTKV-TBTK về việc theo đó giải trình việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** là đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Về Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch **UBND quận S**, thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết khiếu nại của ông **Phan Thanh B** (lần đầu).

Ngày 12/10/2023, **UBND quận S** tiếp nhận được đơn kiến nghị, phản ánh của ông **Phan Thanh B**, địa chỉ **số H N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng** với nội dung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CR 899006 cho ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** là không đúng quy định, thu tiền sử dụng đất và ghi nợ là không đúng quy định.

Sau khi rà soát toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số CR 899006, đối chiếu hồ sơ địa chính và các quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, **Phòng T3** đã tham mưu Chủ tịch UBND quận ban hành Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 trả lời đơn kiến nghị cho ông **Phan Thanh B**.

Không đồng ý với nội dung Công văn số 3673/UBND-TNMT, ông **Phan Thanh B** có đơn khiếu nại gửi **UBND quận S**.

a) Về thẩm quyền giải quyết khiếu nại

Theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011: Chủ tịch UBND cấp huyện giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính,

hành vi hành chính của mình. Do đó, đơn khiếu nại của ông **Phan Thanh B** thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch **UBND quận S**.

b) Về trình tự, thủ tục

Ngày 27/12/2023, **UBND quận S** nhận được đơn khiếu nại của ông **Phan Thanh B**. Sau khi kiểm tra thời hiệu khiếu nại cũng như điều kiện thụ lý, Chủ tịch **UBND quận** đã ban hành Thông báo số 03/TB-UBND ngày 05/01/2024 về việc thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu gửi cho ông **Phan Thanh B**. Đồng thời ban hành Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung khiếu nại. Giao Thanh tra **quận S** chủ trì phối hợp với **Phòng T3** quận tiến hành xác minh làm rõ nội dung khiếu nại của ông **Phan Thanh B** đối với Công văn số 3673/UBND-TNMT. Trên cơ sở báo cáo của Thanh tra quận, ngày 14/3/2024 Chủ tịch **UBND quận** đã tổ chức buổi đối thoại với ông **Phan Thanh B**. Tại buổi đối thoại ông **Phan Thanh B** không đồng ý với kết quả xác minh nội dung khiếu nại. Chủ tịch **UBND quận** hướng dẫn ông **Phan Thanh B** nếu không đồng ý có thể tiếp tục khiếu nại lên cơ quan cấp trên có thẩm quyền hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Ngày 14/3/2024, Chủ tịch **UBND quận** ban hành quyết định số 786/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông **Phan Thanh B** (lần đầu) và đã gửi cho ông **Phan Thanh B**.

Như vậy Chủ tịch **UBND quận S** đã giải quyết khiếu nại của ông **Phan Thanh B** đúng trình tự, thủ tục được quy định tại các Điều 27, 28, 29, 30, 31 và Điều 32 Luật Khiếu nại năm 2011.

c) Về nội dung

+ Về nguồn gốc diện tích 62,5m² đất thuộc thửa 27 tờ bản đồ 52 **phường N**:

Trong hồ sơ quản lý đất đai của cơ quan nhà nước ở địa phương, hộ ông **Phan Thanh B** chỉ quản lý, sử dụng, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với thửa 28, tờ bản đồ 52 **phường N** xuyên suốt từ năm 1994 đến nay. Ông **B** cho rằng, diện tích 62,5m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ 52 là do mình khai phá, tuy nhiên không có tài liệu chứng minh. Mặt khác, trong hồ sơ nhà nước thu hồi đất năm 2009 để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp **đường N**, đã xác định hiện trạng thửa đất số 27 (tức là thửa 105 tờ bản đồ 52) do bà **Phan Thị Mỹ D** sử dụng riêng biệt và kê khai nộp thuế năm 2012, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế từ năm 2018. Bên cạnh đó, tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Phan Thanh B**, thông tin về diện tích đất tăng thêm bên ngoài thửa 28, tờ bản đồ 52 là thuộc thửa 27, tờ bản đồ 52 và do bà **Phan Thị Mỹ D** đang quản lý, sử dụng, đồng thời 02 hộ đã ký biên bản thống nhất giao cho hộ ông **Phan Thanh B** sử dụng và bổ sung giấy chuyển nhượng viết tay trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Phan Thanh B**. Thủ tục tiếp theo về xác định lại nguồn gốc thời điểm sử dụng của 62,5m² đất tăng thêm thuộc trách nhiệm của **UBND phường N** theo Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và **UBND phường N** đã tổ chức thực hiện công khai, minh bạch và có xác nhận của ông **Phan Thanh B** trong tất cả các hồ sơ thiết lập theo quy định.

Do vậy, không có cơ sở để xác định 62,5m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 52 **Phường N** là diện tích đất do hộ ông **Phan Thanh B** tự khai phá từ trước năm 1975 và việc **UBND quận S** căn cứ kết quả xác nhận nguồn gốc đất nêu trên của

UBND phường N để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Thanh B là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013.

+ Về việc tính thuế tiền sử dụng 62,5m² đất với số tiền 679.250.000 đồng ghi trong Giấy chứng nhận số CR 899006:

Trên cơ sở xác nhận của UBND phường N tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/02/2019. Ngày 14/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S lập Phiếu chuyển số 16416/PC về chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V với các thông tin sau: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, phường N thuộc vị trí A, đường N - Đoạn còn lại, diện tích 229,7m² (Trong đó: Diện tích trong hạn mức: 167,2m², Diện tích ngoài hạn mức: 62,5m²). Phần diện tích đất 62,5m² nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Mỹ D năm 2002, nhà xây dựng năm 2011 theo GPXD số 1024/GPXD.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S xác định diện tích trong và ngoài hạn mức theo đúng quy định tại Khoản 3, Điều 3 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đ về việc ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai

3. Quận S: 150 m²/hộ.”

Trên cơ sở thông tin tại Phiếu chuyển 16416/PC về chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hồ sơ kèm theo, Ngày 17/4/2019, Chi cục T ban hành Thông báo số 201/TB-CCT về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất của ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, phường N. Theo đó:

+ Đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất 167,2m² có nguồn gốc tự khai phá sử dụng trước năm 1975 đã được cấp Sổ Nghiệp chủ nhà ở số 04/TLNC ngày 23/02/1987, thì không thu tiền sử dụng đất.

+ Đối với diện tích đất 62,5m² (ngoài hạn mức) nhận chuyển nhượng năm 2002 Chi cục T căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 7. T2 tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không 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, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, Đ 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.”

Giá đất được quy định tại Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đ, đường N - đoạn còn lại, Vị trí 1: 5,720.000 đồng/m².

Hệ số điều chỉnh được quy định tại Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Đ ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, đường N - đoạn còn lại: 1,9.

Số tiền phải nộp đối với diện tích 62,5m² là: 62,5m² x 5.720.000 đồng/m² x 1,9 (hệ số điều chỉnh) x 100% = 679.250.000 đồng.

Trên cơ sở Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất của ông Phan Thanh B, ngày 27/5/2019 gửi Chi nhánh S1, Chi cục Thuế quận S, đề nghị ghi nợ số tiền sử dụng đất (679.250.000 đồng) trên Giấy chứng nhận do chưa đủ khả năng nộp tiền và hồ sơ liên quan, ngày 21/6/2019 UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006 cho ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V và ghi nợ tiền sử dụng đất: 679.250.000 đồng.

Như vậy, việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích 62,5m² đất của hộ ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006 cấp ngày 21/6/2019 UBND quận S là đúng.

Vậy, Chủ tịch UBND quận S ban hành quyết định số 786/QĐ- UBND ngày 14/3/2024 về việc giải quyết khiếu nại của ông Phan Thanh B (lần đầu), giữ nguyên nội dung Công văn số 3673/UBND-TNMT là đúng.

Căn cứ vào tài liệu và các phân tích nêu trên, UBND quận S khẳng định:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR899006 cấp cho ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V, tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, phường N, quận S là đúng quy định của pháp luật.

Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 của UBND quận S trả lời đơn kiến nghị cho ông Phan Thanh B là đúng quy định.

Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND quận S, thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết khiếu nại của ông Phan Thanh B (lần đầu) là đúng quy định.

Do đó, UBND quận S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh B.

Ngoài ra, theo hồ sơ địa chính đang được lưu trữ, sử dụng tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T3, UBND phường N và các cơ quan quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (bản đồ số) thì thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, phường N đã được thể hiện tại bản đồ địa chính thời điểm năm 1994, 1997, 2005 là 356,2m², tứ cận như sau: phía Bắc giáp thửa đất số 23, phía Đông giáp thửa đất số 27, phía Nam giáp thửa đất số 36, phía Tây giáp đường N (hồ sơ này đã được cung cấp kèm theo Công văn số 3014/UBND-TNMT ngày 01/8/2024 của UBND quận S).

Phường Nại Hiên Đ1 không lập sổ mục kê đất đai tại thời điểm từ năm 1999 đến năm 2005 do trong thời điểm đó phường N đang thực hiện các dự án giải tỏa toàn bộ.

*** Người bị kiện là Chi cục Thuế khu vực S – Ngũ Hành Sơn (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thuế Cơ sở 3 thành phố Đà Nẵng) trình bày:**

Về hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của ông/bà **Phan Thanh B - Trần Thị V**:

Năm 2019, ông/bà **Phan Thanh B - Trần Thị V** nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 52, địa chỉ **H đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**. Căn cứ vào hồ sơ, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận S** đã xác định các thông tin, chuyển đầy đủ hồ sơ, kèm Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 16416/PC ngày 14/3/2019 đến **Chi cục T**.

Ngày 16/4/2019, theo “sổ giao nhận hồ sơ”, **Chi cục Thuế quận S** nhận được hồ sơ và phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 52, địa chỉ **H đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng** của ông/bà **Phan Thành B2- Trần Thị V**. Theo đó, tại Phiếu chuyển số 16416/PC ngày 14/3/2019, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận S** xác định:

“Tại điểm d, mục 2.1. Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tại điểm đ, mục 2.1. Căn cứ cấp giấy chứng nhận:

- Đường: **Nguyễn Trung T1**, kiệt bên hông rộng 2,0m
- Đoạn đường: Đoạn còn lại
- Mục đích sử dụng: ODT (Đất ở tại đô thị): 229.7m²
- Diện tích (m²): 229.7
- Vị trí 1

Tại điểm g, mục 2.1. Diện tích trong hạn mức (m²): 167.2; Diện tích ngoài hạn mức (m²): 62.5

Tại mục III. Giấy tờ kèm theo: 1/ Đơn đăng ký; 2/ Phiếu lấy ý kiến dân cư; 3/ Sổ nghiệp chủ nhà ở: + Phần diện tích đất 62,5 m² nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị Mỹ D** năm 2002, nhà xây dựng năm 2011 theo GPXD số 1024/GPXD"

- Căn cứ Điểm a, khoản 1, Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai:

“a) Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai:

“a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn

mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, Đ 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.”

Ông/bà **Phan Thanh B -Trần Thị V** đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **quận S** cấp Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận số 01540531202019000327 ngày 07/01/2019 (thời điểm Quyết định 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 ban hành quy định các loại giá đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng và Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng còn hiệu lực).

Từ những quy định nêu trên, căn cứ hồ sơ của ông/bà **Phan Thanh B- Trần Thị V** và **P** chuyên thông tin địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **quận S, Chi cục T** xác định:

+ Phần diện tích trong hạn mức: 167,2 m² được xác định nguồn dụng trước 15/10/1993 nên không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điểm a, khoản 1, Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

+ Phần diện tích ngoài hạn mức: 62,5 m² được xác định nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị Mỹ D** năm 2002 nên thu tiền sử dụng đất quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Giá đất được tính theo Quyết định 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 ban hành quy định các loại giá đất trên địa bàn **Thành phố Đà Nẵng, đường N** (Đoạn còn lại), vị trí 1 là 5.720.000 đồng/m² và Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, hệ số điều chỉnh tại **đường N** (Đoạn còn lại), vị trí 1 là 1,9.

Ngày 17/4/2019, **Chi cục Thuế quận S** đã ban hành Thông báo về nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT với số tiền là 679.250.000 đồng (62.5m² x 5.720.000 đồng/m² x 1,9 x 100%).

Ông/bà **Phan Thanh B-Trần Thị V** đã được **UBND quận S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006 ngày 21/6/2019, được ghi nợ tiền sử dụng đất với số tiền: 679.250.000 đồng (**S** trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT ngày 17/4/2019 của **Chi cục Thuế quận S, thành phố Đà Nẵng**.

Việc ban hành Thông báo về nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT với số tiền là 679.250.000 đồng (62.5m² x 5.720.000 đồng/m² x 1,9 x 100%) là đúng quy định đối với nguồn gốc đất theo hồ sơ ông/bà **Phan Thanh B-Trần Thị V** cung cấp. Hiện nay, Ông/bà **Phan Thanh B-Trần Thị V** chưa nộp tiền vào ngân sách nhà nước và đã quá hạn trả nợ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường N (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường S, TP Đà Nẵng) trong quá trình tố tụng trình bày:**

Ủy ban nhân dân phường N nhận được Công văn số 477/TB-TA ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc bổ sung người tham gia tố tụng trong vụ án của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**, trú tại địa chỉ **số**

H đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng; theo nội dung yêu cầu, UBND phường N có ý kiến như sau:

Vào tháng 01/2019, UBND phường N nhận được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại quận S chuyển đến. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ngày 22/01/2019 UBND phường đã tổ chức lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52 (nhà ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V), và đã niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường: đất tự khai phá sử dụng xây dựng nhà trước năm 1975. Đến năm 2002 thì có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 62,5m² của con gái là Phan Thị Mỹ D. Tự xây dựng nhà trước năm 1975, đến năm 2011 thì sửa chữa xây dựng lại. Sau 15 ngày kể từ ngày niêm yết công khai, UBND phường không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại về nguồn gốc sử dụng nhà và đất nêu trên của ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V.

Ngày 12/02/2019, UBND phường đã lập biên bản kết thúc thông báo niêm yết kết quả kiểm tra 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, và xác nhận nguồn gốc đất với nội dung: đất tự khai phá sử dụng xây dựng nhà trước năm 1975, đến năm 2002 thì có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 62,5m² của con gái là Phan Thị Mỹ D, tự xây dựng nhà trước năm 1975, đến năm 2011 thì sửa chữa xây dựng lại (có hồ sơ kèm theo).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S có Công văn số 228/CNST-HCTH ngày 04 tháng 4 năm 2025 trình bày:***

Ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V được UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số CR 899006 ngày 21/6/2019 với diện tích 229.7m², diện tích xây dựng 197.4m², diện tích sàn 409.5m², thửa đất số 28, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: H N, phường N, quận S, thành phố Đ; ghi nợ tiền sử dụng đất số tiền 679.250.000 đồng theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT ngày 17/4/2019 của Chi cục Thuế quận S.

a) Về nguồn gốc nhà, đất của ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V

Theo xác nhận của UBND phường N ngày 14/02/2019 tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông B, bà V có nội dung như sau:

- Nguồn gốc sử dụng đất: Tự khai phá sử dụng, xây dựng nhà trước năm 1975. Đến năm 2002, thì có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 62.5m² của con gái là bà Phan Thị Mỹ D. Tự xây dựng nhà trước năm 1975, đến năm 2011 thì sửa chữa xây dựng lại.

- Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Trước năm 1975 và năm 2002.

- Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: Trước năm 1975 và năm 2011.

- Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không có tranh chấp.

- Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Đã thu hồi một phần diện tích mở đường Nguyễn Trung T1.

Theo Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 22/01/2019 có nội dung như sau:

Ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** khai phá sử dụng xây dựng nhà trước năm 1975. Đến năm 2000 thì ông **B** và bà **V** có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 62.5m² của con gái là bà **Phan Thị Mỹ D**, gia đình ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** đã sử dụng từ đó đến nay không có ai tranh chấp.

b) Các giấy tờ kèm theo đơn Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Trích lục sổ nghiệp chủ nhà ở do Sở Nhà đất và Công trình công cộng tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp ngày 23/02/1987, trong đó ghi phần diện tích nhà 112,5m².

- Giấy chuyển nhượng đất viết tay của bà **Phan Thị Mỹ D** không ghi thời gian và không có xác nhận của địa phương.

- Giấy thỏa thuận cho đất làm nhà ở của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** cho con là ông **Phan Thanh H** và bà **Lê Thị X1** được UBND phường **N** xác nhận ngày 15/02/1990.

- Giấy phép xây dựng số 1024/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 21/6/2011 + Hồ sơ thiết kế.

- Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 07/01/2009 của UBND quận **S** về việc thu hồi đất, giao đất cho Sở Giao thông Vận tải quản lý, để triển khai thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường **N**.

- Biên lai thuế thổ trạch.

c) Quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ

- Ngày 07/01/2019, Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả quận **S** tiếp nhận hồ sơ.

- Ngày 22/01/2019, UBND phường **N** tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất.

- Ngày 24/01/2019, UBND phường **N** niêm yết công khai kết quả kiểm tra 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 đối với ông **B**, bà **V**.

- Ngày 12/02/2019, UBND phường **N** hoàn thành việc niêm yết.

- Ngày 14/02/2019, UBND phường **N** xác nhận đầy đủ các thông tin theo mẫu Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Ngày 14/3/2019, Chi nhánh **S1** có Phiếu chuyển số 16416/CP gửi Chi cục Thuế quận **S** để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; theo đó, xác định phần diện tích đất 62.5m² nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị Mỹ D** năm 2002 (ngoài hạn mức), nhà xây dựng năm 2011 theo GPXD số 1024/GPXD.

- Ngày 17/4/2019, Chi cục Thuế quận **S** phát hành Thông báo số 201/TB-CCT xác định nghĩa vụ tài chính với số tiền như sau: Lệ phí trước bạ: 3.366.220 đồng; thu nhập cá nhân: không đồng; tiền sử dụng đất: 679.250.000 đồng.

- Ngày 20/5/2019, ông **B** nộp Lệ phí trước bạ theo Giấy nộp tiền số 2908421.

- Ngày 27/5/2019, ông **B** có Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất gửi Chi nhánh **S1**, Chi cục Thuế quận **S**, đề nghị ghi nợ số tiền sử dụng đất (679.250.000 đồng) trên Giấy chứng nhận do chưa đủ khả năng nộp tiền.

- Ngày 21/06/2019, UBND quận S đã cấp Giấy chứng nhận số CR 899006 cho ông B, bà V và ghi nợ tiền sử dụng đất: 679.250.000 đồng.

d) Ý kiến của Chi nhánh S1 đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V

Chi nhánh S1 lập Phiếu chuyển số 16416/CP ngày 14/3/2019, xác định phần diện tích đất 62.5m² ông B, bà V sử dụng năm 2002 theo xác nhận của UBND phường N ngày 14/02/2019 tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kèm Giấy chuyển nhượng đất viết tay của bà Phan Thị Mỹ D và xác định tích đất 62.5m² ngoài hạn mức theo quy định tại Khoản 3, Điều 3 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đ về việc ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Việc Chi nhánh S1 xác lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông B, bà V là đúng theo quy định hiện hành tại thời điểm. Kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng căn cứ theo tài liệu, chứng cứ vụ án, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh B, bà Trần Thị V đối với UBND; Chủ tịch UBND quận S, thành phố Đà Nẵng và Chi cục Thuế khu vực S - N (Nay là Đội Thuế Đội Thuế liên huyện S - N) về việc: tuyên hủy Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND quận S, thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết khiếu nại của ông Phan Thanh B (lần đầu); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006; sổ vào sổ cấp CH00700 do UBND quận S, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/6/2019 cho ông Phan Thanh B, bà Trần Thị V; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT ngày 17/4/2019 của Chi cục Thuế khu vực S - Ngũ Hành Sơn và Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 của Chủ tịch UBND quận S, thành phố Đà Nẵng về việc xử lý đơn kiến nghị của ông Phan Thanh B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 03/6/2025, người khởi kiện ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V có đơn kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà V và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Phan Thanh B và bà Trần Thị V; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Hộ ông Phan Thanh B chỉ quản lý, sử dụng, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với thửa 28, tờ bản đồ 52 phường N xuyên suốt từ năm 1994 đến nay. Ông B cho rằng, diện tích 62,5m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ 52 là do mình khai phá, tuy nhiên không có tài liệu chứng minh. Mặt khác, trong hồ sơ nhà nước thu hồi đất năm 2009 để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường N, đã xác định hiện trạng thửa đất số 27 (tức là thửa 105 tờ bản đồ 52) do bà Phan

Thị Mỹ D sử dụng riêng biệt và kê khai nộp thuế năm 2012, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế từ năm 2018. Bên cạnh đó, tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Phan Thanh B**, thông tin về diện tích đất tăng thêm bên ngoài thửa 28, tờ bản đồ 52 là thuộc thửa 27, tờ bản đồ 52 và do bà **Phan Thị Mỹ D** đang quản lý, sử dụng, đồng thời 02 hộ đã ký biên bản thống nhất giao cho hộ ông **Phan Thanh B** sử dụng và bổ sung giấy chuyển nhượng viết tay trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Phan Thanh B**. Thủ tục tiếp theo về xác định lại nguồn gốc thời điểm sử dụng của 62,5m² đất tăng thêm thuộc trách nhiệm của **UBND phường N** theo Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và **UBND phường N** đã tổ chức thực hiện công khai, minh bạch và có xác nhận của ông **Phan Thanh B** trong tất cả các hồ sơ thiết lập theo quy định.

[2] Theo **UBND phường N, quận S** xác định: Vào tháng 01/2019, **UBND phường N** nhận được hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại **quận S** chuyển đến. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ngày 22/01/2019 **UBND phường** đã tổ chức lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52 (nhà ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**), và đã niêm yết tại trụ sở **U** ý kiến khu dân cư: đất tự khai phá sử dụng xây dựng nhà trước năm 1975. Đến năm 2002 thì có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 62,5m² của con gái là **Phan Thị Mỹ D**. Tự xây dựng nhà trước năm 1975, đến năm 2011 thì sửa chữa xây dựng lại. Sau 15 ngày kể từ ngày niêm yết công khai, **UBND phường** không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại về nguồn gốc sử dụng nhà và đất nêu trên của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**. Nội dung này được thể hiện cụ thể tại Bản niêm yết danh sách công khai việc kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại **UBND phường N, quận S** ngày 24/01/2019 có thể hiện nội dung 65,2m² đất do ông **B** nhận chuyển nhượng thêm từ con gái là bà **Phan Thị Mỹ D**, có chữ ký xác nhận của ông **Phan Thanh B**; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/8/2018 cũng thể hiện nội dung biến động là phần diện tích tăng thêm 62,5m² từ thửa 27 (bà **D**) chuyển sang, hai bên thống nhất giao cho ông **B** và bà **V** quản lý, sử dụng có chữ ký xác nhận của bà **D** và ông **B**; Biên bản kết thúc thông báo kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận ngày 12/02/2019 cũng có thể hiện nội dung 62,5m² đất do ông **B** nhận chuyển nhượng từ bà **D**.

[3] Đối với diện tích 62,5m² còn được thể hiện trong hồ sơ nhà nước thu hồi đất năm 2009 để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp **đường N**, đã xác định hiện trạng thửa đất số 27 (tức là thửa 105 tờ bản đồ 52) do bà **Phan Thị Mỹ D** sử dụng riêng biệt và kê khai nộp thuế năm 2012, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế từ năm 2018.

[4] Còn Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **quận S** xác định diện tích trong và ngoài hạn mức theo đúng quy định tại Khoản 3, Điều 3 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của **UBND thành phố Đ** về việc ban hành quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: “Điều 3.

Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai... 3. Quận S: 150 m²/hộ.”

[5] Như vậy, không có cơ sở để xác định 62,5m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 52 **Phường N** là diện tích đất do hộ ông **Phan Thanh B** tự khai phá từ trước năm 1975. Đồng thời xét thấy việc **UBND quận S** căn cứ kết quả xác nhận nguồn gốc đất nêu trên của các cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006; số vào sổ cấp CH 00700 cấp ngày 21/6/2019 cho hộ ông **Phan Thanh B**, bà **Trần Thị V** là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch **UBND quận S**, thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết khiếu nại của ông **Phan Thanh B** (lần đầu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006; số vào sổ cấp CH 00700 cấp ngày 21/6/2019 cho hộ ông **Phan Thanh B**, bà **Trần Thị V**.

[6] Nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông **Phan Thanh B** thì việc **UBND quận S**, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 899006; số vào sổ cấp CH 00700 cấp ngày 21/6/2019 cho hộ ông **Phan Thanh B**, bà **Trần Thị V**, trong đó có thể hiện việc thu tiền sử dụng đất và ghi nợ là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định pháp luật về đất đai.

Về trình tự, thủ tục và thời hạn tiếp nhận, giải quyết đơn kiến nghị của **UBND quận S** đối với vụ việc này là đảm bảo quy định về tiếp nhận, xử lý, giải quyết đơn kiến nghị, phản ánh của tổ chức, cá nhân. Do đó, việc **UBND quận S** ban hành Công văn số 3673/UBND-TNMT ngày 31/10/2023 trả lời đơn kiến nghị cho ông **Phan Thanh B** là đúng quy định, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông **B** và bà **V**.

[7] Tại điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

*“Điều 7. **T2** tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không 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, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

*a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, **D** 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.”*

Trên cơ sở thông tin tại Phiếu chuyển 16416/PC về chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hồ sơ kèm theo, Ngày 17/4/2019, **Chi cục T** ban hành Thông báo số 201/TB-CCT về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất của

ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 52, **phường N**. Theo đó: Đối với diện tích đất 62,5m² ông **B**, bà **V** nhận chuyển nhượng năm 2002 thì phải tính ngoài hạn mức.

Giá đất được quy định tại Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của **UBND thành phố Đ**, **đường N** – đoạn còn lại, Vị trí 1: 5,720.000 đồng/m².

Hệ số điều chỉnh được quy định tại Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của **UBND thành phố Đ** ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn **thành phố Đà Nẵng, đường N** - đoạn còn lại: 1,9.

Số tiền phải nộp đối với diện tích 62,5m² là: 62,5m² x 5.720.000 đồng/m² x 1,9 (hệ số điều chỉnh) x 100% = 679.250.000 đồng.

Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** là đúng với quy định, cụ thể:

+ Đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất 167,2m² có nguồn gốc tự khai phá sử dụng trước năm 1975 đã được cấp Sổ Nghiệp chủ nhà ở số 04/TLNC ngày 23/02/1987, thì không thu tiền sử dụng đất.

+ Đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất 62,5m² có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của bà **Phan Thị Mỹ D** năm 2002, thì phải nộp tiền sử dụng đất theo điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, với số tiền 679.250.000 đồng.

Ngoài ra, tại Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 27/5/2019 ông **B** đã xin trả nợ số tiền 682.616.220 đồng (gồm lệ phí trước bạ là 3.336.220 đồng và tiền sử dụng đất là 679.250.000 đồng) cam kết trả nợ thời hạn tối đa 5 năm. Như vậy tại thời điểm này ông **Phan Thanh B** đã biết và xác nhận số tiền nợ nói trên như trong thông báo của **Chi cục Thuế khu vực S - N**.

Do đó, **Chi cục Thuế khu vực S** - Ngũ Hành Sơn ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 201/TB-CCT ngày 17/4/2019 của **Chi cục Thuế khu vực S** - Ngũ Hành Sơn đối với hộ ông **Phan Thanh B** là đúng với quy định của pháp luật.

[8] Từ các nhận định trên và tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới nên không chấp nhận kháng cáo của ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V**, giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm là phù hợp đề nghị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[9] Theo quy định Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì ông **B**, bà **V** được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

[10] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông **Phan Thanh B**, bà **Trần Thị V** và giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính*”.

2. Về án phí: Ông **Phan Thanh B** và bà **Trần Thị V** không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND TP Đà Nẵng;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, P.HCTP.

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

Lê Văn Thường