

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

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

Bản án số: 250/2024/HC-PT

Ngày: 26-6-2024

V/v: “*Kiến các Quyết định hành chính  
về việc giải quyết khiếu nại*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Trương Công Thi

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Kim Nhân

Ông Trần Quốc Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Trang, Thẩm tra viên Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Quách Hòa Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý 75/2024/TLPT-HC ngày 12 tháng 3 năm 2023 về “*Kiến các Quyết định hành chính về việc giải quyết khiếu nại*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1193/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Đỗ Thị Nguyệt T. Địa chỉ: 3 (số cũ I) N, L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trần Thanh G, sinh năm 1957, Địa chỉ: 3 (số cũ I) N, L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

**- Người bị kiện:**

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Tấn T1 – Chủ tịch, vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:** Ông Nguyễn Trọng B – Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K, vắng mặt.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đại D – Phó Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Bà Nguyễn Diệu H (có đơn xin xét xử vắng mặt), bà Đỗ Thị Bích L (có mặt) - Đơn vị công tác: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đại D – Phó Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Chi cục thuế thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Đỗ Thị Diệu T2 - Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Đỗ Thị Nguyệt T, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Trần Thanh G trình bày:*

Bà Đỗ Thị Nguyệt T nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng thửa đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất 844, tđđ 38 (thửa cũ số 1363, tđđ 7, đã được cấp GCNQSDĐ số CH01562/22390 ngày 08/4/2013, tọa lạc tại: Thôn N, xã V, thành phố N. Đất có nguồn gốc là thừa kế của cha mẹ là hộ bà Nguyễn Thị H1 để lại theo thửa đất số 756, tđđ 7 theo GCNQSDĐ số 00285/VN-NT ngày 09/9/1997. Ngày 14/11/2012, gia đình bà T lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã xác định: “Ông Đỗ Văn C được sở hữu căn nhà cấp 4 trên đất có diện tích 150m<sup>2</sup>”.

Ngày 31/12/2020, Chi cục thuế thành phố N có Thông báo nộp tiền thuê sử dụng đất số 165393/20/TB-CCT, xác định thửa đất 844 có giá: 1.350.000đ/m<sup>2</sup>, bà T phải nộp 100% tiền sử dụng đất, trong khi thời điểm hiện tại, bà T chưa được hưởng hạn mức đất ở. Ngày 11/01/2021, bà T gửi Đơn khiếu nại, đề nghị UBND thành phố N thu 50% tiền sử dụng đất khi bà T chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở vì: Trên thửa đất 756, tđđ 7 của cha mẹ bà T đã được cấp GCNQSDĐ năm 1997 đã có căn nhà được xây từ trước giải phóng. Hiện căn nhà vẫn còn nguyên hiện trạng. Tại buổi tiếp công dân ngày 01/12/2021 của UBND thành phố N, bà T đã nộp bổ sung: 02 thẻ CCCD của cha mẹ bà lập năm 1969; khai sinh lập ngày 23/01/1957 của Đỗ Thị Nguyệt T; khai sinh ngày 02/02/1966 của em trai Đỗ Văn C và ảnh chụp anh trai bà tên Đỗ Thành N đứng phía trước căn nhà này vào năm 1968.

Tại Công văn số 4552/TNMT ngày 17/12/2021 của Phòng T có nội dung: “Ngày 13/12/2021, UBND xã V có Văn bản số 2548/UBND trả lời đơn

*của Bà Đỗ Thị Nguyệt T, nội dung: Nguồn gốc thửa đất trước đây thuộc một phần diện tích thửa 756, thửa 7 do bà Nguyễn Thị H1 quản lý, sử dụng từ năm 1990 theo sổ dã ngoại năm 1994 và bản đồ 64 xã V quản lý thửa đất số 756, thửa 7, diện tích 1.735m<sup>2</sup> loại đất thổ do bà Nguyễn Thị H1 kê khai". Ngày 13/5/2022, đại diện Sở TNMT, UBND thành phố N, UBND xã V đến thực địa kiểm tra, trong Biên bản xác minh có nội dung căn nhà của cha mẹ bà xây dựng từ năm 1956. Như vậy, thửa đất trên của cha mẹ bà có nhà ở vào thời điểm UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ vào năm 1997.*

Nay bà T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 17905/QĐ-UB ngày 24/12/2021 của UBND thành phố N.

Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 2157/QĐ-UB ngày 05/8/2022 của UBND tỉnh K.

Yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

*Tại Văn bản số 474/UBND-TNMT ngày 27 tháng 01 năm 2023 của Chủ tịch UBND thành phố N người bị kiện trình bày ý kiến đối với vụ kiện hành chính:*

Bà Đỗ Thị Nguyệt T, thường trú 35/107 (số cũ I) đường N, thành phố N có đơn khiếu nại ghi ngày 24/4/2021. Nội các dung khiếu nại Công văn số 2323/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 của UBND thành phố N V/v trả lời đơn bà Đỗ Thị Nguyệt T về việc thu 100% tiền chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 844 tờ bản đồ số 38 thôn N, xã V, thành phố N và yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngày 15/12/2020, bà T (cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1) có nộp hồ sơ đăng ký xin chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Biên nhận số 1072016651 ngày 15/12/2020 tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã V, thành phố N.

Ngày 28/12/2020, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 2085/QĐ-UBND về việc cho phép ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 180m<sup>2</sup>.

Ngày 29/12/2020, Phòng T có Phiếu chuyển số 7420/PC-TNMT chuyển Chi cục thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp với đối tượng nộp tiền sử dụng đất theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

của Chính phủ (thu tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp). Ngày 31/12/2020, Chi cục thuế ban hành Thông báo số 165393/20/TB-CCT về việc thông báo thu tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ nhà, đất.

Ngày 06/01/2021, bà Đỗ Thị Nguyệt T có đơn với hai nội dung:

- Thứ nhất: Đề nghị xem xét thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Thứ hai: Đề nghị được hưởng hạn mức đất ở được áp dụng theo Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh K quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 05/02/2021, Phòng T đã báo cáo và tham mưu UBND thành phố N ban hành Văn bản số 889/UBND-TNMT về việc trả lời đơn cho bà Đỗ Thị Nguyệt T theo 02 nội dung trên.

Ngày 01/3/2021, bà Đỗ Thị Nguyệt T tiếp tục có đơn kiến nghị về việc không thống nhất theo nội dung trả lời nêu trên và đề nghị xem xét thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ theo Phiếu chuyển đơn số 251/VP-TCD của UBND thành phố N.

Ngày 19/4/2021, Phòng T đã báo cáo và tham mưu UBND thành phố N ban hành Văn bản số 2323/UBND-TNMT về việc trả lời đơn cho bà Đỗ Thị Nguyệt T với cùng nội dung tại Văn bản số 889/UBND-TNMT của UBND thành phố N.

Ngày 24/4/2021, bà Đỗ Thị Nguyệt T có đơn khiếu nại Công văn số 2323/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 của UBND thành phố N V/v trả lời đơn bà Đỗ Thị Nguyệt T, nội dung: *“Về việc thu 100% tiền chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 844 tờ bản đồ số 38 thôn N, xã V, thành phố N là chưa phù hợp và yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”*.

1. Căn cứ theo khoản 1 Điều 103 Luật đất đai năm 2013, nội dung: *“1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở”*.

Bà Đỗ Thị Nguyệt T có cung cấp bản photocopy GCNQSDĐ số 00285 QSDĐ/VN-NT được UBND thành phố N cấp ngày 09/9/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị H1 và chồng (chết) tại thửa đất số 756 tờ bản đồ 07 diện tích 1.735m<sup>2</sup>

(Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, 1.535m<sup>2</sup> đất vườn) để chứng minh thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38 thôn N, xã V (hệ tọa độ VN B) được tách từ thửa đất số 756 tờ bản đồ 07 xã V (bản đồ 64).

Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận QSD đất 00285 QSDĐ/VN-NT được UBND thành phố N cấp ngày 09/9/1997 chỉ công nhận 200m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và không thể hiện trên thửa đất đang có nhà ở tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Mặt khác, theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng C1 lập ngày 14/11/2012 thì việc bà Đỗ Thị N2 Thu nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tách thửa sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 *(theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, nội dung: “b. Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*.

Do đó, Phòng T đã xác định tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích sang đất ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (thu tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp) là đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc bà Đỗ Thị Nguyệt T khiếu nại Công văn số 2323/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 của UBND thành phố N và yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Ngày 24/12/2021, UBND thành phố N ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 17905/QĐ-UBND với nội dung: *“Bác nội dung đơn khiếu nại của bà Đỗ Thị Nguyệt T khiếu nại Công văn số 2323/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 của UBND thành phố N và yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”* là đúng theo quy định của pháp luật.

*Tại Văn bản số 952/UBND ngày 07/02/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh K người bị kiện trình bày:*

## 1. Vị trí, nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Bà Đỗ Thị Nguyệt T, ông Đỗ Thành H2 và ông Đỗ Hữu N3 nhận thừa kế từ cha, mẹ là ông Đỗ Văn N4 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H1 với diện tích 316m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực ngày 14/11/2012.

Ngày 27/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS03047, tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 316,8m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm) cho bà Đỗ Thị Nguyệt T, bà Đỗ Thị Phương L1, ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị T4 đồng sử dụng.

Nguồn gốc thừa đất: Hộ ông Đỗ Văn N4 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H1 được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00285 QSĐĐ/VN-NT ngày 09/9/1997 đối với thửa đất số 756, tờ bản đồ số 7, với diện tích 1.735m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 1.535m<sup>2</sup> đất vườn).

Ngày 15/12/2020, bà Đỗ Thị Nguyệt T, bà Đỗ Thị Phương L1, ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị T4 đồng sử dụng, nộp hồ sơ đăng ký chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn theo Biên nhận số 1072016651 đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 316,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm.

Sau đó Chi cục thuế thành phố N có thông báo đề nghị đóng tiền sử dụng đất, xác định đóng 100% tiền sử dụng đất đối với 180m<sup>2</sup> chuyển từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Bà Đỗ Thị Nguyệt T không đồng ý thông báo của Chi cục thuế thành phố N nên có đơn khiếu nại yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ và điểm a khoản 2 Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T5 về việc hướng dẫn cách xác định diện tích đất trong hạn mức đất ở để tính tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

## 2. Quá trình cấp giấy chứng nhận và chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

Ngày 09/9/1997, UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00285 QSĐĐ/VN-NT cho hộ ông Đỗ Văn N4 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H1 tại thửa đất số 756, tờ bản đồ số 7, với diện tích 1.735m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 1.535m<sup>2</sup> đất vườn).

Ngày 14/11/2012, hộ ông Đỗ Văn N4 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H1 có Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực (trong đó có bà Đỗ Thị Nguyệt T).

Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế nêu trên. Ngày 27/02/2020, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS03047 tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 316,8m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm) cho bà Đỗ Thị Nguyệt T, bà Đỗ Thị Phương L1, ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị T4 (đồng sử dụng).

Ngày 15/12/2020, bà Đỗ Thị Nguyệt T, bà Đỗ Thị Phương L1, ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị T4 đồng sử dụng nộp hồ sơ đăng ký chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn theo Biên nhận số 1072016651 đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38 thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 316,8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm.

Ngày 28/12/2020, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 2085/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn đối với ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3, bà Đỗ Thị Phương L1, bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã V, thành phố N được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, với diện tích 180m<sup>2</sup>.

Ngày 29/12/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 7420/PC- TNMT chuyển cho Chi cục thuế thành phố N. Ngày 31/12/2020, Chi cục thuế thành phố N ban hành Thông báo số 165393/20/TB-CCT về việc nộp tiền sử dụng đất (234.900.000đ) và nộp lệ phí trước bạ nhà, đất gửi cho ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3, bà Đỗ Thị Phương L1, bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 180m<sup>2</sup> đất ở nông thôn.

3. Quá trình kiến nghị, phản ánh của công dân và trả lời đơn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Ngày 06/01/2021, bà Đỗ Thị N2 Thu nhận được Thông báo số 165393/20/TB-CCT ngày 31/12/2020 của Chi cục thuế thành phố N nêu trên. Không đồng ý với Thông báo nêu trên và cùng ngày bà có đơn khiếu nại về tiền chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N gửi UBND thành phố N.

Ngày 05/02/2021, UBND thành phố N ban hành Công văn số 889/UBND-TNMT về việc trả lời đơn cho bà Đỗ Thị Nguyệt T.

Ngày 01/3/2021, bà Đỗ Thị Nguyệt T có đơn khiếu nại về tiền chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N gửi UBND thành phố N đối với Công văn số 889/UBND-TNMT ngày 05/02/2021 của UBND thành phố N.

Ngày 19/4/2021, UBND thành phố N ban hành Công văn số 2323/UBND-TNMT về việc trả lời đơn cho bà Đỗ Thị Nguyệt T.

#### 4. Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Ngày 24/4/2021, bà Đỗ Thị Nguyệt T có đơn khiếu nại lần đầu đến Chủ tịch UBND thành phố N về việc khiếu nại Công văn số 2323/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 của UBND thành phố N và yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngày 30/7/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N có Báo cáo số 2520/TNMT về kết quả xác minh nội dung khiếu nại bà Đỗ Thị Nguyệt T.

Ngày 01/12/2021, Chủ tịch UBND thành phố N tiến hành đối thoại trước khi ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Đỗ Thị Nguyệt T.

Ngày 03/12/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N có Công văn số 4163/TNMT về việc giải quyết đơn của bà Đỗ Thị Nguyệt T gửi UBND xã V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố N tại buổi đối thoại ngày 01/12/2021.

Ngày 17/12/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N có Công văn số 4552/TNMT về việc xác minh các nội dung đơn khiếu nại của bà Đỗ Thị Nguyệt T trên cơ sở báo cáo của UBND xã V tại Công văn số 2548/UBND ngày 13/12/2021 và Công văn số 11968/CNNT ngày 14/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N.

Ngày 24/12/2021, Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 17905/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Đỗ Thị Nguyệt T, địa chỉ: Số C (số cũ I) đường N, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa với nội dung cơ bản là bác toàn bộ nội dung khiếu nại của bà Đỗ Thị Nguyệt T về khiếu nại Công văn số 2323/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 của UBND thành phố N và yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Bà Đỗ Thị Nguyệt T không đồng ý với nội dung Quyết định giải quyết nêu trên nên có đơn tiếp khiếu yêu cầu Chủ tịch UBND tỉnh K giải quyết.

#### 5. Kết luận:

Việc bà Đỗ Thị Nguyệt T có đơn khiếu nại về yêu cầu thu 50% tiền sử dụng đất phải nộp do chuyển mục đích từ đất vườn ao sang đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là sai toàn bộ, bởi vì:

Ngày 14/11/2012, hộ ông Đỗ Văn N4 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H1 có Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng công chứng



Trung tâm chứng thực (trong đó có bà Đỗ Thị Nguyệt T). Ngày 27/02/2020, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS03047 tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 316,8m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm) cho bà Đỗ Thị Nguyệt T, bà Đỗ Thị Phương L1 và ông Nguyễn Trọng N1, bà Nguyễn Thị T4 (đồng sử dụng).

Do đó, bà Đỗ Thị Nguyệt T làm thủ tục chuyển đổi mục đích nên cơ quan nhà nước áp dụng điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “*Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 103 của Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở*”.

Vì vậy, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 7420/PC-TNMT ngày 29/12/2020 chuyển cho Chi cục thuế thành phố N là đúng quy định pháp luật. Chủ tịch UBND tỉnh K đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Nguyệt T.

*Tại Văn bản số 7637/UBND-TNMT ngày 18 tháng 9 năm 2023 của UBND thành phố N người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

UBND thành phố N tiếp nhận hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng - đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn của ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) tại thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã V, thành phố N theo Giấy CNQSD đất số CS03047 do Sở T cấp ngày 27/02/2020 cho ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) theo Biên nhận hồ sơ số 1072016651 ngày 15/12/2020.

Theo đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ghi ngày 15/12/2020 của ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) đang sử dụng thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38 tại thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 180m<sup>2</sup>.

Ngày 16/12/2020, Phòng T phối hợp với UBND xã V kiểm tra thực địa thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã V, thành phố N.

Phòng T đã tiến hành thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa và thẩm định nhu cầu sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn đối với ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đ sử dụng) và có Báo cáo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất số 7199/BC-TNMT ngày 18/12/2020, nội dung:

*“II. Báo cáo kết quả thẩm định:*

*1. Tổng quan về thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất: Thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thôn N, xã V, thành phố N theo Giấy CNQSD đất số CS03047 do Sở T cấp ngày 27/02/2020 cho ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đ sử dụng).*

*2. Diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất:*

*Theo đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ghi ngày 15/12/2020 của ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đồng sử dụng) đang sử dụng thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38 tại thôn N, xã V, thành phố N với diện tích 180m<sup>2</sup>.*

*Qua kiểm tra thì diện tích đất trồng cây lâu năm phù hợp quy hoạch, kế hoạch đất ở nông thôn là 180m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính thửa đất số 967/2020/TĐ-CNNT do Công ty TNHH Đ1 lập và được Văn phòng Đ2 - Chi nhánh N5 thẩm định ngày 22/5/2020.*

*3. Hiện trạng lô đất: Khu đất chuyển mục đích tiếp giáp hẻm bê tông thiện trạng rộng 4,0m đến 4,7m, là nhánh rẽ của đường L (Hương lộ D cũ). Hiện trạng thửa đất đã xây dựng nhà và UBND xã V ban hành Quyết định số 68/QĐ-XPVPHC ngày 25/9/2020 về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đ sử dụng) đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Biên lai thu phí, phí, lệ phí và thu phạt vi phạm hành chính số 404592 ngày 25/9/2020 do Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 Chi nhánh K1 lập, xung quanh khu đất đã xây dựng nhà ở, không còn sản xuất nông nghiệp được do không có nguồn cấp nước và khi chuyển mục đích sẽ không ảnh hưởng đến thoát nước tại khu vực.*

*Qua kiểm tra hồ sơ, bà Đỗ Thị Phương L1 có cung cấp Hợp đồng mua bán điện phục vụ mục đích sinh hoạt số 56568116192762 ngày 07/6/2016 do Công ty C2 lập.*

*Căn cứ khoản 2, Điều 5, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ về việc quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở, nội*

dung: “2. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng; phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở là 02 năm”. Vậy, Hợp đồng mua bán điện phục vụ mục đích sinh hoạt số 56568116192762 ngày 07/6/2016 do Công ty C2 lập có thể xem xét là thời điểm đưa công trình vào sử dụng. Do đó, trường hợp xây dựng nhà của ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đ sử dụng) đã quá thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.

Theo nội dung Thông báo số 728/TB-UBND ngày 04/5/2020 của UBND thành phố N về việc đính chính thông báo số 712/TB-UBND ngày 21/4/2020 về kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố N thống nhất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố N: “Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý đô thị phối hợp tham mưu Chủ tịch UBND thành phố xử phạt hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, tự ý san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở và công trình vật kiến trúc trên đất nông nghiệp trái phép và giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố N theo đúng quy định của pháp luật hiện hành” thì trường hợp của ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đ sử dụng) đã bị xử phạt vi phạm hành chính, đã thực hiện đất nghĩa vụ tài chính và đang thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ở nông thôn theo quy định hiện hành.

#### 4. Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 04/02/2015 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã V - V - V, thành phố N:

+ Toàn bộ thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở mật độ xây dựng cao;

Theo Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thành phố N, tỉnh Khánh Hòa:

Theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố N:

+ Toàn bộ thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở nông thôn;

#### 5. Về kế hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố N: Căn cứ Biểu số B.7.4.22 tại Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố N về danh mục chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân thực hiện trong năm 2020 tại xã V thì thửa đất số 844, tờ bản đồ số 38 không nằm trong danh mục các thửa đất đăng ký chuyển mục đích đất ở năm 2020 của xã V. Tuy

*nhiên, sau khi kiểm tra thực địa theo biên bản ngày 16/12/2020, thừa đất trên nằm xen kẽ, rải rác trong khu dân cư nên áp dụng theo Văn bản số 3331/UBND-XDND ngày 28/5/2015 của UBND tỉnh K về việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp xen kẽ rải rác trong khu dân cư và Thông báo kết luận số 1098/TB-UBND ngày 30/7/2020 của UBND thành phố N kết luận về việc rà soát công tác giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai. Năm 2020, kế hoạch chuyển mục đích xen kẽ, rải rác trong khu dân cư của xã V được phân bổ là (15.000m<sup>2</sup>), hiện nay còn lại: 2,2m<sup>2</sup>.*

*+ Kế hoạch chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp trong năm 2020 của xã V (theo Phụ lục 03 đính kèm theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh K) được phân bổ chỉ tiêu là 241.200m<sup>2</sup>.*

*+ Phòng T đã trình UBND thành phố N hồ sơ chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn tại xã V với diện tích 15.179,1m<sup>2</sup>.*

*+ Kế hoạch còn lại: 226.020,9m<sup>2</sup>.*

*+ Đến thời điểm hiện nay, UBND thành phố N đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp trong năm 2020 của xã V với diện tích 14.938,5m<sup>2</sup>.*

#### *6. Đánh giá yêu cầu về sử dụng đất:*

*Việc sử dụng đất ở hiện tại đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, khi xây dựng phải thực hiện đúng theo quy xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ nước có thẩm quyền phê duyệt.*

#### *7. Đánh giá tác động môi trường, kết cấu hạ tầng kỹ thuật:*

*- Khu đất giáp hẻm bê tông thiện trạng rộng 4,0m đến 4,7m, là nhánh rẽ của đường L (Hương lộ D cũ). Hiện trạng thừa đất đã xây dựng nhà và UBND xã V ban hành Quyết định số 68/QĐ-XPVPHC ngày 25/9/2020 về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (Đ sử dụng) đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Biên lai thu phí, phí, lệ phí và thụ phạt vi phạm hành chính số 404592 ngày 25/9/2020 do Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 – Chi nhánh K1 lập, xung quanh khu đất đã xây dựng nhà ở, không còn sản xuất nông nghiệp được do không có nguồn cấp nước và khi chuyển mục đích sẽ không ảnh hưởng đến thoát nước tại khu vực.*

*- Kết cấu hạ tầng kỹ thuật: tiếp giáp hẻm bê tông thiện trạng rộng 4,0m đến 4,7m, là nhánh rẽ của đường L (Hương lộ D cũ), xung quanh khu đất đã xây dựng nhà ở ổn định.”*

*Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất nêu trên, Phòng T có Tờ trình số 584/TTr-TNMT-CMĐ ngày 18/12/2020 về việc đề nghị cho phép*

chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn đối với ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng), nội dung:

*“Qua đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu trong kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất thì trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) là phù hợp.*

*Vậy, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND thành phố N cho phép ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 180m<sup>2</sup> theo quy định.*

*Vị trí, ranh giới, diện tích chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính thửa đất số 967/2020/TĐ-CNNT do do Công ty TNHH Đ1 lập và được Văn phòng Đ2 - Chi nhánh N5 thẩm định ngày 22/5/2020”.*

Căn cứ Tờ trình số 584/TTr-TNMT-CMĐ ngày 18/12/2020 của Phòng T, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 2085/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 về việc cho phép ông Nguyễn Trọng N1 và bà Nguyễn Thị Bích T3 - bà Đỗ Thị Phương L1 - bà Đỗ Thị Nguyệt T (đồng sử dụng) được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 180m<sup>2</sup> là đúng quy định.

*Tại Văn bản số 10029/CCT-TBTK ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Chi cục thuế thành phố N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ý kiến của Chi cục thuế thành phố N đối với Thông báo nộp TSDĐ số 165393/20/TB-CCT ngày 31/12/2020:

Tại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 7420/PC-TNMT ngày 29/12/2020 của Phòng TNMT thành phố N gửi Chi cục thuế đối với hồ sơ đất đai của các ông, bà: Nguyễn Trọng N1, Nguyễn Thị Bích T3, Đỗ Thị Phương L1, Đỗ Thị Nguyệt T tại địa chỉ thửa đất số 844 tờ bản đồ 38 thôn N xã V có các thông tin như sau:

Đề nghị của người sử dụng đất: Chuyển mục đích sử dụng đất: 180m<sup>2</sup>.

Loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.  
Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

Đối tượng nộp tiền sử dụng đất: Theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Về giá đất ở: Theo điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Diện tích trong hạn mức giao đất ở: 180m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào các thông tin địa chính trên phiếu chuyển nêu trên, Chi cục thuế thành phố N đã ban hành Thông báo thu TSDĐ số 165393/20/TB-CCT

ngày 31/12/2020 với số tiền sử dụng đất phải nộp là: 243.000.000 đồng. Các căn cứ qui định của pháp luật và cách xác định số TSDĐ phải nộp theo thông báo số 165393/20/TB-CCT đã được Chi cục thuế nêu rõ trong Công văn số 490/CCT-TBTK ngày 27/01/2021 gửi đến bà Đỗ Thị Nguyệt T.

Các tài liệu Chi cục thuế gửi kèm:

+ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 7420/PC-TNMT ngày 29/12/2020 của Phòng TNMT thành phố N.

+ Thông báo nộp TSDĐ số 165393/20/TB-CCT ngày 31/12/2020 của Chi cục thuế thành phố N.

+ Công văn số 490/CCT-TBTK ngày 27/01/2021 của Chi cục thuế gửi bà Đỗ Thị Nguyệt T.

- Về các yêu cầu độc lập của Chi cục thuế: Không.

Trên đây là ý kiến của Chi cục Thuế thành phố N về thông báo số TSDĐ phải nộp đối với hồ sơ khởi kiện của Bà Đỗ Thị Nguyệt T để Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa được biết.

***Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:***

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Đỗ Thị Nguyệt T.

1.1. Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 165393/20/TB-CCT ngày 31/12/2020 của Chi cục thuế thành phố N.

1.2. Hủy Quyết định số 17905/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố N.

1.3. Hủy Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh K.

1.4. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố N xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2023, người bị kiện ông Nguyễn Sỹ K - Chủ tịch UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông K cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của bà T là không đúng pháp luật, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện bà T. Đối với Chủ tịch UBND tỉnh K và Chi cục thuế thành phố N không kháng cáo, do vậy, Hội đồng xét xử chỉ xem xét kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố N theo tình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố N giữ nguyên kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của người bị kiện không có cơ sở, không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính: Bác kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ K - Chủ tịch UBND thành phố N, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng; xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định về đối tượng, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện, giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại các Điều 3; 32; 116; 193 Luật tố tụng hành chính.

[1.2]. Kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố N là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định.

[1.2]. Đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, do vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố N, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất bà Đỗ Thị Nguyệt T xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất là một phần thửa đất do ông Đỗ Văn N4 (đã chết) và bà

Nguyễn Thị H1 sử dụng làm nhà ở từ trước năm 1956 để lại, sau năm 1975 ông N4, bà H1 tiếp tục sử dụng, đã đăng ký, kê khai và có tên trong Sổ Dã ngoại lập năm 1994, loại đất Thổ, diện tích 1.735m<sup>2</sup>, ngày 09/9/1997 hộ bà H1 được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00285 QSDĐ/VN-NT, diện tích 1.735m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 1.535m<sup>2</sup> đất vườn. Năm 2012, những người thừa kế của ông N4 gồm bà H1 và các con của ông N4 đã mở thừa kế chia di sản nên đã tách thửa đất ra nhiều phần, trong đó các ông, bà: Đỗ Thị Nguyệt T, Đỗ Thị Phương L1, Nguyễn Trọng N1 và Nguyễn Thị T3 được chia thửa đất số 844, tbđ 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại: Thôn N, xã V, thành phố N và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03047 ngày 27/02/2020. Theo đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của các đồng chủ sử dụng đất, tại Quyết định số 2085/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 UBND thành phố N đã cho phép các ông bà: Nguyễn Trọng N1, Nguyễn Thị T3, Đỗ Thị Phương L1 và Đỗ Thị Nguyệt T (là các đồng sử dụng thửa đất) được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, với diện tích 180m<sup>2</sup>. Như vậy, thửa đất số 844, tbđ 38, diện tích 316,8m<sup>2</sup>, có nguồn gốc là đất chia thừa kế, được tách ra từ thửa đất số 756, tbđ số 07 của hộ bà H1.

[2.2]. Theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 165393/20/TB-CCT ngày 31/12/2020 của Chi cục thuế thành phố N về việc thu 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích chuyển mục đích sử dụng đất, bà T khiếu nại và yêu cầu được nộp 50% tiền sử dụng đất, quá trình giải quyết, Chủ tịch UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 17905/QĐ-UBND ngày 24/12/2021(lần 1), về việc không chấp nhận khiếu nại, bà T tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh K, ngày 05/8/2022 Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 2157/QĐ-UBND về việc tiếp tục không chấp nhận khiếu nại của bà T, giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố N. Bà T đã khởi kiện các quyết định hành chính nêu trên và yêu cầu được nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích chuyển mục đích sử dụng đất. Tại Bản án hành chính sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Sau khi xét xử sơ thẩm, Chủ tịch UBND thành phố N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

[2.3]. Xem xét kháng cáo, Chủ tịch UBND thành phố N, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.3.1]. Với nguồn gốc thửa đất như đã nhận định tại mục [2.1] nêu trên, cho thấy thửa đất của bà T xin chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc thừa kế của cha mẹ để lại, không phải do Nhà nước giao đất, trên đất có nhà ở từ năm 1956 vẫn còn tồn tại (trước ngày 18/12/1980), quá trình sử dụng bà H1 đã đăng



ký, kê khai đầy đủ theo quy định của pháp luật, loại đất xác định trong Sổ Dã ngoại là loại đất T (tức đất Thổ cư), được UBND xã V xác nhận hộ bà H1 sử dụng đất từ năm 1990. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 47, trường hợp của bà H1 khi cấp Giấy chứng nhận là được xác định bằng 05 lần hạn mức đất ở, khi thu hồi đất, bồi thường đều được tính giá trị theo đất ở. Năm 2012, do chia thừa kế nên thửa đất được tách ra nhiều thửa, nhưng về nguồn gốc là một thửa đất đã có nhà ở và hiện đang còn tồn tại.

[2.3.2]. Về thu tiền sử dụng đất: Về cơ sở pháp luật, theo quy định tại Điều 57, Điều 103 Điều 109 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, tại các điểm a, b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định như sau:

Điểm a quy định: *“Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*

Điểm b quy định *“Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*.

Đối chiếu với trường hợp của bà T, xét thấy, đất bà T xin chuyển đổi mục đích sử dụng có nguồn gốc của gia đình, được Nhà nước công nhận, không phải do *“Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất...”*, với quá trình sử dụng, xây dựng nhà cửa như đã phân tích nêu trên, là phải áp dụng điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để thu tiền sử dụng khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất mới đúng pháp luật. Tại các quyết định hành chính và quan điểm của người bị kiện, đã áp dụng điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với bà T là không chính xác.

[2.3.3]. Tại đơn kháng cáo, Chủ tịch UBND thành phố N cho rằng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 cho bà H1 không thể hiện có nhà ở trên thửa đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông N1, bà T3, bà L1 và bà T sử dụng chung cũng không có nhà ở trên đất là không đúng, bởi lẽ, tại thời điểm năm 1997, theo quy định tại các Điều 3; 73 Luật đất đai năm 1993, Nhà nước chỉ cấp

“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, chưa có quy định gắn liền về tài sản, công trình trên đất, trước đây khi bà H1 đăng ký, kê khai là loại đất Thổ, chỉ là một thửa đất và đã có nhà ở trên đất từ năm 1956 là đúng với thực tế. Việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông N1, bà T3, bà L1 và bà T là đất trồng cây lâu năm, không có nhà ở nhưng xét nguồn gốc đất là do chia di sản từ thửa đất của ông N4, bà H1, không do Nhà nước giao đất, do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố N.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy, tại Bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của Bà Đỗ Thị Nguyệt T về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 17905/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố N; Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh K; yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố N, giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

[3]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Chủ tịch UBND thành phố N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính: Bác kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 57, Điều 103 Điều 109 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Đỗ Thị Nguyệt T.

- Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 165393/20/TB-CCT ngày 31/12/2020 của Chi cục thuế thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Hủy Quyết định số 17905/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Hủy Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh K.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Áp dụng Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Chủ tịch UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000347 ngày 11/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, 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:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Trương Công Thi**