

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 322/2024/HC-PT
Ngày: 22-8-2024
V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

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 Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Thường

Ông Nguyễn Tấn Long

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Tấn Ánh, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 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 số 158/2024/TLPT-HC ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 66/2024/HC-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1578/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông **Tô Văn D**, sinh năm 1961. Địa chỉ: **B A, tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1995. Địa chỉ: **Số A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Thành H1**; chức vụ: Phó Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:

+ Ông **Phạm T**; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn V; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Ông Lê Văn L; chức vụ: Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Chi cục thuế khu vực L - K, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số I A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H2; chức vụ: Phó Chi cục trưởng, có mặt.

Người kháng cáo: Người bị kiện UBND huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ông Tô Văn D là chủ sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38, diện tích 977,6m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa đất số 07, mảnh trích đo địa chính số 58-2022/CNL (ĐC 38)).

1. Về nguồn gốc thửa đất của ông Tô Văn D: Thửa đất của hộ ông Tô Văn D trước đây là Khu nhà làm việc của phòng Thủy lợi huyện L được xây dựng năm 1976. Năm 1990, khu nhà này được bàn giao cho Xí nghiệp Thủy nông huyện L quản lý (Xí nghiệp Thủy nông huyện L là đơn vị sự nghiệp công ích phục vụ sản xuất nông nghiệp trên địa bàn huyện trực thuộc quản lý của UBND huyện L, không phải là đơn vị kinh tế).

Do khu nhà xuống cấp và không có kinh phí tu sửa nên ngày 07/7/1990, Xí nghiệp Thủy nông huyện L Tờ trình số 06/TT-TN về việc thanh lý khu nhà nói trên. Ngày 24/9/1990, UBND huyện L phê duyệt cho Xí nghiệp Thủy nông huyện L được tiến hành thanh lý khu nhà.

Sau khi được thông báo về việc thanh lý khu nhà, ông Tô Văn D đã có đơn xin mua nhà thanh lý. Ngày 01/01/1991, Xí nghiệp Thủy nông huyện L đã ban hành quyết định thanh lý nhà làm việc phòng Thủy nông và các công trình phụ (giếng nước, nhà vệ sinh, địa giới đất đai ...) cho ông Tô Văn D - Phó giám đốc Xí nghiệp Thủy nông huyện L. Gia đình ông Tô Văn D đã được bàn giao toàn bộ tài sản thanh lý để quản lý, sử dụng ổn định từ ngày có quyết định thanh lý nói trên.

Như vậy, ông Tô Văn D là người sử dụng đất ổn định từ năm 1991, không có tranh chấp và có đầy đủ giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất do mua thanh lý của Xí nghiệp Thủy nông huyện L (Tờ trình, Đơn xin mua nhà, Biên bản bán tài sản thanh lý, Quyết định thanh lý...).

2. Về quá trình thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mua thanh lý từ năm 1991 của ông Tô Văn D:

Năm 2002, ông **Tô Văn D** đã làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ nhưng chưa được giải quyết.

Ngày 25/01/2008, ông **D** tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Sau đó, hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông **Tô Văn D** đã được Hội đồng đăng ký đất đai thị trấn Liên Sơn xét duyệt tại Biên bản ngày 04/3/2008. Tuy nhiên, sau cả 02 lần làm hồ sơ (năm 2002 và năm 2008), ông **D** vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ đối với nhà đất mua thanh lý từ năm 1991.

Căn cứ Quyết định số 3124/QĐ-UBND ngày 01/12/2011 của **UBND tỉnh Đ** về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 **Khu D**, **UBND huyện L** đã ban hành Thông báo số 16/TB ngày 11/4/2012 về việc dừng thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho người dân vùng quy hoạch Khu du lịch Hồ Lắc (trong đó có thửa đất của ông **Tô Văn D**).

Ngày 31/8/2015, **UBND tỉnh Đ** ban hành Công văn số 6307/UBND-NN&MT về việc xử lý Báo cáo số 399/BC-STNMT ngày 19/8/2015 của **Sở T1** với nội dung chỉ đạo sớm hoàn thiện hồ sơ xét cấp GCNQSDĐ cho hộ dân tại khu vực quy hoạch khu du lịch **Hồ L**.

Ngày 25/02/2016, **UBND huyện L** ban hành Quyết định số 650/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại **thị trấn L, huyện L**. Chi nhánh VPĐK đất đai **huyện L** có trách nhiệm trao GCNQSDĐ cho các hộ gia đình sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Trong danh sách các hộ dân được công nhận QSDĐ có ông **Tô Văn D** là chủ sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38, diện tích 977,6m².

Sau khi có quyết định công nhận QSDĐ của **UBND huyện L**, ông **Tô Văn D** vẫn chưa nhận được GCNQSDĐ vì lý do sau:

- Ngày 14/4/2016, **Chi cục thuế huyện L** ban hành Thông báo số 131/TB-CCT về việc nộp tiền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ nhà đất. Theo đó, số tiền lệ phí trước bạ mà ông **Tô Văn D** phải nộp là 8.830.000 đồng (tám triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng). Ông **D** đã nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ vào ngày 13/4/2016. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất 977,6m² ODT theo nội dung phiếu chuyên Công văn số 141/PC-VPĐKĐ của **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** ngày 04/4/2016.

- Tuy nhiên, đến ngày 21/4/2016 **Chi cục thuế huyện L** ban hành Thông báo số 41/TB-CCT về việc hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 131/TB-CCT ngày 11/4/2016 với lý do: Do còn vướng mắc trong việc xác định thu tiền sử dụng đất để xin ý kiến hướng dẫn của cơ quan cấp trên.

- Căn cứ Công văn số 1238/CT-THNVDT ngày 06/5/2016 của **Cục thuế tỉnh Đ**, **Chi cục thuế huyện L** đã ban hành Thông báo số 52/TB-CCT ngày 13/6/2016 về việc xử lý tiền lệ phí trước bạ ông **Tô Văn D** đã nộp.

- Ngày 08/8/2016, **Chi cục thuế huyện L** tiếp tục ban hành Thông báo số 431/TB-CCCT về nộp tiền sử dụng đất. Theo đó, căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất thì ông **Tô Văn D** phải nộp số tiền sử dụng đất là 1.355.920.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Nhận thấy việc **Chi cục thuế huyện L** xác định ông **D** thuộc trường hợp được cấp đất trái thẩm quyền và phải nộp tiền sử dụng đất là sai nên ông **D** đã làm đơn trình bày lý do không đồng ý về việc thu tiền sử dụng đất nhưng chưa được giải quyết.

Như vậy, mặc dù đã có quyết định công nhận quyền sử dụng đất từ ngày 25/02/2016, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất ông **Tô Văn D** vẫn chưa được nhận GCNQSDĐ.

3. Về việc xác định nghĩa vụ tài chính và khấu trừ nghĩa vụ tài chính vào tiền bồi thường của ông **Tô Văn D** khi thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3).

Ngày 07/12/2023, ông **Tô Văn D** được Trung tâm phát triển quỹ đất mời lên làm việc về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Qua buổi làm việc, ông **D** mới được biết về việc **UBND huyện L** đã ban hành Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3). Theo đó, gia đình ông **Tô Văn D** được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền là 9.185.613.289 đồng (chín tỷ một trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm mười ba nghìn hai trăm tám mươi chín đồng) nhưng bị khấu trừ tiền sử dụng đất là 1.389.675.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) nên tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ mà ông **D** được thực nhận chỉ còn là 7.795.938.290 đồng (bảy tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu chín trăm ba mươi tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Do gặp khó khăn về tài chính nên ông **Tô Văn D** đã tạm nhận tiền và tiếp tục đề nghị cơ quan chức năng giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **D** theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 20/12/2023, ông **Tô Văn D** được **UBND huyện L** giao cho 02 quyết định là:

- Quyết định số 4719/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của **UBND huyện L** về việc thu hồi 1.044,6m² đất của hộ ông **Tô Văn D** để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3).

- Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của **UBND huyện L** về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L,**

tỉnh Đắk Lắk (đợt 2, 3). Theo đó, gia đình ông Tô Văn D bị khấu trừ nghĩa vụ tài chính tương ứng số tiền là 1.389.675.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ngày 08/12/2023, Chi cục thuế khu vực L – K đã ban hành Thông báo số LTB2360531-KT0003791/TB-CCT về việc nộp tiền sử dụng đất đối với ông Tô Văn D. Theo đó, Chi cục thuế khu vực L – Krông Bông xác định nguồn gốc thửa đất đã bị thu hồi của ông Tô Văn D là đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 không có các giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai nên xác định số tiền sử dụng đất phải nộp là 1.389.675.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Việc UBND huyện L và Chi cục thuế khu vực L – Krông Bông xác định ông Tô Văn D thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất và khấu trừ tiền sử dụng đất đối với gia đình ông Tô Văn D là không đúng bởi lẽ:

Ông Tô Văn D là người sử dụng đất ổn định từ năm 1991, không có tranh chấp và có đầy đủ giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất do mua thanh lý của Xí nghiệp Thủy nông huyện L (Tờ trình, Đơn xin mua nhà, Biên bản bán tài sản thanh lý, Quyết định thanh lý...).

Như vậy, ông Tô Văn D thuộc trường hợp đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn D là:

1. Hủy bỏ một phần Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND huyện L về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (đợt 2, 3) liên quan đến phần khấu trừ nghĩa vụ tài chính là 1.389.675.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

2. Tuyên hủy Thông báo nộp tiền số LTB2360531-KT0003791/TB-CCT ngày 08/12/2023 của Chi cục thuế khu vực L – K.

3. Buộc UBND huyện L thực hiện bồi thường đủ 100% giá trị đất và tài sản ông Tô Văn D được nhận. Theo đó, UBND huyện L còn phải bồi thường cho ông Tô Văn D số tiền bị khấu trừ không đúng là 1.389.675.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

1. Cơ sở pháp lý để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm điểm du lịch Hồ L.

Căn cứ Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đ

về việc phê duyệt dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ**; căn cứ Quyết định số 2146/QĐ-UBND ngày 26/9/2022 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của **huyện L** và Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 16/02/2023 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của **huyện L**.

Ngày 12/10/2022, **UBND huyện L** đã ban hành Quyết định số 4417/QĐ-UBND về việc ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk**.

Ngày 21/10/2022, **UBND huyện L** ban hành Thông báo số 273/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk**.

Trên cơ sở đó, **UBND huyện L** đã chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư (*Ban QLDA ĐTXD CTDD và CN tỉnh Đ*), **UBND thị trấn L** và các đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra hiện trạng đất đai; đo đạc, kiểm đếm tài sản gắn liền với đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm điểm du lịch Hồ Lắk theo quy định.

2. Kết quả thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm điểm du lịch **Hồ L**.

Ngày 13/11/2023, **phòng T2** nhận được Tờ trình số 34/TTr-TTPTQĐ ngày 09/11/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện về việc đề nghị thẩm định trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3) (*Kèm theo Phương án số 11/PA-TTPTQĐ ngày 09/11/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện và các hồ sơ, tài liệu có liên quan*).

Ngày 21/11/2023, **phòng T2** huyện đã tổ chức họp thẩm định phương án. Trên cơ sở kết quả thẩm định, các thành viên tham gia thẩm định thống nhất phương án và đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tham mưu UBND huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3).

Ngày 29/11/2023, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 4719/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.044,6m² đất của hộ ông **Tô Văn D** để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3) và Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 về việc phê duyệt phương án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm điểm du lịch **Hồ L tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3). Trong đó:

Tổng các chi phí bồi thường, hỗ trợ và chi phí thực hiện xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3) là

24.637.530.000 đồng, có 10 hộ gia đình cá nhân bị ảnh hưởng, với diện tích 3.567,2m².

Trong đó: Hộ ông **Tô Văn D**; địa chỉ: **TDP B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** có tổng diện tích đất bị ảnh hưởng là 1.044,6m², gồm: 977,6m² đất ở đô thị và 67,0m² đất trồng cây hàng năm khác. Tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ là 9.185.613.289 đồng, làm tròn là 9.185.613.000 đồng.

Bao gồm:

+ Bồi thường về đất: 8.499.276.000 đồng.

+ Bồi thường cây trồng gắn liền với đất: 53.613.636 đồng.

+ Bồi thường công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất: 617.723.653 đồng.

+ Hỗ trợ di chuyển: 15.000.000 đồng.

- Khấu trừ nghĩa vụ tài chính: 1.389.675.000 đồng.

Tổng số tiền thực nhận là: 7.795.938.289 đồng.

3. Thông tin về thửa đất và cơ sở khấu trừ nghĩa vụ tài chính.

Thông tin về thửa đất ông **Tô Văn D** đang yêu cầu giải quyết:

- Thửa đất số 07, mảnh trích đo chỉnh lý địa chính số 60-2022/CNL (ĐC 38) của **thị trấn L** với diện tích 1.044,6m² (*lông ghép với bản đồ đo đạc theo dự án tổng thể là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 38 của thị trấn L*). Vị trí, ranh giới diện tích đất thu hồi được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 891/TL-CNL do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk lập ngày 18/7/2023.

- Nguồn gốc đất: Mua thanh lý nhà ở tập thể của Xí nghiệp khai thác và quản lý Thủy nông theo Quyết định ngày 01/01/1991 của Xí nghiệp khai thác và quản lý Thủy nông và đã được công nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 của **UBND huyện L** với diện tích 997,6m² nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Diện tích đất trong hạn mức giao đất ở 300m²; Diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở 697,6m².

Cơ sở khấu trừ nghĩa vụ tài chính:

- Tại khoản 4 Điều 93 của Luật Đất đai 2013 quy định:

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước;

- Tại điểm a khoản 1 Điều 30 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định:

a. Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp.

- Tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

quy định:

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.

- Trường hợp ông **Tô Văn D** được xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

+ Phần diện tích trong hạn mức: Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình cá nhân.

+ Phần diện tích vượt hạn mức: Bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất.

- Việc thực hiện khấu trừ nghĩa vụ tài chính của hộ ông **Tô Văn D** tại Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của **UBND huyện L** về việc phê duyệt phương án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm điểm du lịch **Hồ L tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3) là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những nội dung và căn cứ nêu trên, **UBND huyện L** đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào hồ sơ, tài liệu có liên quan và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo theo đúng quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của **Chi cục thuế khu vực L – Krông Bông** trình bày:

Ngày 29/5/2023, **Chi cục thuế khu vực L - Krông Bông** nhận được Công văn số 38/CV-TTPTQĐ ngày 26/5/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất **huyện L** về việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất để khấu trừ tiền bồi thường về đất thực hiện theo Thông báo số 272/TB-UBND, 273/TB-UBND ngày 21/10/2022 của **UBND huyện L** về thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk**.

Ngày 29/9/2023, **Chi cục thuế khu vực L - Krông Bông** nhận được Phiếu chuyển thông tin số 827/PCTTĐC ngày 29/9/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của hộ ông **Tô Văn D**; loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính: Xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng để khấu trừ tiền bồi thường về đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ: Trích lục mảnh trích đo chỉnh lý địa chính 60-2022/CNL (ĐC 38); địa chỉ: **TDP B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk**. Mục đích sử dụng đất: Đất ở; nguồn gốc đất: Mua thanh lý nhà ở tập thể của Xí nghiệp khai thác và quản lý Thủy nông theo Quyết định ngày 01/01/1991 của Xí nghiệp khai thác và quản lý Thủy nông, đã được công nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày

25/02/2016 của UBND huyện L với diện tích 997,6m² và sử dụng ổn định cho tới nay. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất 01/01/1977.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở, giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;”

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 6. 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:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, 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 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 các quy định nêu trên đối với trường hợp hộ ông Tô Văn D thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu mua nhà ở thanh lý gắn liền với đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Nếu trường hợp chỉ mua nhà ở thanh lý không gắn liền với đất ở có đất sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai thì áp dụng thu tiền sử dụng đất tại Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất để xử lý.

Căn cứ thông tin nguồn gốc trên Phiếu chuyển thông tin số 827/PCTTĐC ngày 29/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L: “Mua thanh lý nhà ở tập thể...” và hồ sơ có liên quan kèm theo. Trường hợp hồ sơ của hộ ông

Tô Văn D có nguồn gốc mua thanh lý nhà ở tập thể từ trước ngày 15/10/1993 không có một trong các giấy tờ tại Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:

Phần diện tích trong hạn mức: Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Phần diện tích vượt hạn mức: Bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất, cụ thể: $50\% \times (183,6\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{đồng/m}^2 \times 1.5 + 494\text{m}^2 \times 2.450.000 \text{đồng/m}^2 \times 1.5) = 1.389.675.000 \text{đồng}$.

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: 1.389.675.000 đồng.

Ngày 03/10/2023, **Chi cục thuế khu vực L - K** đã ban hành Công văn số 283/CV-NVQLT về việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khấu trừ tiền bồi thường để Trung tâm phát triển quỹ đất **huyện L** xây dựng phương án bồi thường cho người dân.

Ngày 07/12/2023, Chi cục thuế nhận được Công văn số 93/CV-TTPTQĐ của Trung tâm phát triển quỹ đất **huyện L** đề nghị ban hành thông báo để cản trừ tiền bồi thường đối với hộ ông **Tô Văn D**. Ngày 08/12/2023, Chi cục thuế ban hành Công văn số 338/CV-NVQLT và thông báo tiền sử dụng đất cho hộ ông **Tô Văn D** với số tiền 1.389.675.000 đồng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 66/2024/HC-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Áp dụng khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn D**.

- Hủy một phần Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực **Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk** (đợt 2, 3) liên quan đến phần khấu trừ nghĩa vụ tài chính là 1.389.675.000 đồng (*Một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

- Hủy Thông báo nộp tiền số LTB2360531-KT0003791/TB-CCT ngày 08/12/2023 của **Chi cục thuế khu vực L - K**.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn D** về việc: Buộc UBND huyện Lắc thực hiện bồi thường đủ 100% giá trị đất và tài sản ông **D** được nhận và buộc **UBND huyện L** bồi thường cho ông **D** số tiền bị khấu trừ không đúng là 1.389.675.000 đồng (*Một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/5/2024, người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk có đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với ông **Tô Văn D** từ năm 2002 là không đúng nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn D**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện ông **Tô Văn D** do bà **Nguyễn Thị H** đại diện theo ủy quyền thì tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 02/8/2024 không rút yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk do ông **Võ Thành H1** đại diện theo ủy quyền thì tại đơn xin xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại đơn kháng cáo của người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với ông **Tô Văn D** từ năm 2002 là không có cơ sở nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn D**.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk có đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phần nội dung: Xét kháng cáo của người bị kiện **UBND huyện L** thì thấy: Đại diện theo ủy quyền của **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk thừa nhận: Ngày 09/10/2002, **UBND huyện L** đã ban hành Quyết định số 608/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân tại **thị trấn L**. Trong danh sách các chủ sử dụng đất có tên ông **Tô Văn D**, số thửa tự 753, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.050m². Tại đơn kháng cáo **UBND huyện L** cho rằng, tại thời điểm

đó phòng Nông nghiệp - Địa chính đã thiếu sót trong quá trình rà soát lại toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 02 năm 2002 của **thị trấn L**, được ban hành tại Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 09/10/2002 dẫn đến có một số trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hiện nay vẫn tồn tại trong danh sách kèm theo Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 09/10/2002. Do đó, **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk chưa kịp thời điều chỉnh quyết định cấp giấy theo quy định (trong đó có trường hợp của hộ ông **Tô Văn D**). Như vậy, Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 09/10/2002 của **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk chưa bị thu hồi, hủy bỏ nhưng ngày 25/02/2016 **UBND huyện L** ban hành Quyết định số 650/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất cho 10 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại **thị trấn L, huyện L**, trong đó có ông **Tô Văn D**. Hơn nữa, nguồn gốc nhà, đất của hộ ông **Tô Văn D** là ngày 01/01/1991 **Xí nghiệp Thủy nông huyện L** đã ban hành quyết định thanh lý nhà làm việc phòng Thủy nông và các công trình phụ (giếng nước, nhà vệ sinh, địa giới đất đai...) cho ông **Tô Văn D**. Gia đình ông **Tô Văn D** đã quản lý, sử dụng từ đó cho đến ngày 29/11/2023 bị thu hồi để thực hiện dự án. Do đó, bản án sơ thẩm xác định thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hộ ông **Tô Văn D** để tính tiền sử dụng đất kể từ ngày 09/10/2002 chứ không phải tính tiền sử dụng đất đối với hộ ông **D** từ năm 2016 như **Chi cục thuế khu vực L - K, tỉnh Đắk Lắk** đã tính và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn D** là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Hơn nữa, bản án sơ thẩm đã hủy Thông báo nộp tiền của **Chi cục thuế khu vực L - K, tỉnh Đắk Lắk** nhưng Chi cục thuế không có kháng cáo nên bác kháng cáo của người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[4] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

1. Bác kháng cáo của người bị kiện **UBND huyện L**, tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn D.**

- Hủy một phần Quyết định số 4717/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực Trung tâm Đ tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (đợt 2, 3) liên quan đến phần khấu trừ nghĩa vụ tài chính là 1.389.675.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0012901 ngày 31/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

3. Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Vũ Thanh Liêm

