

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 07/2022/HC-ST

Ngày: 23/6/2022

Về việc “*Kiến quyết định hành
chính trong lĩnh vực thuế*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Dược; Bà Tống Thị Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Lễ - Kiểm sát viên

Ngày 23/6/2022, tại Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 14/2021/TLST-HC ngày 06/12/2021 về việc “Yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất và thông báo về việc trả lời đơn”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-HC ngày 06/5/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-HC ngày 23/5/2022 và thông báo chuyển lịch xét xử ngày 16/6/2022, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Bà Bùi Thị Cẩm Ng, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số X, đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T (Địa chỉ: Số Y liên gia Z, Buôn Đ, xã Ê, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người bị kiện:** Chi cục Th thành phố, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Th thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thái V - Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Th thành phố B (Theo Giấy ủy quyền số 18/UQ-CCT ngày 22/12/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Th thành phố B) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số M, đường Nh, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L - Chức vụ: Trưởng bộ phận đăng ký thống kê thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (*Theo giấy ủy quyền số 19/GUQ-CNBMT ngày 20/12/2021 của Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B*) - Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Số N, đường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Lương Sỹ U - Sinh năm: 1979

Địa chỉ: Số X, đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T (Địa chỉ: Số Y liên gia Z, Buôn Đ, xã Ê, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của bà Bùi Thị Cẩm Ng, cùng lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 27/03/2015, UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BT 996497 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột, diện tích 132.1m², **mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm**, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng (QSD) đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị Ch. Đến ngày ngày 22/02/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Chi nhánh VPĐK đất đai) ký chính lý biến động (chuyển nhượng) cho ông Bùi Văn Đ và bà Đinh Thị H. Sau đó, ngày 17/3/2016 tiếp tục được Chi nhánh VPĐK đất đai ký chính lý biến động (chuyển nhượng) cho bà Bùi Thị Cẩm Ng. Quá trình từ khi được cấp GCNQSD đất sau đó chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng thì gia đình ông T và bà Ch, gia đình ông Đ và bà H, cuối cùng là bà Bùi Thị Cẩm Ng quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp khiếu kiện hay ý kiến gì về nguồn gốc sử dụng, mục đích sử dụng đất ghi cụ thể trong GCNQSD đất đã cấp.

Tháng 01/2019, bà Ng làm hồ sơ đơn xin **chuyển mục đích sử dụng đất** đối với một phần thửa đất nói trên để làm nhà ở. Tại GCNQSD đất số BT 996497 cấp ngày 27/03/2015; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019 và Giấy cam kết ngày 22/01/2019 của bà Ng; Biên bản làm việc (về việc kiểm tra hiện trạng, quy hoạch, kế hoạch và thẩm định nhu cầu sử dụng đất) ngày 22/01/2019 của UBND phường Tân Thành; Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột về việc chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thửa đất nói trên có mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm, hiện trạng toàn bộ lô đất là đất trồng và bà Ng xin chuyển mục đích để sử dụng vào mục đích đất ở với diện tích 80m².

Tháng 3/2019, Chi nhánh VPĐK đất đai nhận được hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) sang đất ở đô thị đối với thửa đất trên của bà Ng từ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Buôn Ma Thuột. Đến ngày 20/3/2019 Chi nhánh VPĐK đất đai lập phiếu chuyển thông tin

mã số 1902493/2019/PCTTĐC và chuyển đến Chi cục Th thành phố B (Chi cục Th) để xác định nghĩa vụ tài chính của bà Ng đối với thửa đất trên với diện tích 80m² đất ở phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức, theo giấy cam kết ngày 22/01/2019 của bà Bùi Thị Cẩm Ng. Nội dung thông tin thửa đất: Thửa đất số: 95; Tờ bản: 26, Tp Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk; Thửa đất tại phường Tân Thành; Đường/đoạn đường/Khu vực: Đường Mai Hắc Đế. Đoạn từ giải phóng đến hết đường; Diện tích trong hạn mức: 80m² (Theo giấy cam kết ngày 22/01/2019); Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất: 80m² đất ở; Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng QSD đất; Mục đích sử dụng đất: 80m² đất ở; cây lâu năm 52,1m²;

Ngày 29/3/2019, Chi cục Th đã xác định tiền sử dụng đất và ban hành **Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB1960501-TK0015998/TB-CCT** (Thông báo nộp 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, xác định nghĩa vụ tài đối với diện tích đất: 80m² chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất (giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng là: 67.500 đồng) sang đất ở (giá đất tính tiền sử dụng đất là: 5.700.000 đồng), tổng tiền sử dụng đất phải nộp là: 450.600.000 đồng.

Đến ngày 15/3/2021, bà Ng có đơn đề nghị xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với nguồn gốc đất ở trước ngày 15/10/1993 (nguồn gốc đất: **Đơn xin đất làm nhà ngày 12/01/1989**).

Ngày 23/03/2021, Chi cục Th ban hành Thông báo số: 473/CCT-TBTK về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính, trong đó xác định: Thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất của bà Ng với mức 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 với số tiền 450.600.000 đồng là đúng quy định.

** Tại đơn khởi kiện của người khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Anh T - người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, có ý kiến: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1960501-TK0015998/TB-CCT ngày 29/03/2019 và Thông báo về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính số: 473/CCT-TBTK ngày 23/03/2021 của Chi cục Th đối với thửa đất số: 95, diện tích: 80m², địa chỉ thửa đất: phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xác định nghĩa vụ tài chính 100% với tổng số tiền 450.600.000 đồng, là chưa chính xác, vì: Đất của hộ gia đình bà Ng nhận chuyển nhượng có nguồn gốc đất ở ổn định trước 15/10/1993 của hộ Phạm Thị L (theo đơn xin đất làm nhà ở ngày 12/01/1989) và bà Ng nhận chuyển nhượng lại một phần diện tích đất ở sau 15/10/1993, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 99 và khoản d, g khoản 1, khoản 2 Điều 100 và **khoản 3 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 2 Điều 5 Quyết định số: 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.***

Việc Chi nhánh VPĐK đất đai ký chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính

đối với thửa đất số: 95, diện tích: 80m², địa chỉ thửa đất: phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và Chi cục Th ký xác định nghĩa vụ tài chính 100% với tổng số tiền 450.600.000 đồng đã xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của gia đình bà Ng. Vì vậy, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy toàn bộ Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1960501-TK0015998/TB-CCT ngày 29/03/2019 của Chi cục Th thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác định tiền sử dụng đất với số tiền phải nộp 450.600.000 đồng, tại thửa đất số: 95, diện tích: 80m², địa chỉ thửa đất: phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hủy toàn bộ Thông báo số: 473/CCT-TBTK ngày 23/03/2021 của Chi cục Th thành phố B, về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính.

* *Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Th có ý kiến:* Căn cứ Phiếu chuyển thông tin mã số 1902493/2019/PCTTĐC ngày 20/03/2019 của Chi nhánh VPĐK đất đai gửi đến Chi cục Th (để xác định nghĩa vụ tài chính của bà Ng) cùng các tài liệu đính kèm (gồm: *Quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất; Biên bản làm việc về việc kiểm tra hiện trạng, quy hoạch, kế hoạch và thẩm định nhu cầu sử dụng đất; Trích lục bản đồ địa chính; Giấy cam kết; GCNQSD đất của hộ ông Nguyễn Văn T số BT 996497 được UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 27/03/2015; Tờ khai tiền sử dụng đất ngày 22/01/2019 của bà Ng; Tờ khai lệ phí trước bạ đất ngày 22/01/2019 của bà Ng*); Căn cứ Điểm b, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, quy định cụ thể như sau:

“b) 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”

Căn cứ quy định trên, đối chiếu với Phiếu chuyển thông tin địa chính, tài liệu trong hồ sơ, Chi cục Th đã xác định tiền sử dụng đất và ban hành Thông báo nộp 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*) và Thông báo số: 473/CCT-TBTK, là có cơ sở và đúng theo quy định pháp luật.

* *Người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh VPĐK đất đai có ý kiến:* Căn cứ hồ sơ, căn cứ pháp lý và điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ; Việc Chi nhánh VPĐK đất đai nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nói trên của bà Ng, sau đó lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên với diện tích 80m² đất ở phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức theo giấy cam kết ngày 22/01/2019 của bà Ng và chuyển Chi cục Th để xác định nghĩa vụ tài chính là

đúng theo quy định; Hiện nay, bà Ng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đối với nội dung khởi kiện của bà Ng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

* Ông Đỗ Anh T - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông U) có ý kiến: Ông Lương Sỹ U cũng thống nhất toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Ng.

Quá trình Tòa án đưa vụ án ra xét xử, những người đại diện theo ủy quyền của các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ lưu trong hồ sơ vụ án; Căn cứ nội dung khởi kiện của bà Ng về việc hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo số: 473/CCT-TBTK của Chi cục Th, căn cứ ý kiến của các đương sự; Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Cẩm Ng, về việc hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1960501-TK0015998/TB-CCT ngày 29/03/2019 và Thông báo số: 473/CCT-TBTK ngày 23/03/2021 về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính, của Chi cục Th.

- Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế, về việc “Yêu cầu hủy thông báo nộp tiền sử dụng đất và thông báo về việc trả lời đơn” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 115 LTTHC.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 29/3/2019, Chi cục Th ban hành Thông báo số LTB1960501-TK0015998/TB-CCT. Đến ngày 15/3/2021, bà Ng có đơn đề nghị xác định lại nghĩa vụ tài chính. Ngày 23/03/2021, Chi cục Th thành phố B ban hành Thông báo số: 473/CCT-TBTK về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 10/10/2021, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính nói trên là trong thời hạn khởi kiện quy định tại **điểm a khoản 2 Điều 116 LTTHC**.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, những người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện - bà Ng, của người bị kiện - Chi cục Th; của Chi nhánh VPĐK đất đai, của ông U đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiếp tục tiến hành xét xử vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 158 LTTHC.

[4] Về nội dung:

Tại GCNQSD đất số BT 996497 cấp ngày 27/03/2015, đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột (do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp cho hộ ông T, bà Chi, sau đó chuyển nhượng cho ông Đ, bà H và ngày 17/3/2016 chuyển nhượng cho bà Ng) trong đó thể hiện rõ mục đích sử dụng là: Đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, đến tháng 01/2019, bà Ng làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 80m² đất trồng cây lâu năm (trong thửa đất nói trên) sang đất ở. Ngày 20/03/2019 Chi nhánh VPĐK đất đai ban hành Phiếu chuyển thông tin mã số 1902493/2019/PCTTĐC gửi đến Chi cục Th (để xác định nghĩa vụ tài chính của bà Ng).

Đến ngày 29/3/2019, Chi cục Th đã xác định tiền sử dụng đất và ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Và sau khi bà Ng có đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính thì ngày 23/03/2021 Chi cục Th có Thông báo số: 473/CCT-TBTK về việc trả lời đơn. Do không đồng ý với các văn bản này, bà Ng đã làm đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

4.1. Xét thẩm quyền, trình tự thủ tục ban hành quyết định hành chính:

Sau khi nhận hồ sơ do Chi nhánh VPĐK đất đai chuyển đến, ngày 29/3/2019 Chi cục Th ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất; Và khi bà Ng có đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính thì ngày 23/03/2021, Chi cục Th có Thông báo số: 473/CCT-TBTK về việc trả lời đơn, là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cũng không ý kiến gì về thẩm quyền, trình tự thủ tục ban hành các thông báo này.

4.2. Xét nội dung quyết định hành chính:

HĐXX xét thấy: Quá trình cấp GCNQSD đất số BT 996497 từ tháng 3/2015, sau đó quản lý, sử dụng đất ổn định, chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng lại QSD đất (năm 2016) đối với thửa đất nói trên thì hộ ông T, bà Ch, ông Đ, bà H và cả bà Ng đều không có ý kiến gì về việc cấp GCNQSD đất. Do đó GCNQSD đất số BT 996497 không bị khiếu nại, khiếu kiện hành chính và đến nay cũng đã hết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính (nếu đương sự khiếu kiện hành chính yêu cầu hủy GCNQSD đất). Như vậy, theo GCNQSD đất số BT 996497 thì thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột có mục đích sử dụng là: Đất trồng cây lâu năm; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ GCNQSD đất số BT 996497 và Trích lục bản đồ địa chính, Quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất; Căn cứ đơn của bà Ng về việc xin chuyển mục đích sử dụng đất, đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, giấy cam kết chuyển mục đích sử dụng đất... đều xác định đất hiện trạng là đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp) và bà Ng xin chuyển mục đích sử dụng đất

sang đất ở. Ngoài ra đơn xin đất làm nhà của bà S ngày 12/01/1989 chỉ được xác nhận của Trưởng ban hậu cần Kho K864 - Cục quân khí và trong đó không ghi rõ diện tích đất ở; Và tại Biên bản làm việc về việc kiểm tra hiện trạng, quy hoạch, kế hoạch và thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 22/01/2019 cũng xác định rõ: Mục đích đang sử dụng đất: Cây trồng lâu năm; Nhà ở, các công trình trên đất: Toàn bộ lô đất là đất trồng; Diện tích xây dựng: Đất trồng.

Như vậy theo quy định pháp luật và GCNQSD đất, theo hiện trạng đất và xác định của bà Ng thì diện tích 132,1m² của thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột có mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất nên khi bà Ng xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với một phần diện tích là 80m² thì bà Ng phải chịu nghĩa vụ nộp 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 (theo điểm b, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014). Việc Chi cục Th ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB1960501-TK0015998/TB-CCT ngày 29/3/2019, trong đó xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất 80m² chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở bằng chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất (67.500 đồng) với giá đất ở (5.700.000 đồng), cụ thể: $(5.700.000đ/m^2 - 67.500đ/m^2) \times 80m^2 = 450.600.000$ đồng, là có cơ sở và đúng theo quy định pháp luật.

Đối với Thông báo số: 473/CCT-TBTK 15/3/2021 của Chi cục Th trả lời đơn của bà Ng về việc đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính, trong đó xác định: *Thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất của bà Ng với mức 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, với số tiền 450.600.000 đồng (tức là giữ nguyên Thông báo nộp tiền sử dụng đất) là phù hợp, đúng quy định pháp luật.*

Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng (về việc yêu cầu: Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1960501-TK0015998/TB-CCT ngày 29/03/2019 và Thông báo số: 473/CCT-TBTK ngày 23/03/2021 của Chi cục Th). **Do không hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục Th nên bà Ng cần liên hệ với cơ quan thẩm quyền thực hiện nghĩa vụ tài chính và hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSD đất theo quy định.**

[5]. Đối với ý kiến của bà Ng và người đại diện theo ủy quyền cho rằng: *Chi cục Th xác định nghĩa vụ tài chính là chưa chính xác, vì đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc đất ở ổn định trước 15/10/1993 (theo đơn xin đất làm nhà ở ngày 12/01/1989 của hộ bà L)...*

HĐXX xét thấy: Về nguồn gốc, mục đích sử dụng đất thì phía người khởi kiện không cung cấp được quyết định cấp đất nào của cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền cấp đất (theo quy định của pháp luật) mà trong đó thể hiện là cấp đất thổ cư (đất ở) cho hộ bà Phạm Thị S (không phải hộ bà L), hộ ông T, ông Đ và hiện nay là bà Ng. Đối với GCNQSD đất số BT 996497 cấp ngày 27/03/2015 cũng chỉ xác định diện tích đất 132.1m² thuộc thửa đất số 95, tờ bản 26, tại phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột có mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Mặt khác, việc người khởi kiện cho rằng: *Chi cục Th xác định nghĩa vụ tài chính 100% đối với diện tích đất 80m², là chưa chính xác, vì đất của hộ gia đình bà Ng nhận chuyển nhượng có nguồn gốc đất ở ổn định trước 15/10/1993...*, là không phù hợp, bởi lẽ:

Thứ nhất: Về nguồn gốc, mục đích sử dụng đất đã được ghi nhận trong GCNQSD đất số BT 996497, không ai có ý kiến, khiếu kiện gì; Việc xác định nghĩa vụ tài chính lần này không phải trong trường hợp cấp GCNQSD đất lần đầu nên không xem xét đến việc ở ổn định trước ngày 15/10/1993 hay không;

Thứ hai: Việc xác định nghĩa vụ tài chính theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này là xác định nghĩa vụ tài chính trong việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với một phần diện tích đất là 80m² (*đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền*) sang đất ở theo yêu cầu, cam kết... của bà Ng; Nghĩa vụ tài chính trong trường hợp này là mức chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất với giá đất ở, theo điểm b, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (*chứ không phải là trường hợp nộp tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSD đất - giao đất lần đầu đối với thửa đất có diện tích 80m², theo mức bằng 100% tiền sử dụng đất*).

Như vậy ý kiến nêu trên của bà Ng và người đại diện theo ủy quyền là không phù hợp, không có căn cứ để xem xét.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên người khởi kiện - bà Ng phải chịu 600.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194; khoản 1 Điều 206 Luật tổ tụng hành chính 2015;

- Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 107; khoản 1 Điều 108; điểm a khoản 1 Điều 109 Luật đất đai năm 2013; điểm b, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 và Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện - Bà Bùi Thị Cẩm Ng, về việc hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: LTB1960501-TK0015998/TB-CCT ngày 29/03/2019 và Thông báo số: 473/CCT-TBTK ngày 23/03/2021 về việc trả lời đơn đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Th thành phố B.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Bùi Thị Cẩm Ng phải chịu 600.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; Khấu trừ số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009676 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Chi cục THADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký, đóng dấu)

Vũ Văn Đức