

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 01/2023/HC-ST

Ngày: 20-9-2023.

V/v: “*Khiếu kiện Quyết định  
hành chính trong lĩnh vực thuế*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trịnh Viết Được.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trần Văn Chánh;

2. Bà Vương Thị Khánh Loan.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Linh -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thúy Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2021/TLST-HC, ngày 01 tháng 12 năm 2021 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXXST-HC, ngày 16/8/2023; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 08/2023/QĐST-HC, ngày 06/9/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 07/2023/TB-TA, ngày 08/9/2023, giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Ông **Nguyễn Phương A**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: **D, tổ B, khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.** Có mặt.

**Người bị kiện:** **Chi cục Thuế khu vực B2-V.**

Địa chỉ: **B, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Hữu N**-Chi cục Trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Đồng X**- Phó Chi cục Trưởng. Giấy ủy quyền số 25327/CCTKV-HNTQA, ngày 24/11/2022. Vắng mặt.

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

1. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: **D, tổ B, khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.** Có mặt ngày 19/9/2023 (đến kết thúc phần hỏi); ngày 20/9/2023 vắng mặt.

**2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.**

Địa chỉ: B đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T-Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn L-Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh B3. Văn bản ủy quyền số 3925/VPĐK-TCHC, ngày 15/6/2023. Vắng mặt.

**3. Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực B2-V.**

Địa chỉ: B, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị L1, sinh năm 1973, chức vụ: Đội trưởng, Đội Kiểm tra nội bộ, Chi cục Thuế khu vực B2-V. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện ông Nguyễn Phương Á trình bày:*

Gia đình ông được Quân đoàn 4 cấp cho 01 thửa đất để làm nhà ở, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại địa chỉ số nhà D, tổ B, khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tại văn bản số 5117/CCT-TBTK, ngày 30/5/2018 của Chi cục Thuế khu vực B2 - V gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3 đã khẳng định: Trường hợp cấp đất cho ông Nguyễn Phương Á thuộc Chỉ thị 282/CT-BQP, ngày 11/7/1991 của Bộ Q3 (theo văn bản số 1287/BTL-CCT, ngày 17/11/2017 của Bộ). Căn cứ khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ đủ điều kiện công nhận 144m<sup>2</sup> đất ở đô thị.

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013: 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: Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo qui định của Chính phủ.

Căn cứ điểm e khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai, bổ sung các điểm d, đ và e vào khoản 2 Điều 18 như sau: Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 theo Chỉ thị 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ trưởng Bộ Q3 mà việc giao đất đó phù hợp với qui hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong qui hoạch đất quốc phòng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Văn bản số 11724/CCTKV -TBTK, ngày 31/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 - V đã xác định nghĩa vụ tài chính như sau: Chính sách theo điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ - CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc xác định như trên là sai vì Điều 6 qui định: 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 qui định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai.

Cùng một cơ quan là **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** ban hành 02 văn bản không thống nhất (cái có, cái không) cụ thể:

Văn bản số 5117/CCT-TBTK, ngày 30/5/2018 gửi **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3** khẳng định đất của gia đình ông thuộc Chỉ thị 282/CT-BQP ngày 11/7/1991 của **Bộ Q3** (như vậy đất của gia đình ông đã có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai).

Văn bản số 11724/CCTKV-TBTK, ngày 31/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** V/v xác định nghĩa vụ tài chính lại căn cứ vào Điều 6 Nghị định số 45/2014/NND-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ (mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai).

**Chi cục Thuế khu vực B2 - V** đã căn cứ vào văn bản số 6622/VPĐK. BH-ĐKTK, ngày 13/10/2020 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3** gửi Chi cục Thuế vì ông có thửa đất số 94 tờ bản đồ số 21 tại **phường A thành phố B**, thửa đất này ông đã cho con ông tên **Nguyễn Phương T1** và **Nguyễn Thị Thu B1**. Ngày 15/01/2013, **UBND thành phố B** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, tại thời điểm **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** Căn cứ vào Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 thì ông có duy nhất một thửa đất số 31 tờ bản đồ số 143 tại **phường L thành phố B**.

Từ những văn bản, chứng cứ trên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT ngày 27/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 - V**.

**Quá trình giải quyết vụ án người bị kiện Chi cục Thuế khu vực B2-V do ông Phạm Đồng X đại diện trình bày:**

**Chi cục Thuế khu vực B2 - V** có ý kiến về việc ông **Nguyễn Phương Á** yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT ngày 27/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** như sau:

1/ Về Tài liệu, thông tin, bằng chứng do **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** xác minh thu thập được:

a. Đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96, **phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** của ông **Nguyễn Phương Á**, diện tích 245,1m<sup>2</sup>:

- Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của ông **Nguyễn Phương Á** số 3136/PC-VPĐK ngày 21/10/2013 của **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3** chuyển **Chi cục Thuế thành phố B2** (nay là **Chi cục Thuế khu vực B2 - V**), có các nội dung sau:

“- Ngày nộp hồ sơ: ĐK năm 2012;

- Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96, Diện tích: 144,00 m<sup>2</sup> ; Địa chỉ thửa đất: **phường L**;

- Vị trí: vị trí 1, **đường B (Quốc lộ A** nối dài), từ 0-25m có diện tích 147,5m<sup>2</sup> (gồm 101,10 m<sup>2</sup> không được công nhận QSDĐ), phần còn lại có diện tích 97,6m;

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

- Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 144,00 m<sup>2</sup> ;

- Diện tích sử dụng riêng: 144,00 m<sup>2</sup> ;

- Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do Quân đoàn 4 cấp cho ông Nguyễn Phương Ân theo Quyết định số 327/QĐ ngày 15/02/1993, đến năm 1997 ông Nguyễn Phương Ân xây dựng nhà ở. Theo hiện trạng sử dụng là thửa đất số 44 tờ bản đồ số 96 phường L có diện tích 245,1m<sup>2</sup>, tăng 101,1m<sup>2</sup> so với diện tích đất thuộc Quyết định trên do ông Ân lấn chiếm phần hành lang đường Bùi Văn H (là phần diện tích không được công nhận QSDĐ). Trường hợp này có 144m<sup>2</sup> đất ở được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và 101,1m<sup>2</sup> không được công nhận QSDĐ.”

- Văn bản số 867/CNBH-ĐKTK ngày 13/02/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3 về việc bổ sung thông tin địa chính hồ sơ của ông Nguyễn Phương Ân, phường L, thành phố B, thể hiện: “... Qua rà soát hồ sơ của ông Nguyễn Phương Ân đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 21, phường A, có nguồn gốc: Thửa đất số 463, tờ bản đồ địa chính cũ số C, phường A do ông Nguyễn Phương Ân sử dụng được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B398020 ngày 08/10/1992, diện tích 1.384,0 m<sup>2</sup> đất T+ĐM. Theo hệ thống bản đồ địa chính mới phường A, một phần diện tích 177,0 m<sup>2</sup> đất ở thuộc giấy chứng nhận nêu trên được đo đạc thành thửa đất số 94, tờ bản đồ số 21. Năm 2005, ông Ân và vợ là bà Nguyễn Thị B được UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số AD008216 ngày 26/10/2005 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 21. Ngày 29/10/2018, ông Ân có Bản cam kết về việc ngoài thửa đất nêu trên không còn thửa đất ở nào khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai...”

- Văn bản số 6622/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 13/10/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3 về việc bổ sung thông tin địa chính hồ sơ ông Nguyễn Phương Ân có nội dung: “... Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96, phường L do ông Nguyễn Phương Ân sử dụng, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số BP 236828 ngày 30/10/2013, diện tích 245,1m<sup>2</sup>, trong đó được công nhận 144m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 101,1m<sup>2</sup> không được công nhận; toàn bộ diện tích 144,0 m<sup>2</sup> được công nhận nằm ngoài hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân.”

- Quyết định 327/QĐ ngày 15/02/1993 của Tư lệnh Q đoàn 4.

2/ Chi cục Thuế khu vực B2 - V áp dụng chính sách thu tiền sử dụng đất như sau:

- Tại khoản 2 và khoản 4 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

“2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân...

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.”

- Tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

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

“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”.

- Tại khoản 41 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 03 tháng 03 năm 2017 có quy định:

“Khoản 41 . Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 63 như sau: “4. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế”.

- Tại điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của **UBND tỉnh Đ** quy định về hạn mức đất ở:

“3. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở

a) Các phường, xã thuộc **thành phố B**, các phường thuộc **thị xã L** không quá 200m<sup>2</sup> (hai trăm mét vuông)”.

- Tại Điều 2 Quyết định số 70/2012/QĐ-UBND ngày 29/11/2012 của **UBND tỉnh Đ** quy định Hệ số điều chỉnh giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vượt hạn mức trên địa bàn tỉnh Đồng Nai “ Mục III.1: Đất ở tại đô thị, **thành phố B**: 1,2 ”;

- Tại điểm b khoản 1 Điều 7 Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của **UBND tỉnh Đ** quy định về tiêu thức phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai:

“ b. Trường hợp thửa đất là đất ở tại vị trí 1 có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >25m (đối với các phường thuộc **thành phố B và thị xã L**); >40m (đối với thị trấn thuộc các huyện) được tính theo quy định sau:

“ - Đối với **thành phố B, thị xã L**:

+ Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 25: tính bằng 100% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 25 đến hết mét thứ 50: tính bằng 80% giá đất ở vị trí 1 của đường đó...”.

- Tại Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Liên Bộ Tài chính - Tài nguyên Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất: Tại Khoản 4 Điều 10 Thông tư Liên tịch quy định: “4. Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) Lập Phiếu chuyển thông tin (bao gồm cả trường hợp hồ sơ người sử dụng đất nộp trực tiếp tại Văn phòng Đăng ký đất đai và hồ sơ do các cơ quan quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, **Đ** d Khoản 2 Điều 2 Thông tư này chuyển đến). Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các Thông tin ghi trên phiếu ...”.

- Căn cứ Văn bản số 6622/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 13/10/2020 của **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3** về việc bổ sung thông tin địa chính hồ sơ ông **Nguyễn Phương Á** chuyển **Chi cục Thuế khu vực B2- V** để xác định nghĩa vụ tài chính của ông **Nguyễn Phương Á**.

- **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp hồ sơ ông **Nguyễn Phương Á** thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96, diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 144,0 m<sup>2</sup>, **phường L** như sau:

- Tiền sử dụng đất DT vượt hạn mức phải nộp: 597.504.000 đồng; cụ thể:  
 $[(8.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2 \times 46,4\text{m}^2) + (8.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2 \times 0,8 \times 97,6\text{m}^2)] \times 50\%$

- Ông **Á** đã sở hữu cùng lúc 2 thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 94, tờ bản đồ số 21, địa chỉ **phường A**, diện tích 177,0 m<sup>2</sup> ; Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 **phường L**, diện tích 144,0 m<sup>2</sup> được công nhận đất ở tại đô thị là diện tích nằm ngoài hạn mức đất ở) do đó Ông **Á** không đủ điều kiện được miễn nộp tiền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Qua xem xét nội dung văn bản số 6196/VPĐK.BH-DKCG ngày 15/11/2022 của Văn phòng đăng ký Đất đai không thay đổi nội dung các văn bản số 3175/VPĐK-

ĐKTK ngày 19/6/2018, văn bản số 867/CNBH-ĐKTK ngày 13/02/2020, văn bản số 6622/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 13/10/2020 của Văn phòng đăng ký đã gửi **Chi cục B2**.

**Chi cục Thuế khu vực B2 – V** vẫn giữ nguyên nội dung Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT do Chi cục Thuế phát hành ngày 27/10/2020 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 **phường L** của ông **Nguyễn Phương Á**, số tiền sử dụng đất diện tích vượt hạn mức đất ở 144,0 m<sup>2</sup> phải nộp là: 597.504.000 đồng.

**Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Bà là vợ của ông **Nguyễn Phương Á**, bà đồng ý với nội dung khởi kiện của ông **Á**, thống nhất với toàn bộ lời khai của ông **Á**, ngoài ra bà không yêu cầu độc lập gì.

**Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ do người đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:**

Năm 2012 ông **Nguyễn Phương Á** kê khai đăng ký quyền sử dụng đất dạng đồng loạt tại **phường L** cho thửa đất số 44 tờ bản đồ số 96 **phường L** và được cấp biên nhận số 16/BNHS-VPĐK ngày 12/3/2012.

Nguồn gốc đất: Đất do **Quân đoàn** cấp cho ông **Nguyễn Phương Á** theo Quyết định số 327/QĐ ngày 15/02/1993, đến năm 1997 ông **Á** xây dựng nhà ở (theo nội dung tự kê khai ngày 12/03/2012 của ông **Nguyễn Phương Á** tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất Mẫu số 01/DK-GCN).

Hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông **Nguyễn Phương Á** được **UBND phường L** xác nhận ngày 07/7/2012. Theo hiện trạng sử dụng là thửa đất số 44 tờ bản đồ số 96 **phường L** có diện tích 245,1m<sup>2</sup>, tăng 101,1m<sup>2</sup> so với diện tích đất thuộc Quyết định trên do ông **Á** lấn chiếm phần hành lang **đường B**.

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký của ông **Nguyễn Phương Á** được **UBND phường L** xác nhận; **Chi nhánh B3** thẩm tra đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Ngày 28/8/2013 **Phòng T5** lập Tờ trình số 9434/TTr-TNMT trình **UBND thành phố B** cấp Giấy chứng nhận cho ông **Nguyễn Phương Á** và bà **Nguyễn Thị B** theo điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Ngày 30/10/2013 **UBND thành phố B** ký cấp giấy chứng nhận số BP 236828 cho ông **Á** và bà **B** công nhận 144m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ số 96 **phường L**.

Ngày 21/10/2013 **Chi nhánh B3** đã lập Phiếu chuyển thông tin địa chính số 3136/PC-VPĐK để xác định nghĩa vụ tài chính cho ông **Á**, bà **B** tại thửa đất số 44 tờ bản đồ 96 **phường L**, với các thông tin:

Thông tin về nhà đất: ngày nộp hồ sơ: ĐK năm 2012

Về thửa đất:

1.4 Vị trí, hạng (1, 2, 3, 4...): Vị trí 1, **đường B (Quốc lộ A** nối dài), từ 0 đến 25m có diện tích 147,5m<sup>2</sup> (gồm 101,1 m<sup>2</sup> không được công nhận QSDĐ); phần còn lại có diện tích 97,6 m<sup>2</sup>

1.6. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.8. Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 144m<sup>2</sup>

1.9. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do Quân đoàn 4 cấp cho ông **Nguyễn Phương Á** theo Quyết định số 327/QĐ ngày 15/02/1993, đến năm 1997 ông **Á** xây dựng nhà ở. Theo hiện trạng sử dụng là thửa đất số 44 tờ bản đồ số 96 **phường L** có diện tích 245,1m<sup>2</sup>, tăng 101,1m<sup>2</sup> so với diện tích đất thuộc Quyết định trên do ông **Á** lấn chiếm phần hành lang đường **Bùi Văn H** (là phần diện tích không được công nhận quyền sử dụng đất). Trường hợp này có 144m<sup>2</sup> đất ở được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và 101,1m<sup>2</sup> không được công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/11/2013 **Chi cục B2** phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT đối với hồ sơ ông **Nguyễn Phương Á1** với số tiền 398.336.026 đồng.

Ngày 29/01/2018 ông **Á** có đơn đề nghị xem xét lại việc nộp tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận, nộp kèm tài liệu là Văn bản số 1287/BTL-CCT ngày 17/11/2017 với thông tin Việc cấp đất đối với cán bộ của **Quân đoàn** đã căn cứ vào Chỉ thị 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của **Bộ Q3** để xét duyệt. Tuy nhiên, khi soạn quyết định cấp đất, cơ quan chuyên môn chưa đưa căn cứ trên vào văn bản. Từ các tài liệu này, ngày 19/4/2018 **Chi nhánh B3** có Văn bản số 2172/VPĐK- ĐKTK về việc điều chỉnh phiếu chuyển thông tin địa chính hồ sơ của ông **Nguyễn Phương Á, phường L**.

Quá trình phối hợp theo đề nghị của **B2** tại các Văn bản số 5117/CCT-TBTK ngày 30/5/2018, 17597/CCT-TBTK ngày 31/12/2019, 1133/ CCT-TBTK ngày 20/02/2020, theo đó cơ quan Thuế đề nghị cung cấp thông tin đối với trường hợp sử dụng đất của ông **Nguyễn Phương Á** được cấp Giấy chứng nhận phần diện tích 177m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất 94 tờ bản đồ số 21 **phường A**, vậy diện tích 144m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ 96 **phường L** là phần diện tích trong hay ngoài hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân.

Về nội dung này, **Chi nhánh B3** có các Văn bản phúc đáp số 3715/VPĐK-ĐKTK ngày 19/6/2018, 867/CNBH-ĐKTK ngày 13/02/2020, 6622/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 13/10/2020, theo đó cung cấp thông tin:

Nguồn gốc đất: Đất do **Q1** đoàn 4 cấp cho ông **Nguyễn Phương Á1** theo Quyết định số 327/QĐ ngày 15/02/1993, đến năm 1997 ông **Á** xây dựng nhà ở. Theo hiện trạng sử dụng là thửa đất số 44 tờ bản đồ số 96 **phường L** có diện tích 245,1m<sup>2</sup>, tăng 101,1m<sup>2</sup> so với Quyết định cấp đất nêu trên (là phần diện tích không được công nhận quyền sử dụng đất) sử dụng ổn định, không tranh chấp. Trường hợp cấp đất của ông **Nguyễn Phương Á** thuộc Chỉ thị 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của **Bộ Q3** (theo Văn bản số 1287/BTL-CCT ngày 17/11/2017 của **Bộ**).

Thửa đất số 44 tờ bản đồ 96 **phường L** (diện tích 144m<sup>2</sup>) là phần diện tích ngoài hạn mức đất ở (nội dung này đã được thể hiện tại Văn bản số 3931/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 08/8/2022 của **Chi nhánh B3**).

Việc ông **Nguyễn Phương Á** yêu cầu Tòa án hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT ngày 27/01/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 - V**: Sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, **Chi nhánh B3** sẽ tiếp nhận, giải quyết các trình tự tiếp theo.

**Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 - V có văn bản trình bày:**

Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 -V đã nhận được các văn bản của Tòa án bao gồm thông báo đưa người tham gia tố tụng, thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các bản sao biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản đối thoại.

Do các nội dung liên quan đến việc ông A khởi kiện Chi cục T2 có ủy quyền cho Phó Chi cục trưởng tham gia tố tụng. Sau khi làm việc với Tòa án Phó Chi cục trưởng đã có báo cáo với Chi cục Trưởng về toàn bộ nội dung vụ việc, do đó Chi cục Trưởng đã được tiếp cận các chứng cứ, tài liệu của vụ án, không đề nghị Tòa án phải tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, không phải tổ chức phiên đối thoại lại.

Việc ông A khởi kiện Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT ngày 09/11/2020 đã được Chi cục Trưởng giải quyết khiếu nại bằng Quyết định số 13388/QĐ-CCT ngày 27/11/2020, Chi cục Trưởng giữ nguyên ý kiến quan điểm giải quyết khiếu nại, không bổ sung gì thêm.

Đối với tài liệu, chứng cứ về việc giải quyết khiếu nại đã được Chi cục Thuế sao gửi cho Tòa án theo quy định pháp luật, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, bà L1 là đại diện theo ủy quyền không trình bày bổ sung gì thêm.

***Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:***

-Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

-Về việc giải quyết vụ án:

Xét thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 17777/13-SDD/TB-CCT ngày 27/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 -V, số tiền 597.504.000 đồng đối với ông Nguyễn Phương A, người sử dụng đất ở thửa số 44 tờ bản đồ số 96 phường L, thành phố B, thấy:

Chi cục Thuế khu vực B2 -Vĩnh Cửu xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa số 44 tờ bản đồ số 96 của ông Nguyễn Phương A căn cứ vào Phiếu chuyển thông tin địa chính số 3136/PC-VPĐK ngày 21/10/2013 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh B3; Văn bản số 867/CNBH-ĐKTK ngày 13/02/2020 bổ sung thông tin địa chính hồ sơ Nguyễn Phương A; công văn số 6622/VPĐK.BH-ĐKTK về việc bổ sung thông tin địa chính hồ sơ ông Nguyễn Phương A có nội dung: “Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 phường L do ông Nguyễn Phương A sử dụng, được UBND thành phố B cấp GCN QSD, QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất số BP 236828 ngày 30/10/2013, diện tích 245,1m<sup>2</sup> trong đó được công nhận 144m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 101,1m<sup>2</sup> không được công nhận, toàn bộ diện tích 144,0m<sup>2</sup> được công nhận nằm ngoài hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân”.

Theo Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3 thì toàn bộ diện tích 144,0m<sup>2</sup> ở thửa 44 tờ bản đồ 96 phường L được công nhận nằm ngoài hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân vì sau khi rà soát thông tin được biết ông Nguyễn Phương A trước đây đã đứng tên thửa đất số 463, tờ bản đồ số 3 cũ phường A, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B398020 ngày 08/10/1992, diện

tích là 1384m<sup>2</sup> đất T+ĐM nhưng không xác định rõ có bao nhiêu diện tích đất T, bao nhiêu diện tích đất ĐM. Quá trình sử dụng, ông **Â** đã chuyển nhượng cho nhiều người khác, tách thửa 463, tờ bản đồ số 3 cũ **phường A** thành của các thửa 91 (có 123,8m<sup>2</sup>), thửa 93 (có 136,3m<sup>2</sup>), thửa 94 (có 177,0m<sup>2</sup>) và thửa 95 (có 89,9m<sup>2</sup>), thửa 92 (116,9m<sup>2</sup> đất ở), 94 (đứng tên vợ chồng ông **Â**, sau này tặng cho con ông là **Nguyễn Phương T1** và **Nguyễn Thị Thu B1**, trong đó xác định 177m<sup>2</sup> đất ở), 96 (90,9m<sup>2</sup> đất ở), 132 (có 246,3m<sup>2</sup> đất ở), 133 (có 251,9m<sup>2</sup> đất ở), 134 (có 200m<sup>2</sup> đất ở). Theo hồ sơ các thửa đất được tách ra từ thửa đất số 463 do **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ** cung cấp thì thửa đất số 463, tờ bản đồ số 3 cũ **phường A** trước đây có nguồn gốc do ông **Đinh Văn T3** khai phá sử dụng trước năm 1980, đến năm 1988 ông **T3** viết giấy tay bán lại cho ông **Â**, khi nhận chuyển nhượng từ ông **T3** thì trên đất đã có nhà ở, vườn và ao. Ngày 08/10/1992 ông **Â** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 463 này.

Đối chiếu Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai

Tại quyết định số 52/2014/QĐ-UBND, ngày 20/11/2014 của **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ**, hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân làm đất ở các xã, phường thuộc thành phố biên **H** không quá 200m<sup>2</sup>.

**Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh B3** chưa xác định ông **Â** sở hữu bao nhiêu diện tích đất ở trong hạn mức tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 3 cũ nhưng lại lập phiếu chuyển thông tin khẳng định 144m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 44, tờ bản đồ số 96 **phường L** nằm ngoài hạn mức là chưa chính xác, không có căn cứ.

Vì phiếu chuyển thông tin địa chính của **Văn phòng Đ** chưa chính xác, chưa đầy đủ nên việc **Chi cục Thuế khu vực B2 -V** lấy căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính của ông **Â** tại thửa số 44 tờ bản đồ số 96 **phường L** là chưa đúng quy định.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông **Â** về việc hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT, ngày 27/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 -V** là có căn cứ.

Do Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT, ngày 27/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 -V** bị hủy nên Quyết định giải quyết khiếu nại số 13388/QĐ-CCT ngày 27/11/2020 của Chi cục trưởng **Chi cục B2 -V** là quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan cũng bị hủy theo quy định Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

-Về án phí: Ông **Â** được miễn; **Chi cục Thuế khu vực B2 -V** phải chịu theo quy định pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Phương Á khởi kiện Thung bảo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT, ngày 27/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 -V, nên xác định người khởi kiện là ông Á, người bị kiện là Chi cục Thuế khu vực B2 - V.

Do Phiếu chuyển Thông tin địa chính của Văn phòng Đ- Chi nhánh B3 chuyển làm căn cứ xác định thuế, nên xác định Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo quy định của Điều 193 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT, ngày 27/11/2020 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 13388/QĐ-CCT ngày 27/11/2020 Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 -V, nên Tòa án đưa Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 -V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không giao nộp chứng cứ nào khác.

Sự vắng mặt của đương sự, tư cách đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Chi cục Thuế khu vực B2 -V; người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện:

Ông Nguyễn Phương Á khởi kiện Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT ngày 27/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 -V, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực thuế” được quy định tại Điều 3, Điều 30 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Đối tượng khởi kiện là Thông báo nộp tiền sử dụng đất được thực hiện bởi Chi cục Thuế khu vực B2 -V, nên thủ tục giải quyết sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật tố tụng hành chính.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 06/11/2020 ông Á nhận được Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT ngày 27/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 -V. Ngày 09/11/2020 ông Á khiếu nại đối với Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT. Ngày 27/11/2020 Chi cục Thuế khu vực B2 -V ra Quyết định số 13388/QĐ-CCT về việc giải quyết khiếu nại của ông Á. Ngày 01/3/2021 ông Á có đơn khởi kiện vụ án hành chính, đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tiếp nhận ngày 02/3/2021. Ngày 26/4/2021 ông Á có đơn khởi kiện (sửa đổi bổ sung), cam kết không đồng thời khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên. Vụ án còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Về phạm vi xét xử: Căn cứ Điều 193 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT, ngày 27/11/2020 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 13388/QĐ-CCT ngày 27/11/2020 của Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 -V.

[3] Về đánh giá tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT ngày 27/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** là đúng qui định pháp luật.

[3.2] Về nội dung:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Ông **Nguyễn Phương Á** được Tư lệnh Quân đoàn 4 cấp thửa đất 144m<sup>2</sup> để làm nhà thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại địa chỉ **số nhà D, tổ B, khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**, theo Quyết định số 327/QĐ, ngày 15/02/1993.

Theo ông **Á** thì 144m<sup>2</sup> đất này ông không phải nộp tiền sử dụng đất vì căn cứ điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì ông đang sử dụng đất ổn định, có quyết định cấp đất xác lập trước 15/10/1993 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. Căn cứ điểm e khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai, bổ sung các điểm d, đ và e vào khoản 2 Điều 18 như sau: Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 theo Chỉ thị 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ trưởng **Bộ Q3**.

**Chi cục Thuế khu vực B2 - V** căn cứ vào văn bản số 6622/VPĐK. BH-ĐKTK, ngày 13/10/2020 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3** xác định ông **Á** đã có thửa đất số 94 tờ bản đồ số 21 tại **phường A thành phố B** có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 463, tờ bản đồ số 03 **phường A** do ông **Á** sử dụng được **Ủy ban nhân dân thành phố B** cấp giấy chứng nhận QSD Đ số B398020 ngày 08/10/1992, diện tích 1.84,0m<sup>2</sup> đất T+ĐM. Từ đó xác định thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 **phường L** do ông **Á** sử dụng được **Ủy ban nhân dân thành phố B** cấp Giấy chứng nhận số BP 236828 ngày 30/10/2019 diện tích 245,1m<sup>2</sup>, trong đó được công nhận 144,0m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 101,1m<sup>2</sup> không được công nhận, toàn bộ diện tích 144,0m<sup>2</sup> được công nhận nằm ngoài hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình cá nhân.

Theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thì thửa đất số 463, tờ bản đồ số 3 cũ **phường A** do ông **Á** sử dụng được **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B398020 ngày 08/10/1992, diện tích là 1384m<sup>2</sup> đất T+ĐM nhưng không xác định rõ có bao nhiêu diện tích đất T, bao nhiêu diện tích đất ĐM.

Văn bản số 3931/VPĐK.BH-ĐKTK, ngày 08/8/2022 **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3** xác định thửa 463 có diện tích đất ở 527m<sup>2</sup> là cộng dồn diện tích đất ở của các thửa 91 (có 123,8m<sup>2</sup>), thửa 93 (có 136,3m<sup>2</sup>), thửa 94 (có 177,0m<sup>2</sup>) và thửa 95 (có 89,9m<sup>2</sup>) vì các thửa này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông **Á** là chưa đầy đủ. Vì thửa 463 ngoài tách thành 04 thửa trên, thì còn tách ra thành các thửa khác là thửa 92 (116,9m<sup>2</sup> đất ở), 94 (ông **Á** giữ lại, sau này tặng cho con ông là ông **Nguyễn Phương T1** và bà **Nguyễn Thị Thu B1**, trong đó xác định 177m<sup>2</sup> đất ở), 96 (90,9m<sup>2</sup> đất ở), 132 (có 246,3m<sup>2</sup> đất ở), 133 (có 251,9m<sup>2</sup> đất ở), 134 (có 200m<sup>2</sup> đất ở). Các thửa này đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông **Á**.

Thực tế khi ông **A** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Quảng Minh T4** (tách thành thửa 91); ông **Nguyễn Tiến L2** (tách thành thửa 92); ông **Nguyễn Phương K** (tách thành thửa 93); ông **Nguyễn Văn Q2** (tách thành thửa 95); ông **Vũ Quang N1**, bà **Nguyễn Thị L3** (tách thành thửa 96); ông **Nguyễn Phương H1** (tách thành thửa 132); ông **Diêm Văn K1**, bà **Mai Thị K2** (tách thành thửa 133); ông **Nguyễn Văm C**, bà **Đỗ Thị Y** (tách thành thửa 134) là chuyển nhượng viết giấy tay, không thể hiện nội dung là chuyển nhượng đất T hay ĐM; đến khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho những người dân này thì mới xác định là đất ở. Như vậy phần diện tích đất ở này là hạn mức được tính cho những người dân nhận chuyển nhượng chứ không phải tính vào diện tích đất ở để làm căn cứ áp hạn mức với ông **A**. Trường hợp thửa 463 không phân định rõ có bao nhiêu đất T, bao nhiêu đất M thì đến khi một phần tách thành thửa 94 đứng tên ông **A** mới xác định rõ diện tích đất T là 177m<sup>2</sup> thì có diện tích nhỏ hơn hạn mức 200m<sup>2</sup> theo quy định của UBND tỉnh, phần diện tích chưa đủ phải được tính tiếp vào thửa đất 44 sau này để làm căn cứ xác định phần diện tích ngoài hạn mức phải đóng thuế là bao nhiêu.

Theo hồ sơ các thửa đất được tách ra từ thửa đất số 463 do **Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ** cung cấp thì thửa đất số 463, tờ bản đồ số 3 cũ **phường A** trước đây có nguồn gốc do ông **Đinh Văn T3** khai phá sử dụng trước năm 1980, đến năm 1988 ông **T3** viết giấy tay bán lại cho ông **A**, khi nhận chuyển nhượng từ ông **T3** thì trên đất đã có nhà ở, vườn và ao. Ngày 08/10/1992 ông **A** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 463 này.

Theo Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai và khoản 3 Điều này, hiện đang là vườn, ao mà người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích đó và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 463 được **Ủy ban nhân dân thành phố B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B398020, ngày 08/10/1992 cho ông **A** có diện tích là 1384,0m<sup>2</sup> đất T+ĐM, là chưa xác định rõ trong 1384,0m<sup>2</sup> đất này thì có bao nhiêu diện tích đất thổ (T), bao nhiêu diện tích đất màu (ĐM).

Theo Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND, ngày 20/11/2014 của **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ** thì hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân làm đất ở các xã, phường thuộc thành phố biên **H** không quá 200m<sup>2</sup>.

Đối chiếu các quy định pháp luật vào trường hợp cụ thể của ông **A** thì cần phải làm rõ thửa đất 463 mà ông **A** nhận chuyển nhượng từ ông **T3** có nguồn gốc như thế nào, có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất, để xác định phần diện tích đất ở được công

nhận đối với thửa 463 là bao nhiêu, từ đó mới có cơ sở xác định diện tích đất 144,0m<sup>2</sup> thửa thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại địa chỉ số nhà D, tổ B, khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo Quyết định số 327/QĐ, ngày 15/02/1993 là trong hay ngoài hạn mức được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

Tòa án đã có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ thửa đất 463 để đánh giá nhưng tại văn bản số 4140/VPĐK.BH-ĐKCG, ngày 23/6/2023, Văn phòng Đ chi nhánh B3 xác định không có hồ sơ thửa đất số 463 gốc lưu trữ, nên chưa có đủ cơ sở đánh giá, cần phải làm rõ diện tích đất ở đã cấp cho ông A là bao nhiêu m<sup>2</sup>.

Mặt khác, cùng thửa đất số 44, ông A nộp hồ sơ xin cấp giấy năm 2012, đến ngày 21/10/2013, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3 mới có văn bản số 3136/PC-VPĐK chuyển thông tin địa chính để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính lần đầu với ông A là 393.336.026 đồng. Đến ngày 13/10/2020, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3 lại có văn bản số 6622/VPĐK.BH-ĐKTK chuyển thông tin địa chính để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính với ông A điều chỉnh thành số tiền phải nộp là 597.504.000 đồng là có sự không thống nhất về thông tin địa chính, áp dụng pháp luật, xác định nghĩa vụ tài chính đối với người dân.

Ngoài ra, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại địa chỉ số nhà D, tổ B, khu phố F, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc được Tư lệnh Quân đoàn 4 cấp cho ông Nguyễn Phương A, theo Quyết định số 327/QĐ ngày 15/02/1993, đến năm 1997 ông Nguyễn Phương A xây dựng nhà ở. Cần làm rõ trường hợp này có áp dụng hạn mức hay không, hay thuộc chính sách đặc thù áp dụng với người có công, thuộc trường hợp 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 theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013; điểm e khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai; Chỉ thị 282/CT-BQP, ngày 11/7/1991 của Bộ Q3.

Việc Cơ quan Thuế căn cứ vào việc chuyển thông tin địa chính chưa chính xác, chưa đầy đủ do Văn phòng Đ cung cấp, để xác định nghĩa vụ tài đối với trường hợp của ông A là chưa đúng qui định.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông A về việc hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/ TB-CCT, ngày 27/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 - V là có căn cứ.

[4] Quyết định Quyết định giải quyết khiếu nại số 13388/QĐ-CCT, ngày 27/11/2020 của Chi cục Trưởng Chi cục B2 - V là quyết định giải quyết khiếu nại đối với Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT, là quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại đúng qui định pháp luật. Tuy nhiên, do Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT, ngày 27/10/2020 của Chi cục Thuế khu vực B2 - Vĩnh Cửu chưa đúng và bị hủy, nên căn cứ Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 13388/QĐ-CCT, ngày 27/11/2020 Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 - V.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên **Chi cục Thuế khu vực B2-V** phải nộp án phí hành chính sơ thẩm.

Ông **Nguyễn Phương Á** là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phù hợp tài liệu chứng cứ thu thập được có tài hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 3, 30, 31, 115, 116, 193, 194, 204, 205, 206 Luật tổ tụng hành chính 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014; điểm e khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai; Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004;

Căn cứ Điều 8, Điều 9 Luật Quản lý thuế hợp nhất năm 2016;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 2/6/2016 của **Bộ T6, Bộ T7**;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông **Nguyễn Phương Á**.

Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1777/13-SDD/TB-CCT, ngày 27/10/2020 của **Chi cục Thuế khu vực B2 - V**.

Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 13388/QĐ-CCT, ngày 27/11/2020 **Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực B2 - V**.

Buộc **Chi cục Thuế khu vực B2 - V** thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

**Chi cục Thuế khu vực B2-V** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Ông **Nguyễn Phương Á** là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Về quyền kháng cáo: Ông **Nguyễn Phương Á**, Chi cục Trưởng **Chi cục Thuế khu vực B2-V** được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. **Chi cục Thuế khu vực B2-V**, bà **Nguyễn Thị B**, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP Biên Hòa;
- THADS TP Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trịnh Viết Được**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Chánh      Vương Thị Khánh Loan**

**Trịnh Viết Được**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP Biên Hòa;
- THADS TP Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trịnh Viết Được**

