

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 823/2023/HC- PT

Ngày: 14/11/2023

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Ông Ngô Quang Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Văn Hữu, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án hành chính thụ lý số 598/2023/TBTL-HC ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính*”. Do có kháng cáo của người khởi kiện, đối với Bản án Hành chính sơ thẩm số 37/2023/HC-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11638/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

*** *Người khởi kiện:*** Ông Bùi Duy H, địa chỉ: Tổ 3, khu 2A, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có đơn xét xử vắng mặt.

Người được người **khởi kiện** ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T; Địa chỉ: P1306-OCT1-Bắc Linh Đàm, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** *Người bị kiện:*** Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: Trụ sở UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu N- Phó Chủ tịch UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Phạm Lê H- Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hạ Long; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long; địa chỉ: Trụ sở UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu N- Phó Chủ tịch UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Phạm Lê H- Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hạ Long; có mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: Trụ sở UBND phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 1992, ông H được Công ty xây dựng và phát triển nhà ở Quảng Ninh thanh lý 01 gian nhà cấp 4 diện tích 24m² thuộc khu tập thể công trường Hòn Gai cũ nay là tổ 3 khu 2A, phường H, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Công ty. Ông H không còn lưu giữ các giấy tờ thanh lý nhà. Năm 2002, ông H xây dựng lại thành nhà 04 tầng. Ngày 31/3/2022, ông H được UBND TP Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 262037 diện tích 45,1m² đất ở đối với thửa 270/13/ĐC bản đồ địa chính năm 2017 tại tổ 3 khu 2, phường H, TP Hạ Long.

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, ông H khiếu nại về diện tích được cấp, mức thu tiền sử dụng đất, áp sai đơn giá tính tiền lệ phí trước bạ.

Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 4403/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Hạ Long không chấp nhận khiếu nại. Vì vậy ông H khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 4403/QĐ-UBND, buộc UBND thành phố Hạ Long: Cấp bổ sung phần diện tích còn thiếu cho gia đình ông là 0,7m²; Xác định lại đơn giá đất ở để thu tiền lệ phí trước bạ của gia đình ông Bùi Duy H theo Quyết định 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh, với cung đường thuộc mục III, phường H, tiểu mục 4.1 khu dân cư hiện hữu với giá đất ở 15.400.000đ/m²; Xác định gia đình ông Bùi Duy H không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 45,8m² theo khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ.

Người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có quan điểm:

Ngày 31/3/2022, ông Bùi Duy H được UBND TP Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 262037 diện tích 45,1m² đất ở tại tổ 3 khu 2, phường H, TP Hạ Long. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, ông H khiếu nại về diện tích được cấp, mức thu tiền sử dụng đất, áp sai đơn giá tính tiền lệ phí trước bạ. Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 4403/QĐ-UBND ngày 28/11/2022

của Chủ tịch UBND thành phố Hạ Long không chấp nhận khiếu nại là đúng quy định của pháp luật,

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Hồng Hải, TP Hạ Long có quan điểm:

Năm 2021, ông Bùi Duy H đề nghị cấp 45,8m² đất ở thuộc thửa 270/13/ĐC tại tổ 3 khu 2A phường H, Tp Hạ Long.

Nguồn gốc: ông H nhận thanh lý nhà của Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Quảng Ninh năm 1992 diện tích 24m². Phần diện tích còn lại do gia đình sử dụng sau năm 1995 đến trước năm 1997 (năm 1995 nộp thuế 50m², bản đồ địa chính năm 1997 xác định ranh giới sử dụng của gia đình 76,8m²). Quá trình sử dụng đất:

-Đối với diện tích 24m²: Sử dụng từ năm 1992 đến nay

-Diện tích còn lại: (22,1m²): sử dụng sau năm 1995 đến trước năm 1997 (năm 1995 nộp thuế 50m², bản đồ địa chính năm 1997 xác định ranh giới sử dụng của gia đình 76,8m²).

Thời điểm xây dựng công trình: 2002 xây dựng lại nhà ở 4 tầng ở đến nay. Quá trình sử dụng không tranh chấp.

Theo Quy hoạch chi tiết khu dân cư Bãi Xít cọc 2 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt ngày 14/02/1998, vị trí nhà ông Hường thuộc lô 19 có chiều sâu đất là 11m; Diện tích còn lại hoạch định là đất giao thông.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 37/2023/HC-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh quyết định: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính; Điều 105 Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Duy H về việc “không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 24 m² trong tổng số 45,1m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Hủy 01 phần quyết định giải quyết khiếu nại số 4403/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long (phần áp dụng mức thu tiền sử dụng đất 50% đối với diện tích 24 m² được thanh lý). Ông H không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 24 m² trong tổng số 45,1m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc Chủ tịch UBND và UBND thành phố Hạ Long phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

2. Bác các yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Duy H về việc “Đề nghị cấp bổ sung 0,7m² đất còn thiếu; Xác định đơn giá đất tính thuế là 15.400.000đ/m²; không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 21,1 m² trong tổng số 45,1m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, người khởi kiện - ông Bùi Duy H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị xem xét lại phần xác định đơn giá đất tính thuế là 15.400.000đ/m²; ông Hường không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 21,1 m² trong tổng số 45,1m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bồi lẽ:

UBND thành phố Hạ Long áp dụng đơn giá tính thuế là 28.800.000đ/m² thuộc mục 4.2 phường H theo bảng giá đất kèm theo quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh, nhưng không chứng minh được ông H ở thuộc khu vực trên. Vị trí được cấp giấy CNQSDĐ gia đình ông H ở từ trước năm 1993, trước khi có Quy hoạch năm 1998. Do đó, vị trí ông H ở thuộc khu dân cư hiện hữu (trừ các khu tự xây), thuộc mục 4.1- Điểm- Đường nhánh từ 3m trở lên có giá đất ở 15.400.000đ/m². Việc thu tiền sử dụng đất với phần diện tích 21,1 m² là không đúng vì ông H không có hành vi lấn chiếm, không tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất; toàn bộ diện tích đề nghị được cấp giấy CNQSDĐ là liền thửa, được sử dụng trước năm 1993, được giữ nguyên hiện trạng cho đến khi đề nghị cấp giấy CNQSDĐ. Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất có xác nhận của UBND phường H có nêu “Đất ở ổn định từ ngày thanh lý cho đến nay”. Ngoài ra, ông H không bị xử phạt vi phạm hành chính do vi phạm đất đai. Vì vậy, ông H không phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 1 điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP đối với toàn bộ diện tích 45,1m².

Người bị kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, cho rằng:

Theo kết quả đo đạc khảo sát hiện trạng thửa đất số 270 tờ bản đồ số 13 có kích thước các cạnh là 4,08m, 15,35m, 4,17m, 15,32m, diện tích 63,2m². Căn cứ Quy hoạch chi tiết khu dân cư Bãi Xít cọc 2 phê duyệt năm 1998, hoạch định tại vị trí thuộc lô 19 (vị trí đất nhà ông Hường) có chiều sâu đất là 11m, diện tích đất ở phù hợp quy hoạch là 45,1m²; Diện tích còn lại hoạch định là đất giao thông. Do vậy, phần diện tích 45,1m² phù hợp với quy hoạch được duyệt, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần diện tích còn lại không phù hợp với quy hoạch, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí thửa đất số 270 tờ bản đồ số 13 đã có quy hoạch được phê duyệt năm 1998, được đầu tư đồng bộ, có hạ tầng kỹ thuật hiện đại, thuộc cung đường: *Khu đô thị bãi biển phía Nam đường Nguyễn Văn Cừ (Bao gồm các khu tự xây, khu tái định cư Hồng Hải) đoạn từ ngã 5 Kênh Niêm đến đường trước Tổng Công ty than Đông Bắc - Khu còn lại.* Đối chiếu Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024” thì thửa đất của ông H, có mức giá đất ở 28.800.000đ/m².

Đối với phần diện tích 21,1m² có nguồn gốc: Theo Biên bản xét duyệt Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 19/8/2021 của UBND phường H: *Gia đình nhận thanh lý nhà của Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Quảng Ninh năm 1992 diện tích 24m². Phần diện tích còn lại do gia đình sử dụng sau năm 1995 - trước năm 1997 (năm 1995 nộp thuế 50m², bản đồ địa chính năm 1997 xác định ranh giới sử dụng của gia đình 76,8m²)*. Như vậy, 21,1m² gia đình ông H sử dụng sau năm 1995 đến trước năm 1997. Năm 2002, gia đình ông H xây dựng nhà 4 tầng và sử dụng vào mục đích để ở đối với phần diện tích 21,1m². Căn cứ khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, UBND thành phố Hạ Long áp dụng mức thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 21,1m² thu 100% theo khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau phân tích các nội dung liên quan đến kháng cáo và đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông Bùi Duy Hường khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 4403/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long. Đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xác định quyết định trên là đối tượng khởi kiện đồng thời xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính có liên quan (quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND thành phố Hạ Long v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Duy H) là đúng quy định theo khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2] Kháng cáo của người khởi kiện được thực hiện trong thời hạn quy định nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Tòa án đã **triệu tập** hợp lệ nhiều lần nhưng người khởi kiện, người bị kiện và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên họ đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có ủy quyền nên Hội đồng xét xử theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[4] Căn cứ Quy hoạch chi tiết khu dân cư Bãi Xít cọc 2- phường Hồng Hải tỉ lệ 1/500 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt ngày 14/02/1998, hoạch định tại vị trí thuộc lô 19 có chiều sâu đất là 11m; Diện tích còn lại hoạch định là đất giao thông. Do đó xác định trong tổng số diện tích ông Hường đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 45,1m² phù hợp với quy hoạch, đủ điều kiện được cấp giấy CNQSDĐ; còn lại là đất giao thông, không phù hợp quy hoạch nên không đủ điều kiện được cấp. Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp 45,1m² cho ông Hường là đúng quy định.

[5] Xét kháng cáo của người khởi kiện: Ngày 31/3/2023, ông Bùi Duy H được cấp giấy CNQSDĐ số DD 262037 diện tích 45,1m² thuộc thửa 270/13/ĐC tại tổ 3 khu 2 phường H, TP Hạ Long theo quyết định cấp giấy CNQSDĐ số

1382/QĐ-UBND ngày 31/3/2023. Theo nội dung xác nhận của Công ty xây dựng và phát triển nhà ở Quảng Ninh, phần diện tích 24m² là diện tích nhà được thanh lý nhượng bán năm 1992, không được thanh lý đất; các giấy tờ tài liệu về thanh lý nhà ở năm 1992 công ty không còn lưu trữ. Ông H được quyền sử dụng phần diện tích 24m² đất tương ứng với nhà được thanh lý trước ngày 15/10/1993, đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ theo khoản 1 điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, và không phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu về không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 24 m² là có căn cứ. Hiện tại, ông H không đồng ý về phải nộp tiền sử dụng đất 100% theo mức giá đất 28.800.000đồng/m² đối với diện tích còn lại (21,1m²); yêu cầu áp dụng đơn giá 15.400.000đ/m².

[6] Vị trí nhà ở của ông H thuộc tổ 3 khu 2 phường H, TP Hạ Long, được hoạch định thuộc lô 19 Quy hoạch chi tiết khu dân cư Bãi Xít cọc 2- phường H tỉ lệ 1/500 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt ngày 14/02/1998, có cơ sở, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ và thuộc cung đường: Khu đô thị bãi biển phía Nam đường Nguyễn Văn Cừ (Bao gồm các khu tự xây, khu tái định cư Hồng Hải) đoạn từ ngã 5 Kênh Liêm đến đường trước Tổng Công ty than Đông Bắc. Do đó, UBND TP Hạ Long áp dụng đơn giá tính thuế 28.800.000đồng/m² là phù hợp Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024” .

[7] Phần đất 21,1m² không thuộc diện tích được thanh lý năm 1992, ông Hường không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, việc sử dụng đất không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là vi phạm pháp luật về đất đai theo khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ. Căn cứ biên lai nộp thuế của ông Hường cho phần diện tích này là năm 1995 (nộp thuế 50m², bản đồ địa chính năm 1997 xác định ranh giới sử dụng của gia đình 76,8m²), UBND phường xác định thời điểm sử dụng đất sau năm 1995 đến trước năm 1997 là có căn cứ theo quy định về thời điểm sử dụng đất tại khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ. Căn cứ khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, UBND thành phố áp dụng mức thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 21,1m² thu 100% theo khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ là đúng quy định vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của người khởi kiện là có căn cứ.

[8] Tổng hợp các phân tích trên cho thấy, kháng cáo của ông Bùi Duy H không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

[9] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Bác kháng cáo của ông Bùi Duy H, giữ nguyên quyết định của Bản án Hành chính sơ thẩm số 37/2023/HC-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, xác nhận người khởi kiện đã nộp tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo biên lai số AA/2021/0016243 ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Các đương sự (theo đ.c);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Xuân

