

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 101/2025/HC-ST
Ngày: 20- 9- 2025
V/v “Khiếu kiện Quyết định hành
chính và hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý đất đai”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thìn

Bà Lương Thị Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Chang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai – cơ sở 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 13/2025/TLST-HC ngày 15/5/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2025/QĐXXST-HC ngày 05/9/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Đỗ Thị Tình T, sinh năm 1985, địa chỉ: khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (phường B, tỉnh Đồng Nai) (có mặt)

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Quốc lộ A, phường Đ, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Trịnh Xuân H, chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đ (có mặt)

2. Đội Thuế liên huyện Đ - Đ - B, Chi cục thuế khu vực XVI

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thuế cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: số A đường P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T1, chức vụ: Trưởng Thuế cơ sở 10 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đình T2, chức vụ: Phó Trưởng Thuế

cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai (có mặt)

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

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ
- Chi nhánh Đ2; địa chỉ: phường B, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt)

2. Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đ; địa chỉ: Quốc lộ A, phường Đ, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Tấn L, chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân H, chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đ (có mặt)

3. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (phường B, tỉnh Đồng Nai) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Đỗ Thị Tình T trình bày:

Ngày 04/12/2024, bà T đến bộ phận một cửa thành phố Đ nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ nộp gồm: 1, Giấy chứng nhận QSDĐ; 2, Tờ khai thuế nhà đất; 3, Phiếu yêu cầu trích lục trích đo; 4, Đơn xin chuyển mục đích (đơn gửi UBND thành phố Đ). Người nhận hồ sơ là ông Trịnh Xuân H cán bộ một cửa thuộc phòng T4 thành phố Đ, kiểm tra và nhận hồ sơ và đưa bà T giấy tiếp nhận hồ sơ số 000.00.65.H10-241204-0003/TTPVHCC, (phiếu này khi trả hồ sơ Bộ phận một cửa đã thu lại bản gốc, bà T có chụp lại).

Ngày 06/12/2024, bà T nhận được văn bản số 1829/TN&MT của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất có nêu: “Theo luật Đất đai năm 2024 việc thu tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất và Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 của tỉnh Bình Phước được kéo dài và áp dụng đến hết năm 2025. Tuy nhiên, thực tế cho thấy Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 được xây dựng theo Luật đất đai năm 2013 nên bị không chế bởi khung giá đất của Chính phủ; theo đó, giá đất chưa thực sự phản ánh đúng thị trường”.

Ngày 06/12/2024, bà T đã nhận lại toàn bộ hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 26/12/2024, bà T nhận được Thông báo số 515/TB-UBND của UBND phường T v/v thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trên địa bàn phường T trên nhóm zalo khu phố D, phường T nên bà T lập tức đi nộp hồ sơ.

Ngày 26/12/2024, bà T đã nộp lại hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và đến ngày 25/3/2025 bà T nhận được Quyết định số 742/QĐ-UBND của UBND thành phố Đ v/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 02/4/2025 bà T tiếp tục nhận được 02 thông báo: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X nhưng giá tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh B, không phải theo giá đất tại thời điểm nộp ngày 04/12/2024 (Quyết định số Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B) là không quy định.

Ngày 27/12/2024, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND v/v sửa đổi, bổ sung một số Điều của quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh.

Ngày 25/3/2025, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 742/QĐ-UBND v/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 02/4/2025, Đội thuế L1 huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT cho gia đình bà T theo đơn giá Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh B là trái quy định pháp luật.

Vì gia đình bà T đã nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 04/12/2024 nhưng UBND thành phố Đ đã từ chối, chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không có lý do chính đáng, vi phạm Luật Đất đai.

Nếu UBND thành phố Đ xem xét chuyển mục đích sử dụng đất theo đơn này 04/12/2024 thì theo quy định theo quy định thủ tục hành chính về chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh B thì chậm nhất ngày 11/12/2024 UBND thành phố Đ phải ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Như vậy, bà T không phải chịu giá đất mới tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh B (Điều 3 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh B quy định đối với trường hợp đã có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01/8/2024 đến trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì giá đất để tính tiền sử dụng đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm có quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất).

Từ những nội dung trên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố hành vi hành chính không xem xét chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo đơn ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đ là trái quy định pháp luật.

- Tuyên hủy Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND thành phố Đ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tuyên hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X.

- Buộc UBND thành phố Đ (nay là Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Đồng Nai) tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B (nay là UBND tỉnh Đ).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện UBND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Đồng Nai thống nhất trình bày:

1. Đối với hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 04/12/2024 của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T:

Qua kiểm tra, thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây trồng lâu năm (CLN) sang đất ở tại đô thị (ODT) diện tích 300m² của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 18, diện tích 523,8m², thuộc khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do Bộ phận Tiếp nhận và Kết quả thành phố tiếp nhận ngày 04/12/2024.

Ngày 06/12/2024, Phòng T4 (nay là Phòng T4) ban hành Công văn số 1829/TN&MT về việc chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T, với nội dung như sau: “Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định: “c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04a, Mẫu số 046, Mẫu số 04c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này có nội dung về giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;”

Theo quy định trên, Phòng T4 khi tham mưu UBND thành phố ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải ghi rõ đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp. Tuy nhiên, Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Điều 159. Bảng giá đất 1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây: a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Mặt khác, khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “1. Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa

phương."

Theo điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

Tuy nhiên, theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước chưa quy định việc tách thửa đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất.

Ngày 22/11/2024, UBND thành phố đã có Báo cáo số 558/BC-UBND gửi UBND tỉnh về việc khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Đ. Tuy nhiên, đến thời điểm bà T nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, UBND thành phố Đ chưa nhận được ý kiến chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về nội dung này. Do đó, Phòng T4 chưa đủ cơ sở xem xét, thẩm định đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T.

Vì vậy, Phòng T4 chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T cho Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thành phố. Đề nghị Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả thành phố chuyển trả hồ sơ cho người dân và thông báo người dân biết sau khi có kết quả chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thì phòng T4 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.”.

2. Quá trình giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T:

Ngày 26/12/2024, bà Đỗ Thị Tình T liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thành phố để nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất 523,8m² đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất ở đô thị (ODT) đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 18, tại phường T. Cùng ngày 26/12/2024, Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thành phố tiếp nhận hồ sơ của bà Đỗ Thị Tình T và chuyển đến Phòng T4 (nay là Phòng T4) thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh B về việc công bố chuẩn hóa quy trình giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, lĩnh vực đo đạc và bản đồ thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Mã số TTHC 1.012775 (DVC: Một phần).

Căn cứ bước 3 Mục 4 phần II.1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, quy định: “Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin CSDL đất đai, lập trích lục bản đồ gửi Phòng T4 (02 ngày sau khi nhận hồ sơ từ Phòng T4)”. Ngày 26/12/2025, Phòng T4 (nay là Phòng T4) ban hành Công văn số 2034/TN&MT về việc đề nghị cung cấp thông

tin dữ liệu đất đai (đợt 5), với nội dung đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp, cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai và lập trích lục, trong đó có hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Đỗ Thị Tình T.

Ngày 27/12/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Công văn số 2512/CNVPĐKĐĐ-ĐDBĐ về việc cung cấp thông tin dữ liệu đất đai (đợt 5), với nội dung Chi nhánh đã hoàn thiện Mảnh trích đo vị trí chuyển mục đích của các thửa đất theo hồ sơ tiếp nhận của Phòng T4 kèm theo Đơn người dân đề nghị xác nhận vị trí chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất ở, trong đó có hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của Đỗ Thị Tình T.

Ngày 27/12/2025, Phòng T4 (nay là Phòng T4) phối hợp với UBND phường T kiểm tra thực địa thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T.

Ngày 15/01/2025, Văn phòng Đ Công văn số 71/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc cung cấp thông tin địa chính theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, với nội dung: “Văn phòng Đ đề nghị các Chi nhánh cung cấp thông tin địa chính (xác định khu vực, vị trí, phạm vi thửa đất theo Bảng giá đất) gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ khi có yêu cầu phối hợp.”. Ngày 22/01/2025, Phòng T4 (nay là Phòng T4) ban hành Công văn số 168/TN&MT về việc đề nghị cung cấp thông tin vị trí, phạm vi thửa đất (đợt 3), với nội dung: Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ xác định tên đường, đoạn đường, khu vực, vị trí, phạm vi của thửa đất đối với đất ở; đất nông nghiệp đối với 93 hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đ để Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định giá thu tiền sử dụng đất và lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định, trong đó có hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất bà Đỗ Thị Tình T.

Ngày 13/02/2025, Phòng T4 (nay là Phòng T4) ban hành Công văn số 243/TN&MT về việc đề nghị cung cấp thông tin thửa đất, với nội dung đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp, cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai và lập trích lục, trong đó có hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 03/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Công văn số 291/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 243/TN&MT ngày 13/02/2025 (32 hồ sơ bổ sung lần thứ 3), trong đó có hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Đỗ Thị Tình T3. Ngày 04/3/2025, Phòng T4 ban hành Phiếu xác định giá đất tính tiền sử dụng đất số 194/PXDGD đối với hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T.

Ngày 06/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường ban hành Tờ trình số 39/TTr-NN&MT về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 25/3/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 742/QĐ- UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 27/3/2025, Phòng

T4 ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất số 223/PCTTĐC đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 02/4/2025, Đội Thuế liên huyện Đ - Đ - Bù Đăng ban hành Thông báo số LTB2570711-TK0005110/TB-ĐT về việc nộp tiền sử dụng đất và Thông báo số LTB2570711-TK0005109/TB-ĐT về việc nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T.

3. Đối với đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T:

Căn cứ điểm a, b khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm: a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất; b) Giá đất theo quy định tại Điều 159 và Điều 160 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; 3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau: a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;”.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “Điều 159. Bảng giá đất 1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;”.

Ngày 27/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh, Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Căn cứ Điều 3 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh, quy định:

“Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp Đối với trường hợp đã nộp hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất hợp lệ, đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực đất để tính đường đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan được xác định theo Bảng giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất hợp lệ hoặc tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.”

Ngày 25/3/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 742/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T.

Tại thời điểm UBND thành phố ban hành Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T khi Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh đã có hiệu lực. Như vậy, ngày 25/3/2025 UBND thành phố ban hành Quyết định số 742/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T, theo đó giá đất tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đ, bà T theo Bảng giá đất được quy định tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Đội Thuế liên huyện Đ - Đ - B, Chi cục thuế khu vực XVI và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Thuế cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai thống nhất trình bày:

1. Về cơ sở ban hành thông báo xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật đất đai:

- Căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính số 223/PCTTĐC ngày 27/3/2025 và các hồ sơ kèm theo của Phòng Nông nghiệp và môi trường thành phố T4 (cũ) gửi đến cơ quan Thuế, nội dung phiếu chuyển thông tin thể hiện các nội dung sau:

+ Nội dung cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị.

+ Thửa đất số: 469, tờ bản đồ số 18;

+ Địa chỉ thửa đất: khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

+ Diện tích thửa đất chuyển mục đích: 52.8 m², trong đó gồm: 326,6 m² đất phạm vi 1 và 161,2 m² phạm vi

2. Căn cứ Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND thành phố Đ (cũ) về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp của ông Lê Văn Đ1 và vợ là bà Đỗ Thị Tình T

Được quy định tại Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định về căn cứ và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư quy định tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai

2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giả đất trong bảng giá thực hiện như sau:

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 04h tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho cơ quan thuế;

e) Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất;

g) Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

h) Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

2. Về trình tự ban hành thông báo xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật quản lý thuế:

Căn cứ Điều 13 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ quy định về các trường hợp cơ quan quản lý thuế tính thuế, thông báo nộp thuế:

“2. Trường hợp cơ quan thuế tính thuế, thông báo số tiền thuế phải nộp theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chuyển đến, cụ thể như sau:

b) Tiền sử dụng đất (trừ tiền sử dụng đất phát sinh trong khu kinh tế, khu công nghệ cao).

6. Thời hạn cơ quan thuế ban hành thông báo nộp thuế và gửi thông báo nộp thuế cho người nộp thuế đối với các trường hợp quy định tại điểm đ, điểm h khoản 1 và khoản 2 Điều này kể từ ngày nhận được hồ sơ khai thuế của người nộp thuế, phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và văn bản hợp pháp, đầy đủ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 05 ngày làm việc đối với phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này; văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp đã thông báo cho người nộp thuế không phù hợp với quy định của pháp luật; cho phép gia hạn sử dụng đất trong trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo nội dung phiếu chuyển thông tin, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định như đã nêu trên, Đội thuế liên huyện Đ - B (nay là Thuế cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai) đã thực hiện ban hành các thông báo gồm:

- Thông báo số LTB2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 về việc thu lệ phí trước bạ nhà đất với số tiền là: 6.648.000 đồng;

- Thông báo số LTB2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025 về việc thu tiền sử dụng đất với số tiền là: 11.182.936.800 đồng;

Do đó, việc ban hành thông báo xác định nghĩa vụ tài chính theo đề nghị tại phiếu chuyển thông tin do Phòng Nông nghiệp và môi trường thành phố Đ (cũ) và Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố Đ (cũ) gửi đến cơ quan Thuế ngày 27/3/2025, Đội thuế thực hiện ban hành thông báo thu tiền sử dụng đất vào ngày 02/4/2025 là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định (05 ngày làm việc).

Đối với việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp, cơ quan Thuế căn cứ vào do Phòng Nông các thông tin: Phạm vi, vị trí, tuyến đường, đơn giá, diện tích nghiệp và môi trường xác định trên phiếu chuyển thông tin; đồng thời, đơn giá thu tiền sử dụng đất cũng đã được ghi cụ thể trên Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4, Điều 155 Luật đất đai năm 2024, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày: Thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Các đương sự không thống nhất với nhau được vấn đề nào trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục tổ tụng theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Tình T về việc:

- Tuyên hành vi hành chính không xem xét chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo đơn ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đ là trái quy định pháp luật.

- Tuyên hủy Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND thành phố Đ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tuyên hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X.

- Buộc UBND thành phố Đ thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thủ tục tổ tụng:

[1] - Về thẩm quyền giải quyết: Bà Đỗ Thị Tình T (viết tắt là bà T) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính không xem xét chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo đơn ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đ là trái quy định pháp luật;

- Tuyên hủy Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND thành phố Đ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Tuyên hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X;

- Buộc UBND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Đồng Nai) tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B (nay là UBND tỉnh Đ).

Đây là các quyết định hành chính và hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] - Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 10/4/2025, bà T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ), nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính.

[3] - Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện UBND thành phố Đ là Chủ tịch UBND phường Đ; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đ2, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đ2. Tuy nhiên, quá trình giải quyết, Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Đồng Nai; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ2, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đ2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên toà, có sự có mặt của người khởi kiện bà Đỗ Thị Tình T, ông Trịnh Xuân H người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND phường Đ đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157, Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

Về nội dung:

[4] – Đối với yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố hành vi hành chính không xem xét chuyên mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo đơn ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đ là trái quy định pháp luật.

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà T cung cấp cho Toà án 01 phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của Bộ phận một cửa UBND thành phố Đ về việc tiếp nhận hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất bà T đang khởi kiện, gồm có: 01 Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), 04 Tờ khai thuê nhà đất, 01 Phiếu yêu cầu trích lục trích đo do bà Đỗ Thị Tình T nộp và ông Trịnh Xuân H là người tiếp nhận hồ sơ. Như vậy, hồ sơ đề nghị chuyển mục đích quyền sử dụng đất của bà T đầy đủ theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Điều 44 Nghị định số 102/2024/ND-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (viết tắt là Nghị định 102).

Ngày 06/12/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 ban hành văn bản số 1829/TN&MT về việc chuyển trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của hộ bà T với các lý do như vướng mắc về bảng giá đất, vướng mắc về việc tách thửa,...nên trả hồ sơ cho bà T để chờ hướng dẫn. Tuy nhiên, qua xem xét nhận thấy:

- Thứ nhất, theo quy định tại Điều 44 Nghị định 102/2024 *yêu cầu hồ sơ trình UBND phải đầy đủ dữ liệu* (trích đo, tờ trình, dự thảo quyết định có nội dung về giá đất) vì cơ quan tham mưu là Phòng Tài nguyên phải đưa ra bản dự thảo Quyết định có căn cứ để UBND ban hành. Tuy nhiên, yêu cầu này là yêu cầu nội bộ về nội dung hồ sơ để tham mưu, không phải cơ sở pháp lý để trả lại hồ sơ đã được tiếp nhận hợp lệ. Nếu hồ sơ lúc nộp đã được nhận (có phiếu tiếp nhận), cơ quan có trách nhiệm nội bộ là phải thực hiện các bước thẩm định, phối hợp với Văn phòng Đ Chi nhánh, cơ quan thuế để hoàn thiện phần nội dung còn thiếu, việc viện dẫn lý do “thiếu quy định...” làm lý do trả lại hồ sơ là không đúng.

- Thứ hai, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 trả hồ sơ và cho rằng “phải có đơn giá để tính tiền” và chờ chỉ đạo của UBND tỉnh, thấy rằng: Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai quy định về giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật Đất đai năm 2014 có hiệu lực thi hành quy định “1. *Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương*”. Do đó, trong trường hợp UBND cấp tỉnh chưa ban hành Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất theo Luật mới thì vẫn áp dụng bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm này, Bảng giá đất được áp dụng theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất

trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024.

Mặt khác, Thông báo 354/TB-UBND ngày 31/10/2024 của UBND tỉnh B (trước thời điểm bà T nộp hồ sơ hơn 01 tháng) đã hướng dẫn “tiếp tục áp dụng Bảng giá đất theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 cho đến khi Bảng giá đất điều chỉnh giai đoạn 2020-2024 được ban hành và có hiệu lực”.

Vì vậy, tại thời điểm bà T nộp hồ sơ ngày 04/12/2024 Phòng Tài nguyên đã có cơ sở pháp lý áp dụng bảng giá đất cũ để xác định đơn giá. Vì vậy lý do “vướng mắc về bảng giá đất” là không có cơ sở.

- Thứ ba, về vướng mắc tách thửa: Theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh B có quy định chung về tách thửa (áp dụng cho tất cả các loại đất) nhưng không có quy định riêng biệt trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất (ví dụ như thửa đất Cây lâu năm xin chuyển một phần sang đất ở) là vướng mắc, khó khăn thực hiện trên thực tế. Tuy nhiên, nếu vướng mắc đó liên quan đến cơ chế kỹ thuật cần hướng dẫn chuyên môn, cơ quan phải kiến nghị, trao đổi, đề xuất hướng xử lý lên tỉnh; Nếu hồ sơ hợp lệ về mặt hình thức thì trách nhiệm của cơ quan là ghi nhận khó khăn, hoàn thiện bước thẩm định có ghi chú và trình UBND hướng dẫn xử lý. Đây không phải là lý do hợp lệ để trả hồ sơ sau khi đã cấp phiếu tiếp nhận.

Theo quy định tại Điều 61 Luật Đất đai 2013, Điều 124, 155 Luật Đất đai 2024 và Quyết định 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh B (chuẩn hóa TTHC), cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình UBND cấp huyện ra quyết định, không có quyền trả lại hồ sơ khi đã cấp phiếu tiếp nhận.

Khoản 6 Điều 44 Nghị định 102 “6. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này không quá 20 ngày”. Tuy nhiên, pháp luật cho phép UBND cấp tỉnh tại từng địa phương quy định cụ thể trình tự, thủ tục và thời hạn thực hiện. Do đó, thời gian áp dụng giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất tại tỉnh Bình Phước sẽ được thực hiện theo Quyết định của UBND tỉnh B.

Theo đó, tại phụ lục kèm theo Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh B về việc công bố chuẩn hóa Quy trình giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, lĩnh vực đo đạc và bản đồ thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước đã quy định thời hạn để giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là 20 ngày. Trong đó, thời hạn mà UBND thành phố Đ phải ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất tối đa là 09 ngày gồm cả thời gian nhận hồ sơ.

Thời điểm tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được xác định là thời điểm Nhà nước ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. Bà T nộp hồ sơ

chuyển mục đích sử dụng đất hợp lệ ngày 04/12/2025 thì theo quy định này, thời hạn mà UBND thành phố Đ phải ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất cho bà T chậm nhất là ngày 12/12/2024 (thời điểm này Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh B quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình P giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh chưa được ban hành) thì tiền sử dụng đất của bà T tại thời điểm này vẫn được áp dụng theo bảng giá đất tại Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B.

Từ những căn cứ trên, việc UBND thành phố Đ trả lại hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của hộ bà T với lý do chưa có hướng dẫn, ý kiến chỉ đạo về những vấn đề trên là không đúng thực tế ở địa phương, không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, có đủ căn cứ khẳng định việc UBND thành phố Đ trả lại toàn bộ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất lần đầu của bà T là trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên bố hành vi hành chính không xem xét chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo đơn ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đ là trái quy định pháp luật.

[5] - Xét tính hợp pháp của Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND thành phố Đ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (viết tắt là Quyết định số 742)

[5.1] Về thẩm quyền, hình thức: UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 741 chuyển mục đích sử dụng đất là đúng thẩm quyền, hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024.

[5.2] Về trình tự, thủ tục: Sau khi nhận hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của bà Đỗ Thị Tình T nộp này 26/12/2024, ngày 26/12/2024, Phòng T4 (nay là Phòng T4) ban hành Công văn số 2034/TN&MT về việc đề nghị cung cấp thông tin dữ liệu đất đai (đợt 5), với nội dung đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp, cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu đất đai và lập trích lục, trong đó có hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 27/12/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Công văn số 2512/CNVPhĐĐĐ-ĐĐBĐ về việc cung cấp thông tin dữ liệu đất đai (đợt 5). Ngày 27/12/2024, Phòng T4 (nay là Phòng T4) phối hợp với UBND phường T kiểm tra thực địa thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 06/3/2025, Phòng Nông nghiệp và Môi trường ban hành Tờ trình số 39/TTr-NN&MT về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T. Ngày 25/3/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 742/QĐ- UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 44 Nghị định 102 và Mục 4 phần II.1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

[5.3] Về thời hạn: Ngày 26/12/2024, UBND thành phố Đ nhận hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của bà T nhưng đến ngày 25/3/2025, UBND

thành phố ban hành Quyết định số 742/QĐ- UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ cùng vợ là bà Đỗ Thị Tình T (02 tháng 29 ngày) là vi phạm nghiêm trọng thời hạn theo quy định tại khoản 6 Điều 44 Nghị định 102 và Mục 4 phần II.1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

[5.4] Về nội dung: Như đã phân tích tại Mục [4] và Mục [5.3] nêu trên, mặc dù, quy trình xử lý hồ sơ nộp lại lần 2 là hợp lệ nhưng do hành vi trả hồ sơ ngày 06/12/2024 và vi phạm thời hạn theo quy định tại khoản 6 Điều 44 Nghị định 102 đã làm thay đổi thời điểm pháp lý và thời gian để áp dụng bảng giá đất, gây thiệt hại cho bà T (phải nộp tiền sử dụng đất theo bảng giá mới cao hơn). Thiệt hại (phải chịu giá đất mới) là hệ quả trực tiếp do hành vi trái pháp luật ngày 06/12/2024 gây ra cho nên cần hủy Quyết định số 742 là có căn cứ.

[6] - Đối với yêu cầu khởi kiện hủy các Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B - C Thuế Khu vực XVI

Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X là 02 Quyết định hành chính liên quan. Sau khi Đội thuế L1 huyện Đ - Đ – Bù Đăng nhận được Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND thành phố Đ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cùng toàn bộ hồ sơ kèm theo của bà Đỗ Thị Tình T, Đội thuế L huyện Đ - Đ – Bù Đăng xác định tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 742 và Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh B quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình P giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, do hành vi hành chính và việc ban hành quyết định số 742 của UBND thành phố Đ là không đúng theo quy định của pháp luật và bị hủy nên buộc phải hủy cả 02 thông báo. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T về hủy các Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X là có căn cứ, được chấp nhận.

[7] - Đối với yêu cầu khởi kiện: Buộc UBND thành phố Đồng Xoài tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B: Như phân tích ở trên, sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo quy định của pháp luật.

[8] - Từ những cơ sở và lập luận nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[9] - Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] - Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí theo quy định. Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Đồng Nai; Thuế Cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 157; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 123, điểm a khoản 3 Điều 155, khoản 1 Điều 257, điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Điều 44 Nghị định số 102/2024/ND-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024; Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh B về việc công bố chuẩn hóa Quy trình giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, lĩnh vực đo đạc và bản đồ thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Đỗ Thị Tình T, cụ thể:

- Tuyên bố hành vi hành chính không xem xét chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo đơn ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) là trái quy định pháp luật.

- Hủy Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2570711-TK0005110/TB-ĐT ngày 02/4/2025; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2570711-TK0005109/TB-ĐT ngày 02/4/2025 của Đội thuế Liên huyện Đ - Đ - B – Chi Cục Thuế Khu vực X (cũ).

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Nai thực hiện nhiệm vụ,

công vụ trong việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và vợ là bà Đỗ Thị Tình T theo quy định của pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Tình T không phải chịu. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả cho bà Đỗ Thị Tình T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000121 ngày 13/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Thuế Cơ sở 10 tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết công khai theo quy định./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự và người tham gia tố tụng;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ NV, Tòa HC.

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

Nguyễn Viết Hùng