

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

Bản án số: 01/2026/HC-ST

Ngày: 12-3-2026

V/v: “Kiện quyết định hành chính trong
lĩnh vực quản lý đất đai”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vinh, ông Lý Viết Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hoà Bình - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số 02/2026/TLST-HC, ngày 07 tháng 01 năm 2026 về việc: “Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST-HC, ngày 27/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST-HC ngày 12/02/2026, giữa:

- Người khởi kiện: Ông Trần Duy C, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Lê K, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 51A Bùi Thị X, xã K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Văn H, chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã E.

Địa chỉ: Km19, quốc lộ 26, xã E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông Võ Lê K trình bày:

Vào năm 2025 ông Trần Duy C có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất đối với 529,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tại xã E, tỉnh Đắk Lắk nên đã nộp hồ sơ đề nghị UBND xã E giải quyết.

Ngày 28/10/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 732/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tuy nhiên xác định sai giá đất để tính tiền sử dụng đất. Đến ngày 17/12/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1030/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của UBND xã E tuy nhiên vẫn xác định sai giá đất để tính tiền sử dụng đất là 2.640.000 đồng/m². Thửa đất của ông C có vị trí tiếp giáp đường bê tông nhưng Chủ tịch UBND xã E vẫn xác định giá đất của đường Quốc lộ 26 là không đúng quy định của Pháp luật.

Do đó ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của UBND xã E.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 529,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tại xã E, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng, vị trí thửa đất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người bị kiện Chủ tịch UBND xã E trình bày:

Ủy ban nhân dân xã E nhận được hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp (đất nông nghiệp trong cùng thửa đất đã có đất ở) sang đất ở tại nông thôn của ông Trần Duy C, tại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại xã E. Vị trí được xác định theo Tờ trích lục số 6298/TL-CNKKVP-KTĐC ngày 10/10/2025 do Chi nhánh khu vực Krông Pắc - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thực hiện. Thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 được tách từ thửa đất gốc là thửa đất số 8 tờ bản đồ số 95. Thửa đất số 8 tờ bản đồ số 96 tiếp giáp với hai đoạn đường có giá trị khác nhau. Một cạnh tiếp giáp với đường Quốc lộ 26 có giá đất 2.640.000đ/m², cạnh bên tiếp giáp với đường khu vực còn lại, đường bê tông có giá đất 264.000đ/m².

Qua kiểm tra trên hệ thống hồ sơ, bản đồ tại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 hiện nay ông Trần Duy C đang sử dụng và xin chuyển mục đích sử dụng đất

sang đất ở tại nông thôn không tiếp giáp với đường Quốc lộ 26, chỉ tiếp giáp với đường khu vực còn lại đường bê tông có giá đất là 264.000đ/m².

Đối với việc áp dụng giá đất sau khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (đất nông nghiệp trong cùng thửa đất đã có đất ở) đã được quy định tại khoản 2 và khoản 3 của Điều 5 Quy định Bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

“...2. Đối với thửa đất ở tọa lạc tại các vị trí giao lộ hoặc tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau thì giá đất được xác định theo đường có giá đất ở cao nhất.

“...3 Trường hợp thửa đất ở trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau hoặc xác định chỉ tiếp giáp với một đường có giá đất ở đã được quy định thì giá đất ở áp dụng để thực hiện nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 điều này hoặc căn cứ theo giá đất tại đường được quy định giá đất ở.”

Như vậy, trường hợp này thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 hiện nay ông Trần Duy C đang sử dụng và xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn không tiếp giáp với đường Quốc lộ 26 nhưng giá đất áp dụng khi cho phép chuyển mục đích là giá đất theo đường Quốc lộ 26 có giá đất là 2.640.000đ/m².

Do đó, Chủ tịch UBND xã E ban hành Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ea Knuéc, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của UBND xã E là đúng quy định của Pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy C.

Hủy Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025

của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 529,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tại xã E, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng, vị trí thửa đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Ngày 07/01/2026 ông Trần Duy C nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân khu vực 4, đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Chủ tịch UBND xã E.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 529,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tại xã Ea Knuéc, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng, vị trí thửa đất theo quy định của pháp luật, là còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, theo quy định tại Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, người bị kiện vắng mặt, đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện theo khoản 1 Điều 168 Luật tố tụng Hành chính.

[2] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Chủ tịch UBND xã E, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96, diện tích 529,8m² tại xã E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Duy C vào ngày 02/10/2024. Thửa đất số 662, có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 96, diện tích 2106,8m²

(đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 1706,8m²) được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc cấp cho ông Trần H vào ngày 31/5/2024. Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 96 tiếp giáp với 02 đoạn đường (01 cạnh tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh và 01 cạnh tiếp giáp với đường bê tông).

Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì, thửa đất số 662, có tứ cận: hướng Đông giáp đường bê tông rộng 3m, hướng Tây giáp ruộng, hướng Bắc giáp đất ông Trần H, hướng Nam giáp đất ông Trần H. Căn cứ sơ đồ thửa đất số 662 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thửa đất số 662 không tiếp giáp với đường Quốc lộ 26 mà tiếp giáp với đường bê tông rộng 3m. Đối chiếu với Quyết định số 13/2025/QĐ-UBND, thì giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất nông nghiệp sang đất ở, đối với thửa đất số 662 là 264.000đồng/m².

Ủy ban nhân dân xã E cho rằng: Thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 được tách từ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 96. Thửa đất số 8 tờ bản đồ số 96 tiếp giáp với 02 đoạn đường có giá trị khác nhau. Một cạnh tiếp giáp với đường Quốc lộ 26 có giá đất 2.640.000đ/m², cạnh bên tiếp giáp với đường khu vực còn lại, đường bê tông có giá đất 264.000đ/m². Thửa đất số 662 không tiếp giáp với Quốc Lộ 26 nhưng giá đất áp dụng khi cho phép chuyển mục đích là giá đất theo đường Hồ Chí Minh có giá 2.640.000 đồng/m², căn cứ theo khoản 2, 3 Điều 5 quy định bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh, do đó chủ tịch UBND xã E ra quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 là đúng quy định pháp luật. LỜI trình bày trên của Ủy ban nhân dân xã E không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, theo Quyết định số: 13/2025/QĐ-UBND ngày 26/02/2025, thửa đất của ông C tiếp giáp với đường bê tông thì giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, đối với thửa đất số 662 là khu vực còn lại (đường đất, đường cấp phối) giá 264.000 đồng/m². Vì vậy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, huỷ Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Chủ tịch UBND xã E. Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 529,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tại xã E, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng, vị trí thửa đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Người khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và tự nguyện chịu chi phí. Hội đồng xét xử xét thấy, việc người khởi kiện tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là đúng pháp luật, nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận, nên Chủ tịch UBND xã E phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[5] Xét thấy, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng Hành chính;

Căn cứ 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 ông Trần Duy C.

Hủy Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 732/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 529,8m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 96 tại xã E, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng, vị trí thửa đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Duy C đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Duy C 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000127 ngày 07/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Người khởi kiện được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người bị kiện được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ

ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 4;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phạm Thị Huyền Trang