

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 141/2023/HC-ST

Ngày 20/8/2024

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

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

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

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huân.
- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Kim Nga và bà Lê Duyên Hà.
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang là Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Vương Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số: 94/2024/HCST, ngày 04 tháng 4 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2024/QĐXXST-HC ngày 11/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 132/2024/QĐST-HC ngày 08/8/2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

1. Ông Nguyễn Ngọc A – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Hồng N – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 89 đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Không Thê B - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024).

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Minh T - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện P - Vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện P: Ông Phan Xuân L - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/3/2024 và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện là ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N trình bày:

Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, diện tích 460m², trong đó có 60m² đất ở nông thôn, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ thửa đất tại xã Đ,

huyện P, tỉnh Đắk Lắk, thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 04/8/2023; Thửa đất số 504, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất; hướng Tây giáp đường bê tông; hướng Bắc giáp thửa đất số 503; hướng Nam giáp thửa đất số 505. Ngày 15/8/2023, vợ chồng ông, bà làm đơn đề nghị UBND huyện P, cho chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 504, sang đất ở nông thôn. Ngày 24/01/2024, UBND huyện P ban hành Quyết định số: 281/QĐ-UBND, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 504, sang đất ở nông thôn; Giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 2.800.000đ/m², theo Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định số: 281/QĐ-UBND, của UBND huyện P, đã xác định sai vị trí của thửa đất số 504, nên tính giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 2.800.000đ/m², là không đúng với Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk. Bởi lẽ, Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND quy định về giá đất, để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải ở, sang đất ở, đối với xã Đ, huyện P, thì đất tiếp giáp quốc lộ 26 từ ngã ba đường 1/5 đến ngã ba vào buôn P, giá 2.800.000đ/m²; Đối với khu vực đất còn lại (đã bê tông hóa, nhựa hóa, giá 200.000đ/m²); (đường đất, đường cấp phối, giá 150.000đ/m²); Đối chiếu với quy định nêu trên, thì thửa đất số 504, tiếp giáp đường bê tông, không giáp với quốc lộ 26, nên giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 200.000đ/m². Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Quyết định số: 281/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện P; Buộc UBND huyện P, ban hành lại quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất thuộc thửa đất số 504, đúng với vị trí của thửa đất số 504, theo giá đất được quy định tại Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình tham giải quyết vụ án, người bị kiện là UBND huyện P trình bày:

Ngày 24/01/2024, UBND huyện P ban hành Quyết định số: 281/QĐ-UBND về việc: Cho phép ông Nguyễn Ngọc A chuyển mục đích sử dụng đất, đối với diện tích đất 400m² là đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa số 504, tờ bản đồ số 94, tại xã Đ, huyện P; Giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 2.800.000đ/m², theo Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk, là căn cứ vào Công văn số: 235/UBND-ĐC ngày 24/8/2023 của UBND xã Đ, xác định: Thửa đất số 504, tiếp giáp đường đất và đường cấp phối; Thửa đất số 504, có nguồn gốc được tách ra từ thửa từ thửa đất số 300 của ông Vũ Văn C, tiếp giáp với Quốc lộ 26; Năm 2023, ông C tách thửa đất số 300, thành 03 thửa là thửa đất số 502, số 503 và số 504; ông C chuyển nhượng thửa đất số 504 cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N.

Khoản 4 Điều 5 Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND quy định: Trường hợp thửa đất nông nghiệp, trước khi chuyển mục đích sử dụng đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, được xác định tiếp giáp với nhiều đường, có giá đất ở khác nhau. Khi thực hiện việc tách thửa và không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ

sử dụng khác trước khi thực hiện việc tách thửa, hoặc thực hiện việc tách thửa gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất, thì giá đất ở để tính tiền sử dụng đất, được áp dụng theo quy định tại khoản 2 điều này.

Tại thời điểm kiểm tra, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với thửa đất số 504, thì có nhà kho được xây dựng bao trùm lên các thửa đất số 502, số 503 và số 504, điều này chứng tỏ người sử dụng thửa đất số 504, được hưởng lợi từ thửa đất số 502 tiếp giáp với quốc lộ 26. Vì vậy, đề nghị Tòa án xử bác yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc A.

Tại phiên tòa đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng Hành chính, trong quá trình giải quyết vụ án; Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 504, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất; hướng Tây giáp đường bê tông; hướng Bắc giáp thửa đất số 503; hướng Nam giáp thửa đất số 505; Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, giai đoạn 2020-2024; trong đó, giá đất tại xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, đối với đất ở nông thôn: Đất tiếp giáp với quốc lộ 26, từ ngã ba đường 1/5 đến ngã ba buôn P, giá 2.800.000đ/m²; Khu vực đất còn lại (đã bê tông hóa, nhựa hóa), giá 200.000đ/m²; Đối chiếu với quy định tại Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND, thì thửa đất số 504 tiếp giáp với đường bê tông tại hướng Tây của thửa đất, nên giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn là 200.000đ/m²; Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận của ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N; Hủy Quyết định số: 281/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện P về việc: Cho phép ông Nguyễn Ngọc A chuyển mục đích sử dụng đất, đối với diện tích đất 400m² là đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa số 504, tờ bản đồ số 94; Giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 2.800.000đ/m²; Buộc UBND huyện P ban hành lại quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, theo giá đất tại Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk, đúng với vị trí, hiện trạng của thửa đất số 504, theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A, và bà Võ Thị Hồng N, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, diện tích 460m², trong đó có 60m² đất ở, tại xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N vào ngày 14/8/2023. Thửa đất số 504, có

nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 300, tờ bản đồ số 94; Tại thời điểm tách thửa, thì thửa đất số 504, có 60m² đất ở nông thôn và 400m² đất trồng cây lâu năm; Thửa đất số 504, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất; hướng Tây giáp đường bê tông; hướng Bắc giáp thửa đất số 503; hướng Nam giáp thửa đất số 505.

Ngày 24/01/2024, UBND huyện P, ban hành Quyết định số: 281/QĐ-UBND về việc: Cho phép ông Nguyễn Ngọc A chuyển mục đích sử dụng đất, đối với diện tích đất 400m² là đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa số 504, tờ bản đồ số 94; Giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 2.800.000đ/m², theo Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định về giá đất, để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, sang đất ở, đối với xã Đ, huyện P, thì đất tiếp giáp quốc lộ 26, từ ngã ba đường 1/5 đến ngã ba vào buôn P, giá 2.800.000đ/m²; Đối với khu vực đất còn lại (đã bê tông hóa, nhựa hóa, giá 200.000đ/m²); (đường đất, đường cấp phối, giá 150.000đ/m²)

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định số: 281/QĐ-UBND ngày 24/01/2024, của UBND huyện P, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ sơ đồ thửa đất số 504, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thửa đất số 504 không tiếp giáp với quốc lộ 26, mà tiếp giáp với đường đất tại hướng Đông, tiếp giáp với đường bê tông tại hướng Tây, hướng Bắc tiếp giáp với thửa đất số 503, hướng Nam tiếp giáp với thửa đất số 505; Đối chiếu với Quyết định số: 22/2020/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 504 là 200.000đ/m². Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2024 của TAND tỉnh Đắk Lắk, thì vị trí thửa đất số 504 có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất; hướng Tây giáp đường đất; hướng Bắc giáp thửa đất số 503; hướng Nam giáp thửa đất số 505. Đối chiếu với Quyết định số: 22/2020/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 503 là 150.000đ/m².

[4] Ủy ban nhân dân huyện P cho rằng thửa đất số 504, được tách ra từ thửa đất số 300, là thửa đất tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau, nên lấy giá đất theo đường có giá đất ở cao nhất, được quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND. Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, khoản 4 Điều 5 Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND quy định: Đối với thửa đất, tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau. Khi thực hiện việc tách thửa và không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng khác, trước khi chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thực hiện việc tách thửa gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất, thì giá đất ở được áp dụng tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND.

Đối với thửa đất số 300 của ông Vũ Văn C, tiếp giáp với quốc lộ 26 tại hướng Bắc của thửa đất; Khi ông C tách thửa đất số 300, thành 03 thửa, là thửa đất số 502, số 503 và số 504; Trước và tại thời điểm tách thửa, ông C không chuyển mục đích sử dụng đất, cũng không chuyển nhượng cho người khác; Sau khi tách thửa, ông C chuyển nhượng thửa đất số 504 cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị

Hồng N và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà N vào ngày 04/8/2023, với diện tích 460m², trong đó có 60m² đất ở nông thôn.

Ngày 15/8/2023, ông A và bà N làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 504, sang đất ở nông thôn; Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, yêu cầu UBND xã Đ xác định vị trí thửa đất số 504, để xác định giá đất, tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất; Công văn số: 235/UBND-ĐC ngày 24/8/2023 của UBND xã Đ đã nêu rõ: Thửa đất số 504 chỉ tiếp giáp với đường đất và đường cấp phối; Căn cứ Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk, thì giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, đối với thửa đất số 504 là khu vực còn lại (đường đất, đường cấp phối)

UBND huyện P, căn cứ Tờ trình số 76/TTr-TNMT ngày 24/01/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện P, với nội dung xác định vị trí thửa đất số 504, không đúng với hiện trạng thửa đất, để áp giá tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất, đối với thửa đất số 504 với giá 2.800.000đ/m², là trái với quy định tại Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A, bà Võ Thị Hồng N, hủy Quyết định số 281/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, tại xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; Buộc UBND huyện P ban hành lại quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, theo giá đất tại Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk, đúng với vị trí, hiện trạng của thửa đất số 504, theo quy định của pháp luật.

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, cần chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N được Tòa án chấp nhận, UBND huyện P phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng Hành chính; Bảng số 06: Giá đất ở nông thôn (Ban hành kèm theo Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk); khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N.

1. Hủy Quyết định số 281/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu

năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, tại xã Đ, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

2. Buộc UBND huyện P, ban hành lại quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với 400m² đất trồng cây lâu năm, sang đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 94, theo giá đất tại Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk, đúng với vị trí, hiện trạng của thửa đất số 504, theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N phải chịu 1.500.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được khấu trừ 1.500.000đồng tiền tạm ứng chi phí, mà ông A và bà N đã nộp.

4. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện P phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm; Ông Nguyễn Ngọc A và bà Võ Thị Hồng N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và được nhận lại 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số: 0012803 ngày 01/4/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Báo cho người khởi kiện biết, được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Huân