

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK
Bản án số: **04/2026/HC-PT**
Ngày: 20 - 01 - 2026
V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực thuế

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 TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, ông Lê Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Ngọc Châu- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 13/2025/TLPT-HC ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý thuế*”. Do bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2025/QĐ-PT ngày 11/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2026/QĐ-PT ngày 06/01/2026 và Thông báo chuyển thời gian xét xử số: 56/TB-TA ngày 13/01/2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số A N, thôn I, phường T, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số H A, phường T, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

2. Người bị kiện: Thuế cơ sở X - Tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số I N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H, chức vụ: Trưởng Thuế cơ sở X - Tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức M, chức vụ: Phó Trưởng Thuế cơ sở X- Tỉnh Đắk Lắk (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số A P, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức N, chức vụ: Chủ tịch UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

*** Người kháng cáo:** Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T.

*** Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Về nguồn gốc đất thửa đất 124, tờ bản đồ số 73, diện tích 596,2m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của ông Đoàn Bá T1 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCNQSD đất) số ĐĐ 718102 ngày 10/6/2022. Ngày 16/4/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, chỉnh lý biên động qua bà Phạm Thị G. Ngày 10/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, chỉnh lý biên động qua bà Nguyễn Thị Thùy T. Đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 73, diện tích 140,1m², trong đó có 120m² đất ở nguồn gốc cũng của ông Đoàn Bá T1, đến ngày 10/7/2024 được cập nhập biên động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy T, thửa đất này có vị trí tiếp giáp đường/đoạn đường/khu vực: xã H – đường vào Buôn E từ ngã ba (số A N) đến ngã ba nhà ông Bùi Văn H1 (Thôn H, TBĐ số 74).

Ngày 12/10/2024, bà Nguyễn Thị Thùy T nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích 246,6m² thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73.

Ngày 06/11/2024, bà Nguyễn Thị Thùy T nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của Chi cục thuế thành phố B, gồm: Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số: LTB2460501-TK0054256/TB-CCT ngày 04/11/2024 và Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: LT B2460501-TK0054259/TB-CCT ngày 04/11/2024. Trong đó xác định vị trí thửa đất theo bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: xã H - đường vào Buôn E Từ ngã ba (số A N) đến ngã ba nhà ông Bùi Văn H1 (Thôn H, TBĐ số 74). Vị trí thửa đất: vị trí 2, diện tích 246,6m². Đơn giá đất tính lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất là 1.400.000đ/m². Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 1.726.200 đồng. Số tiền sử dụng đất phải nộp là 325.512.000 đồng. Tổng cộng bà T phải nộp lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất là 327.238.200 đồng.

Khi nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, bà T đã thực hiện nộp đầy đủ số tiền trên, để kịp thời, không bị chậm phạt và sớm nhận được kết quả giải quyết (nhận Giấy chứng nhận). Tuy nhiên, bà T nhận thấy Chi cục thuế thành phố B ban hành thông báo nghĩa vụ tài chính với số tiền lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất phải nộp nêu trên là quá cao, việc xác định vị trí thửa đất theo Bảng giá đất và đơn giá tính lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất chưa phù hợp với các quy định của pháp luật và 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Thửa đất số 124, tờ bản đồ 73 của bà T nói trên (Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức 246,6m²) không thuộc vị trí đường/đoạn đường: xã H –

đường vào Buôn E ngã ba (số A N) đến ngã ba nhà ông Bùi Văn H1 (Thửa đất số 8, TĐĐ số 74). Thực tế, vị trí thửa đất tiếp giáp đường hẻm có độ rộng 03 – 05m (thể hiện trên Giấy chứng nhận được cấp, bản đồ địa chính và theo hiện trạng) có vị trí theo Bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: xã H – Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong Bảng giá đất) – Đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá). Mức giá 600.000 đồng/m². Mức giá này thấp hơn rất nhiều so với giá đất theo thông báo nghĩa vụ tài chính của Chi cục T xác định.

Xét thấy 02 Thông báo về nghĩa vụ tài chính trên không phù hợp với các quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên bà T khởi kiện Chi cục Thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – Tỉnh Đắk Lắk) để yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB2460501-TK0054256/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B;

- Tuyên hủy thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: LTB2460501-TK0054259/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B;

- Tuyên buộc Chi cục thuế thành phố B xác định lại nghĩa vụ tài chính (Lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất) đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 tại xã H nêu trên theo đơn giá đúng với vị trí thửa đất theo Bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: Xã H – Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong Bảng giá đất) – Đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá). Mức giá 600.000 đồng/m² (theo quy định tại mục 14 phần IV (xã H), Bảng số 6 – Giá đất ở tại nông thôn, thuộc Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố B (ban hành kèm theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ).

- Xem xét văn bản hành chính: Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 175 ngày 04/11/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố B (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 tại xã H, thành phố B, và đề nghị Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B thực hiện chuyển lại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế thành phố B, đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút yêu cầu đối với việc đề nghị áp dụng mức giá 600.000 đồng/m² với diện tích 246,6m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, tại xã H.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:***

Ngày 04/11/2025, Chi cục thuế thành phố B nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 175 kèm File scan hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thùy T, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất: xã H, thành phố B, diện tích phải

nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức: 246.6m² theo Quyết định số 6660/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND thành phố B về việc chuyển mục đích sử dụng đất; Thông tin trên phiếu chuyển thông tin địa chính: đường/đoạn đường: Xã H – đường vào Buôn E Từ ngã ba (Số A N) đến ngã ba nhà ông Bùi Văn H1 (Thửa 8, TBĐ số 74), giá thu tiền sử dụng đất: Giá đất theo Quyết định 22 của UBND tỉnh quy định đất trồng cây lâu năm vị trí 2; Đường vào thửa đất là đường tiếp giáp thửa 125 tờ 73 (cùng chủ sử dụng).

Căn cứ quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành Bảng giá và 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; khoản 2 Điều 21 Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, ngày 04/11/2024, Chi cục thuế thành phố B đã ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB2460501-TK0054256/TB-CCT và thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2460501-TK0054259/TB-CCT với đơn giá đất ở 1.400.000 đồng/m² là đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk:** không có ý kiến trình bày về nội dung vụ án mà chỉ đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194; khoản 1 Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 107; khoản 1 Điều 108; điểm a khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T về việc:

- Hủy thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB2460501-TK0054256/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk).

- Hủy thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: LTB2460501-TK0054259/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk).

- Buộc Chi cục thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk) xác định lại nghĩa vụ tài chính (Lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất) đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 tại xã H nêu trên theo đơn giá đúng với vị trí thửa đất theo Bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: Xã H - Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong Bảng giá đất) - đường rộng từ 5m trở lên (tại vị trí thửa đất xác định giá).

- Xem xét văn bản hành chính: Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 175 ngày 04/11/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố B (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B) đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 tại xã H, thành phố B, và đề nghị Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B thực hiện chuyển lại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế thành phố B, đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định (điều chỉnh lại nội dung thông tin vị trí theo Bảng giá đất: thuộc đường/ đoạn đường/khu vực: Xã H - Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá đất) – đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T về việc đề nghị áp dụng mức giá 600.000 đồng/m² đối với diện tích 246,6m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, tại xã H nêu trên theo Bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: Xã H - Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá đất) - Đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08/10/2025, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngày 09/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-HC ngày 09/10/2025 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần nội dung kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-HC ngày 09/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk: Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB2460501-TK0054256/TB-CCT ngày 04/11/2024 và Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: LTB2460501-TK0054259/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B. Buộc Chi cục thuế thành phố B (nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk) xác định lại nghĩa vụ

tài chính đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 72, xã H theo đơn giá đúng với vị trí thửa đất theo Bảng giá đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người khởi kiện được nộp trong thời hạn luật định, người khởi kiện đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo lời khai đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, diện tích 596,2m² đất trồng cây lâu năm tại xã H, thành phố B là của ông Đoàn Bá T1 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số ĐĐ 718102 ngày 10/6/2022, đến ngày 16/4/2024 cập nhật biến động tặng cho bà Phạm Thị G, ngày 10/7/2024 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy T.

Ngày 12/10/2024 bà T nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với thửa 124 và tách thửa đất thành 02 thửa có diện tích lần lượt là 246,6m² và 253,9m². Ngày 18/10/2024, UBND thành phố B có Quyết định số 6660/QĐ-UBND cho phép bà T chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 124 để sử dụng vào mục đích đất ở với diện tích 246,6m². Ngày 04/11/2024, Chi cục thuế thành phố B (nay là Thuế cơ sở X- tỉnh Đắk Lắk) ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2460501-TLK0054259/TB-CCT và Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2460501-TK0054256/TB-CCT trong đó xác định thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 có vị trí theo bảng giá đất: Đường/ đoạn đường/ khu vực: Xã H- Đường vào buôn E Từ ngã ba (số A N) đến Ngã ba nhà ông Bùi Văn H1 (thửa 8, TBĐ số 74); Vị trí thửa đất: Vị trí 2; Đơn giá đất: 1.400.000 đồng/m².

[2.2] Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện trình bày, theo Phiếu chuyển thông tin địa chính của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B thì hồ sơ pháp lý thửa đất ghi: *giá đất theo Quyết định 22 của UBND tỉnh quy định đất trồng cây lâu năm vị trí 2; đường vào thửa đất là đường tiếp giáp thửa 125 tờ 73 (cùng chủ sử dụng)- giá đất theo bảng giá: giá đất theo Quyết định 22 của UBND tỉnh quy định thông tin Chủ sử dụng/ người mua Nguyễn Thị Thùy T; căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ ban hành Bảng giá và 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: “4. Trường hợp thửa đất nông nghiệp trước khi chuyển mục đích sử dụng sang 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 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 để tính tiền sử dụng đất được áp dụng theo quy định tại Khoản 2, Điều này.”

Tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND quy định: “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” và điểm a, b khoản 2 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, đơn đề nghị (văn bản) công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và các hồ sơ khác theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận.

b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển đến; căn cứ Bảng giá đất, mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) và gửi cho hộ gia đình, cá nhân hoặc gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định. Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.”

Do đó việc Chi cục thuế ban hành các thông báo về nghĩa vụ tài chính với đơn giá đất ở 1.400.000 đồng/m² là đúng quy định.

[2.3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2025 (BL 74-75) đối với thửa đất số 178 tờ bản đồ số 73, tại phường T, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là xã H, thửa 124 sau khi chuyển mục đích đất ở được tách thành thửa 178 và thửa 179, cạnh phía bắc thửa 178 trùng với cạnh phía bắc thửa 124) thể hiện: Phía bắc giáp đường hiện trạng có chiều rộng là 7m, phía đông giáp thửa 177, phía nam giáp thửa 179, phía tây giáp thửa 110.

Theo Biên bản xác minh tại UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk ngày 29/8/2025 (BL 64) thì con đường giáp cạnh phía bắc của thửa đất số 178 có vị trí các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá), đường rộng từ 5m trở lên (tại vị trí thửa đất xác định giá) có giá là 900.000 đồng/m² theo Bảng giá kèm theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ.

Ngoài ra, tại GCNQSD đất số ĐĐ 718102 cấp ngày 10/6/2022 cho ông Đoàn Bá T1 (sau này được chỉnh lý cho bà T) cũng thể hiện cạnh phía bắc của thửa đất số 124 giáp đường rộng 3-5m (BL 43).

Trong khi đó, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 73, diện tích 140,1m² (trong đó có 120m² đất ở và 20,1m² đất trồng cây lâu năm) được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số ĐĐ 718101 ngày 10/6/2022 cho ông Đoàn Bá T1, đến ngày 16/4/2024 cập nhật biến động cho bà Phạm Thị G, 09/5/2024 tặng cho bà Đoàn Thị T2, ngày 10/7/2024 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy T. Thửa đất này có cạnh phía nam giáp đường rộng 12-13m và cạnh phía bắc giáp thửa 124 của bà Nguyễn Thị Thùy T. Vị trí của thửa đất này là: Xã H- Đường vào buôn E Từ ngã ba (số A N) đến Ngã ba nhà ông Bùi Văn H1 (thửa 8, TBD số 74).

Tuy thửa đất số 124 và thửa đất số 125 đều cùng chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thùy T nhưng hai thửa đất có 02 vị trí khác nhau, tiếp giáp 02 đường khác nhau, là hai thửa đất độc lập đã được chủ sử dụng đất tách ra từ trước khi bà T nhận chuyển nhượng và xin chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó thửa đất số 125 đã có 120m² đất ở còn thửa 124 là đất nông nghiệp, thửa 124 chỉ tiếp giáp với đường rộng $\geq 5m$ nên không thuộc trường hợp áp dụng khoản 4 Điều 5 và khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ như quan điểm của đại diện người bị kiện. Trong trường hợp này cần xác định đơn giá của thửa 124 tại Phần IV Bảng số 6- Giá đất ở tại nông thôn, xã H của Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ, cụ thể là các tuyến đường trong khu vực còn lại, ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá: đường rộng $< 5m \rightarrow 600.000đ/m^2$, đường rộng $\geq 5m \rightarrow 900.000đ/m^2$.

Do Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B xác định không đúng về vị trí đất theo Bảng giá đất dẫn đến việc Chi cục thuế thành phố B đã ban hành Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất và Thông báo nộp tiền sử dụng đất áp dụng đơn giá tính tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ không phù hợp. Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của người khởi kiện là có căn cứ chấp nhận, cần hủy Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB2460501-TK0054256/TB-CCT ngày 04/11/2024 và Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: LTB2460501-TK0054259/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B. Buộc Chi cục thuế thành phố B (nay là Thuế cơ sở X- tỉnh Đắk Lắk) xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 theo quy định của pháp luật như đã phân tích trên. Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, Chi cục thuế thành phố B (nay là Thuế cơ sở X- tỉnh Đắk Lắk) thực hiện các thủ tục hành chính để ban hành lại các Thông báo về nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Thị Thùy T theo đúng quy định.

[2.4] Đối với yêu cầu xem xét Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 175 ngày 04/11/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố B để thực hiện lại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính, xét thấy đây là văn bản hành chính thông thường, không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đáng lẽ Tòa án cấp sơ

thẩm cần đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu này nhưng lại tuyên bác yêu cầu của đương sự là không phù hợp, cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này.

[2.5] Đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc áp dụng mức giá 600.000 đồng/m² đối với diện tích 246,6m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn tại đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, tại xã H theo Bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: Xã H - Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá đất) - Đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá) thì bà T đã rút yêu cầu nên đình chỉ giải quyết là phù hợp.

[2.6] Về điều luật áp dụng: Thời điểm bà T nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất và thông báo nghĩa vụ tài chính là tháng 9 đến tháng 11/2024, lúc Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực pháp luật nhưng cấp sơ thẩm vẫn áp dụng quy định của Luật Đất đai năm 2013 là chưa phù hợp, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại điều luật theo Luật Đất đai năm 2024.

[3] Về chi phí tố tụng: Thuế cơ sở X- tỉnh Đắk Lắk phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Bà T được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng sau khi thu được của người bị kiện.

[4] Về án phí: Do đơn khởi kiện và đơn kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

[5] Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá tài liệu, chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, vận dụng quy định pháp luật chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-HC ngày 09/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk và kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T.

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đắk Lắk.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 123; điểm h khoản 1 Điều 143; Điều 144; khoản 2 Điều 173; Điều 358; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng các điều 121, 155, 156, 159, 160 Luật Đất đai năm 2024; Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T:

- Hủy Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà đất số: LTB2460501-TK0054256/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk).

- Hủy Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số: LTB2460501-TK0054259/TB-CCT ngày 04/11/2024 của Chi cục thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk).

- Buộc Chi cục thuế thành phố B (Nay là Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk) xác định lại nghĩa vụ tài chính (lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất) đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, tại xã H (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) theo đơn giá đúng với vị trí thửa đất theo Bảng giá đất và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc xem xét văn bản hành chính: Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 175 ngày 04/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B) đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73 tại xã H, thành phố B, và đề nghị Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố B thực hiện chuyển lại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế thành phố B, đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định (điều chỉnh lại nội dung thông tin vị trí theo Bảng giá đất: thuộc đường/ đoạn đường/khu vực: Xã H - Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá đất) – đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T về việc áp dụng mức giá 600.000 đồng/m² đối với diện tích 246,6m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 73, tại xã H nêu trên theo Bảng giá đất: Đường/đoạn đường/khu vực: Xã H - Các tuyến đường trong khu vực còn lại (ngoài khu vực có tên đường đã xác định trong bảng giá đất) - Đường rộng dưới 5m (tại vị trí thửa đất xác định giá).

4. Về chi phí tố tụng: Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị Thùy T được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của người bị kiện.

5. Về án phí:

Thuế cơ sở X – tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thùy T được nhận lại 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001052, ngày 14/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk) và biên lai thu tạm ứng án phí số 0002533, ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[2] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa PT TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hồng