TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2026/HC-ST
Ngày: 31/03/2026
V/v khiếu kiện huỷ thông báo nộp tiền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Trương Ngọc Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Thanh Hải và ông Tăng Văn Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 31/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2025/TLST-HC ngày 06/5/2025 về việc *"Khiếu kiện huỷ thông báo nộp tiền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST-HC ngày 12/02/2026 và Quyết định hoãn phiên toà số: 01/2026/QĐST-HC ngày 03/03/2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thùy T;

Địa chỉ: Ngã 3 Đ, xã E, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Người bị kiện: Chi cục Thuế khu vực G1 – Đ (nay là T tỉnh Lâm Đồng).

Địa chỉ: Số B C, phường N, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ - Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

Địa chỉ: Số I D, tổ E N, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Viết T1 – Phó Giám đốc Văn phòng Đ - Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ủy ban nhân dân phường B;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn G – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B - Có đơn xin giải quyết vắng mặt;

Địa chỉ: Đường P, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày:* Năm 2018, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đào Mạnh Q đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 03, diện tích 873m², tọa lạc tại tổ dân phố A, phường B, tỉnh Lâm Đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác. Đầu năm 2024, bà có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất sang đất ở tại đô thị nên đã nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 14/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố G ban hành Quyết định số 371/QĐ-UBND cho phép bà chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 393,5m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại đô thị.

Sau đó, căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 164/PCTTĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G, ngày 25/6/2024, Chi cục Thuế khu vực G1 – Đắk Glong ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất với số tiền 1.244.247.000 đồng và thông báo nộp lệ phí trước bạ với số tiền 6.504.555 đồng. Theo các thông báo này, thửa đất của bà được xác định thuộc vị trí đường N và áp dụng giá đất của tuyến đường này để tính nghĩa vụ tài chính. Bà cho rằng việc xác định vị trí thửa đất như trên là không đúng thực tế, bởi vì phần diện tích đất được chuyển mục đích không tiếp giáp đường N, không có lối đi thực tế ra tuyến đường này mà chỉ tiếp giáp đường M. Việc áp giá đất theo đường Nguyễn Tất T2 đã làm tăng số tiền sử dụng đất phải nộp hơn 500.000.000 đồng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án, hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 25/6/2024 của Chi cục G1; buộc cơ quan có thẩm quyền xác định lại vị trí thửa đất theo thực tế tiếp giáp đường M, lập lại Phiếu chuyển thông tin địa chính và tính lại nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

- *Người bị kiện – Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là T tỉnh Lâm Đồng) trình bày:* Việc ban hành các Thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ đối với bà Nguyễn Thị Thùy T được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp. Nội dung về vị trí thửa đất, loại đất, diện tích và các thông tin liên quan đều do cơ quan đăng ký đất đai chịu trách nhiệm.

Cơ quan thuế không có chức năng xác minh thực tế vị trí thửa đất mà chỉ căn cứ vào thông tin được chuyển đến để tính toán nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định pháp luật. Do đó, Chi cục Thuế không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:* Việc lập Phiếu chuyển thông tin địa chính số 164/PCTTĐC được thực hiện trên cơ sở hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan có

thẩm quyền chuyển đến. Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế, Văn phòng Đ thực hiện thủ tục đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với việc bà T không đồng ý với việc xác định vị trí thửa đất và nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B trình bày:* Ủy ban nhân dân phường B có đơn xin giải quyết vắng mặt và không có yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 32 :

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T; hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2460613-TK0004021/TB-CCT và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2460613-TK0004020/TB-CCT ngày 25/6/2024 của Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là T tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc cơ quan có thẩm quyền thực hiện lại việc xác định vị trí thửa đất, lập lại Phiếu chuyển thông tin địa chính làm căn cứ để cơ quan thuế xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với người khởi kiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là Thuế C tỉnh Lâm Đồng) phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/6/2024, Chi cục Thuế khu vực G1 – Đ (nay là T tỉnh Lâm Đồng) ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ đối với bà Nguyễn Thị Thùy T. Đến ngày 10/3/2025, bà T khởi kiện yêu cầu hủy các thông báo nêu trên. Xét thấy, thời điểm khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên đơn khởi kiện được chấp nhận để giải quyết.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Đây là khiếu kiện đối với quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 31 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Xét yêu cầu hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 25/6/2024 của Chi cục G1: Căn cứ quy định tại Điều 57 và Điều 170 của Luật Đất đai 2013, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa

vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Điều 3 của Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (*được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 79/2019/NĐ-CP*), tiền sử dụng đất phải nộp được xác định trên các căn cứ gồm diện tích đất, mục đích sử dụng đất và giá đất tính thu tiền sử dụng đất, trong đó giá đất được xác định theo bảng giá đất hoặc giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính. Đồng thời, theo quy định tại Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT, cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin địa chính do cơ quan đăng ký đất đai cung cấp.

Tại các Thông báo nộp tiền sử dụng đất bị khởi kiện được cơ quan thuế ban hành trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực G cung cấp, trong đó xác định thửa đất của bà Nguyễn Thị Thùy T thuộc vị trí tiếp giáp tuyến đường N để áp dụng giá đất của tuyến đường này làm căn cứ tính tiền sử dụng đất.

Tuy nhiên, ngày 18/12/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L đã có văn bản số 8250/SNNMT-PC cung cấp thông tin cho Tòa án, trong đó xác định: *"Tại thời điểm tháng 5/2024 đường QL14 vị trí tiếp giáp thửa 126 đã có vỉa hè. Tuy nhiên phạm vi thu hồi lớn hơn phạm vi vỉa hè và không hình thành tuyến giao thông. Hiện trạng ranh thu hồi mở rộng Quốc Lộ 14 trên đất đang là đất trống (đất chưa sử dụng) do nhà nước quản lý; Hiện nay, tại vị trí tiếp giáp thửa đất số 126, các phương tiện giao thông không thể đi trên phần ranh thu hồi mở rộng. Việc đi lại chỉ có thể thực hiện bằng đi bộ qua phần ranh thu hồi và qua vỉa hè để ra đường Q. Nếu muốn sử dụng phương tiện giao thông thì phải cải tạo và được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định pháp luật về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ"*. Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất của người khởi kiện tại thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính, phần đất tiếp giáp với đường N chưa hình thành tuyến giao thông; khu vực tiếp giáp là phần đất thuộc phạm vi thu hồi, chưa đưa vào sử dụng làm đường giao thông; các phương tiện giao thông không thể đi lại trực tiếp từ thửa đất ra đường N. Có căn cứ xác định thửa đất 126 của bà T trên thực tế không có khả năng tiếp cận giao thông bằng phương tiện ra đường N.

Mặt khác, ngày 18/10/2024 thửa đất 126, tờ bản đồ số 03 được tách thành 03 thửa là thửa đất số 2293, 2294 và 2295 cùng tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng). Trong đó 02 thửa 2294 và 2295 được chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị đều không giáp đường N (Bút lục 68), chỉ có thửa 2293 giáp đường N nhưng không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Theo nguyên tắc xác định vị trí thửa đất để áp dụng giá đất tại bảng giá đất của địa phương, việc xác định vị trí phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất

và khả năng tiếp cận giao thông thực tế của thửa đất. Trường hợp thửa đất không có lối ra giao thông thực tế thì không thể xác định thuộc vị trí của tuyến đường đó để áp dụng giá đất tương ứng.

Do đó, việc xác định thửa đất của bà T thuộc vị trí đường N để áp dụng giá đất là không phù hợp với hiện trạng thực tế, dẫn đến việc xác định nghĩa vụ tài chính chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

[3]. Xét yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đ xác định lại vị trí thửa đất theo tuyến đường M, yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai xác định lại vị trí thửa đất là yêu cầu liên quan đến hoạt động quản lý đất đai, không phải là quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đang bị khởi kiện trong vụ án, tuy nhiên vị trí thửa đất của người khởi kiện không có khả năng tiếp cận giao thông thực tế ra tuyến đường N, trong khi P chuyển thông tin địa chính số 164 ngày 20/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lại xác định thửa đất thuộc vị trí tiếp giáp tuyến đường này để làm căn cứ áp dụng giá đất. Do đó, việc xác định vị trí thửa đất trong Phiếu chuyển thông tin địa chính chưa phù hợp với hiện trạng thực tế của thửa đất, dẫn đến việc xác định nghĩa vụ tài chính chưa chính xác.

Hội đồng xét xử thấy, việc hủy phiếu chuyển thông tin của Chi nhánh V đăng ký đất đai để xác định lại vị trí thửa đất theo tuyến đường M để xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với người khởi kiện là có căn cứ pháp luật nên chấp nhận. Vì vậy, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ, ban hành Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính mới thay thế Phiếu chuyển thông tin địa chính số 164 ngày 20/6/2024 đối với bà Nguyễn Thị Thùy T.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát khu vực 6 – Lâm Đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là Thuế C tỉnh Lâm Đồng) phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 109 của Luật đất đai; Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ T3 – Bộ T4 quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sư dụng đất.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy T, hủy Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2460613-TK0004021/TB-CCT và

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2460613-TK0004020/TB-CCT ngày 25/6/2024 của Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là Thuế cơ sở 10, tỉnh Lâm Đồng). Buộc Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là Thuế cơ sở 10, tỉnh Lâm Đồng) thực hiện nhiệm vụ công vụ, ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Thùy T theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là tỉnh Lâm Đồng) chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ, ban hành Phiếu chuyển thông tin để xác xác định nghĩa vụ tài chính đối với bà Nguyễn Thị Thùy T xác định lại vị trí thửa đất để Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là Thuế cơ sở 10, tỉnh Lâm Đồng) ra thông báo nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thùy T tự nguyện chịu 1.700.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ 1.700.000 đồng bà T đã nộp tại Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.

4. Về án phí: Buộc Chi cục Thuế khu vực G1 (nay là Thuế cơ sở 10, tỉnh Lâm Đồng) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007729 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia NghĩG1 (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện, người bị kiện có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo phần Bản án liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ Bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 6 – Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Ngọc Thanh