

Bản án số: **17/2026/HC-ST**

Ngày: 19-3-2026

*V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Lại

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Viêt Sáu

Ông Phạm Văn Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Anh Tú - Tòa án nhân dân khu vực 10 –
Lâm Đồng

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng tham gia phiên
tòa:* Bà Huỳnh Nhã Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm
Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 57/2025/TLST-HC
ngày 19 tháng 11 năm 2025, 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 13/2026/QĐXXST-
HC ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Lê Thị Vũ C, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khu phố D,
phường P, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh L, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn
T, xã L, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng uỷ quyền chứng thực ngày 07/01/2026.

Người bị kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ; Địa chỉ: C T, phường P, tỉnh Lâm
Đồng.

NỘI DUNG:

***Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ
quyền của người khởi kiện trình bày:***

Bà Lê Thị Vũ C có sở hữu thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 08, diện tích 300m²
đất ở tại nông thôn, tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường
B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận số CI 366080 được Sở Tài nguyên và

Môi trường cấp ngày 08/9/2017. Bà C đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đ đăng ký đất đai khu vực P để nộp thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ theo quy định. Đến ngày 17/10/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành thông báo số 614/TB-CNVPĐKĐĐKVPT với nội dung hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Vũ C. Theo nội dung Thông báo số 614/TB-CNVPĐKĐĐKVPT thì Chi nhánh văn phòng Đ hoàn trả với lý do đợi ý kiến chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền. Việc hoàn trả hồ sơ là không đảm bảo quyền lợi cho bà C. Do đó, bà Lê Thị Vũ C khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 10 -tỉnh Lâm Đồng giải quyết:

1/ Hủy Thông báo số 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 của chi nhánh văn phòng Đ khu vực P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Vũ C;

2/ Buộc Chi nhánh văn phòng Đ nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ cho bà Lê Thị Vũ C theo quy định của pháp luật;

Tại văn bản số 2308/CNVPĐKĐĐKVPT - TTLT ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Chi nhánh văn phòng Đ trình bày:

Ngày 06/10/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biên động và cấp đổi Giấy chứng nhận của bà Lê Thị Vũ C, tại biên nhận số : H136.60.11.22-251006-0496.

Thửa đất của bà Lê Thị Vũ C đăng ký biên động và cấp đổi Giấy chứng nhận thuộc thửa đất 1397, tờ bản đồ số 8, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 366080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/9/2017; Cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng sang tên bà Lê Thị Vũ C ngày 15/01/2019.

Thửa đất trên có lịch sử biến động như sau: Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874796 ngày 26/8/2005 đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 03, diện tích 1732,0m², đất trồng cây lâu năm. Ngày 06/4/2015, Chi nhánh khu vực P cập nhật chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874796, như sau: “*Chuyển mục đích sử dụng đất 300,0m² từ Đất trồng cây lâu năm thành Đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 27/02/2015, theo hồ sơ số 22960.CM.001977*”; Ngày 01/9/2017, Chi nhánh khu vực P cập nhật chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874796, như sau: “*Diện tích thửa đất đo đạc lại là 1973,5m²; Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 03, diện tích 1973,5m² thành 03 (ba) thửa đất: Thửa đất số*

1395, thửa 1396 và thửa 1397 và đã được cấp mới Giấy chứng nhận; Trong đó, thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 8, diện tích 300m² đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CI 366080 ngày 08/9/2017, cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng sang tên bà Lê Thị Vũ C ngày 15/01/2019. Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận số CI 366080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/9/2017, phần diện tích đất ở tại nông thôn có nguồn gốc do ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 27/02/2015 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B có Công văn số 4721/UBND-KT, về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023, có nêu: "...2. Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tự rà soát và tự chịu trách nhiệm đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây. Trên cơ sở kết quả rà soát, có báo cáo và kiến nghị đề xuất gửi Sở T"

Ngày 24/5/2024, UBND thành phố P có Công văn số 290/TB-UBND thông báo về việc có ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố - Lê Thanh S tại cuộc họp chiều ngày 08/5/2024, đề xuất phương án xử lý các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B có nêu: "...Giao Phòng T2 chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan và UBND phường, xã khẩn trương, tổng hợp tham mưu UBND thành phố báo cáo kiến nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo tiếp theo..." Chi nhánh khu vực P hiện nay vẫn chưa nhận được ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định. Do đó, ngày 17/10/2025, Chi nhánh khu vực P ban hành Thông báo số 614/TB-CNVPĐKĐĐKVPT về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động và cấp đổi Giấy chứng nhận của bà Lê Thị Vũ C.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng đề nghị HĐXX tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

1/ Hủy Thông báo số 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 của chi nhánh văn phòng Đ khu vực P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Vũ C;

2/ Buộc Chi nhánh văn phòng Đ nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ cho bà Lê Thị Vũ C theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bà Lê Thị Vũ C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thông báo số 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị Vũ C đối với Thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 8, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 366080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/9/2017; Cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng sang tên bà Lê Thị Vũ C ngày 15/01/2019. Xét thấy, Quyết định hành chính trên có nội dung điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Lê Thị Vũ C. Do đó, thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 2 Luật số: 85/2025/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hoà giải, đối thoại tại Toà án.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 17/10/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Vũ C. Theo Biên bản giao nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ số 1013 của TAND khu vực 10 – Lâm Đồng thì bà C nộp đơn khởi kiện qua đường bưu điện vào ngày 05/11/2025 nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng và sự có mặt của đương sự tại phiên toà:

[1.3.1] Về tư cách tham gia tố tụng:

Quyết định hành chính bị kiện là: 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 của chi nhánh văn phòng Đ ban hành theo thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 133 luật đất đai 2024; Điểm c khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Điều 21, 22, 23, 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/01/2024 của Chính phủ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng. Được nhà nước bố trí trụ sở làm việc được mở tài khoản hoạt động theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập, hoạch toán phụ thuộc. Do đó, căn cứ theo căn cứ khoản 9 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính, xác định Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P là người bị kiện trong vụ án.

[1.3.2] Tại phiên toà, tất cả các đương sự trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tính hợp pháp của Thông báo số 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 là do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P.

[2.1.1] Về trình tự, thẩm quyền:

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 133 luật đất đai 2024; Điểm c khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Điều 21, 22, 23, 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/01/2024 của Chính phủ.

[2.1.2] Về nội dung :

Thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 8, diện tích 300,0 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số CI 366080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/9/2017; Cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng sang tên bà Lê Thị Vũ C ngày 15/01/2019. Nguồn gốc thửa đất trước đây là ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874796 ngày 26/8/2005 đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 03, diện tích 1732,0 m², đất trồng cây lâu năm. Ngày 06/4/2015, Chi nhánh khu vực P cập nhật chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874796, như sau: "Chuyển mục đích sử dụng đất 300,0m² từ đất trồng cây lâu năm thành Đất ở

tại nông thôn theo Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 27/02/2015, theo hồ sơ số 22960.CM.001977; Ngày 01/9/2017, Chi nhánh khu vực P cập nhật chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874796, như sau: “Diện tích thửa đất đo đạc lại là 1973,5m²; Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 03, diện tích 1973,5 m thành 03 (ba) thửa đất: Thửa đất số 1395, thửa 1396 và thửa 1397 và đã được cấp mới Giấy chứng nhận; Trong đó, thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 8, diện tích 300,0 m² đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CI 366080 ngày 08/9/2017, cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng sang tên bà Lê Thị Vũ C ngày 15/01/2019.

[2.2] Về Quyết định chuyển mục sử dụng đất:

Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 27/02/2015 đến thời điểm giải quyết vụ án, chưa có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ban hành quyết định hủy bỏ, sửa đổi hoặc thay thế quyết định hành chính do đó quyết định trên vẫn đang có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Về việc yêu cầu đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong hồ sơ đăng ký cấp đổi.

Theo đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong hồ sơ đăng ký cấp đổi của bà Lê Thị Vũ C do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thể hiện bà Lê Thị Vũ C1 yêu cầu cấp đổi với lý do: Biến động địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất yêu cầu cấp đổi sổ mới.

Căn cứ theo quy định tại: Điều 38 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/01/2024 của Chính phủ quy định :

“ 1. Các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp:

...

h) Thay đổi địa chỉ của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

....”

Do đó, việc bà C nộp hồ sơ xin cấp đổi với lý do Biến động địa chỉ thường trú, địa chỉ thửa đất yêu cầu cấp đổi sổ mới là thuộc trường hợp quy định nêu trên. Theo quy định của pháp luật về đất đai, khi người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận thì cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm tiếp nhận, xem xét và giải quyết theo thẩm quyền. Việc Văn phòng đăng ký đất đai từ chối giải quyết hồ sơ với lý do “chờ chỉ đạo” nhưng không căn cứ vào bất kỳ quyết định hành chính hợp pháp nào của cơ quan có thẩm quyền là không phù hợp với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

Từ các nhận định trên, việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo

614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 là đúng trình tự, thẩm quyền tuy nhiên về nội dung không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất trên là không có căn cứ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Vũ C. Do đó, có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Vũ C.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Vũ C được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 2 Luật số: 85/2025/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng dân sự, luật tổ tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án;

Điều 38 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/01/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Vũ C.

[1.1] Hủy thông báo số 614/TB – CNVPĐKĐĐKVPT ngày 17/10/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ “*về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất*” của bà Lê Thị Vũ C;

[1.2] Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

[2] Về án phí: Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Vũ C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008842 ngày 19/11/2025 tại Thi hành án dân sự Lâm Đồng.

[3]. Quyền kháng cáo: Dương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Luật tổ tụng Hành chính.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 10 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10;
- Phòng thanh tra, kiểm tra TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Lại