

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 66/2025/HC-ST

Ngày: 25/8/2025

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 TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tố Linh và ông Đào Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Vi Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số 196/2025/TLST-HC, ngày 19/6/2025 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 105/2025/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố 7, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (Vắng mặt)

Địa chỉ: phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Nay là: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đ.

Địa chỉ: phường X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đ (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đ: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P.

Địa chỉ: phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P.

Địa chỉ: phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P. (Vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố P.

Địa chỉ: Số 479 Trần Hưng Đạo, phường Đức Thắng, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Khu phố 2, phường B, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3. Ông Trần Văn C, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

4. Bà Trần Thị Ái L1, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Huỳnh Thị Hồng N và người đại diện ủy quyền bà Đặng Thị H trình bày:

Bà Huỳnh Thị Hồng N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Ái L1, thửa đất thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 17, diện tích 70.6 m², đất ở tại nông thôn được tách ra từ thửa đất số 452, tờ bản đồ số 17, diện tích 319.2 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã Phong Năm, thành phố Phan Thiết theo Giấy chứng nhận số CP 594815 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/12/2018 cho ông Trần Văn C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng theo quy định và đã đóng thuế đầy đủ.

Ngày 13/3/2025 bà N nộp hồ sơ đề nghị làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P, ngày 14/3/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P ban hành văn bản số 335/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà N. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng

đất làm ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của bà N. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà N.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho bà N.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại Văn bản số 138/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 29/7/2025:

Đối với vụ khiếu kiện của bà Huỳnh Thị Hồng N, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P đã có Công văn số 312/CNVPĐKĐĐKVPT-TTTLT ngày 24/7/2025 cung cấp ý kiến và hồ sơ, tài liệu cho Tòa án. Văn phòng Đăng ký đất đai thống nhất ý kiến và không bổ sung hồ sơ, tài liệu nào khác ngoài tài liệu mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P cung cấp.

Tại văn bản số 312/CNVPĐKĐĐKVPT-TTTLT ngày 24/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P có ý kiến như sau:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ đăng ký chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Hồng N, biên nhận số 1191/BPTNTKQ ngày 13/03/2025. Sau khi tiếp nhận hồ sơ nêu trên của bà Huỳnh Thị Hồng N, Chi nhánh Văn phòng đã tiến hành thực hiện các thủ tục để tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Thửa đất của bà Huỳnh Thị Hồng N đăng ký nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 17, diện tích 70.6m², đất ở tại nông thôn được tách ra từ thửa đất số 452, tờ bản đồ số 17, diện tích 319.2m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn Xuân Phong, xã Phong Năm, thành phố Phan Thiết, theo Giấy chứng nhận số CP 594815 cấp ngày 24/12/2018. Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 về việc cho phép ông Trần Văn C chuyển mục đích sử dụng đất) nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất trồng cây lâu năm) 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 Bình Thuận đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh Bình Thuận có Công văn số 4721/UBND-KT, về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường 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 Tài nguyên và Môi trường. Ngày 24/5/2024, UBND thành phố Phan Thiết 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 Sơn 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 Bình Thuận có nêu: “... *Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường 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...*”. Căn cứ các công văn nêu trên của UBND tỉnh Bình Thuận và UBND thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 14/3/2025 thông báo và hoàn trả hồ sơ hành chính của bà Huỳnh Thị Hồng N.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Thuận: Không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bà Trần Thị Ái L1 và ông Trần Văn C: Không có ý kiến.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

2. Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Đề nghị HĐXX Tuyên hủy Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Hồng N. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đ) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P) thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hồng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện; người bị kiện, người đại diện hợp pháp của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Người khởi kiện bà Huỳnh Thị Hồng N yêu cầu hủy Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P về

việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P có nội dung điều chỉnh các hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, là quyết định hành chính ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà N. Do đó Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025 là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115 Luật Tố tụng hành chính vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) với quan hệ pháp luật là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025. Đến ngày 27/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Đặng Thị H nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[4] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Huỳnh Thị Hồng N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Ái L1, thửa đất số 470, tờ bản đồ số 17, diện tích 70.6 m², đất ở tại nông thôn được tách ra từ thửa đất số 452, tờ bản đồ số 17, diện tích 319.2 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã Phong Năm, thành phố Phan Thiết theo Giấy chứng nhận số CP 594815 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/12/2018 cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng số 001057, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2019. Thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất số 470, tờ bản đồ số 17, diện tích 70.6 m², đất ở tại nông thôn được tách ra từ thửa đất số 452, tờ bản đồ số 17, diện tích 319.2 m² nói trên không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và không bị cấm chuyển nhượng bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Ái L1 cho bà Huỳnh Thị Hồng N là đảm bảo theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[5] Thửa đất số 470, tờ bản đồ số 17, diện tích 70.6 m², đất ở tại nông thôn của bà N đăng ký chuyển quyền sử dụng đất được tách ra từ thửa đất số 452, tờ bản đồ số 17, diện tích 319.2 m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã Phong Năm, thành phố Phan Thiết theo Giấy chứng nhận số CP 594815 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/12/2018 cho ông Trần Văn C. Tại Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025 thể hiện: Thửa đất ở tại nông thôn có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 về việc cho phép ông Trần Văn C chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (đất trồng cây lâu năm) 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 Bình Thuận đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, từ khi có Công văn số 4721/UBND-KT ngày 30/11/2023 cho đến khi xét xử, Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 chưa bị thu hồi hoặc hủy bỏ nên vẫn còn hiệu lực pháp luật và Giấy chứng nhận số CP 594815 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ký (thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường) cấp ngày 24/12/2018 cho ông Trần Văn C vẫn có hiệu lực pháp luật nên ông Công vẫn được quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất. Các thông tin về diện tích và mục đích sử dụng đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Huỳnh Thị Hồng N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Ái L1 cho bà Huỳnh Thị Hồng N là đảm bảo quy định của pháp luật và thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung). Do đó, việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P tại Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025 là không đúng quy định của pháp luật, nên bà Huỳnh Thị Hồng N yêu cầu hủy Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025 là hoàn toàn có căn cứ, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đ) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ : Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 115, khoản 1, khoản 2 Điều 158, Điều 168, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính;

- Khoản khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 167, điểm c khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 45, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung)

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng N:

Hủy Thông báo số 335/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Hồng N.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P) thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hồng N.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đ) phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Hồng N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000800 ngày 12/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: hồ sơ, THC;

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

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng