

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 86/2025/HC-ST

Ngày: 29/8/2025

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 29 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 178/2025/TLST-HC, ngày 06/6/2025 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 104/2025/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Văn L, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Thôn X, phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Lê Khắc L1, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, phường B, tỉnh Lâm Đồng

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B

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

Nay là: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L .

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 L (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh
L : 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 khu vực P.

Địa chỉ: Số 390 Trần Hưng Đạo, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền, 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: phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

Địa chỉ: Khu phố 2, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Đội Thuế liên huyện P – H.

Địa chỉ: 310 Trần Hưng Đạo, phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng.

Nay là Thuế cơ sở 6, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tân M – Trưởng Thuế cơ sở 6, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh L1 – Phó trưởng Thuế cơ sở 6, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người khởi kiện trình bày:

Ông Trần Văn L có nộp hồ sơ tại bộ phận nhận kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P, tỉnh Bình Thuận với mục đích để đăng ký xóa nợ tiền sử dụng đất thuộc thửa đất số thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích 1039.0m², đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Thôn Xuân Phong, xã Phong Nẫm, thành phố Phan Thiết với số tiền 325.938.400 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu chín trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm đồng) tại Giấy chứng nhận số CO 749034 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 02/10/2018. Ông L đã thanh toán đầy đủ khoản nợ trên và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền do chậm nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo các Biên lai Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 2937189 ngày 12/7/2023 và số 2937266 ngày

12/7/2023.

Ngày 19/02/2025, ông L nộp hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất. Ngày 25/02/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P ban hành văn bản số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất của ông L. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của ông L. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Thông báo số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất của ông L.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P thực hiện nhiệm vụ công vụ, tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

Tại công văn số 126/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 28/7/2025 người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thống nhất, giữ nguyên ý kiến theo công văn số 161/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 21/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P và không có hồ sơ, tài liệu nào khác cung cấp.

Tại công văn số 161/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 21/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P có tiếp nhận hồ sơ đăng ký trả nợ tiền sử dụng đất của ông Trần Văn L, biên nhận số 675/BPTNTKQ ngày 19/02/2025. Sau khi tiếp nhận hồ sơ nêu trên của ông Trần Văn L, 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 ông Trần Văn L đăng ký trả nợ tiền sử dụng đất thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích 1039.0m², đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn Xuân Phong, xã Phong Nẫm, thành phố Phan Thiết, theo Giấy chứng nhận số CO 749034 cấp ngày 02/10/2018. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại nông thôn của ông Trần Văn L có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 về việc cho phép ông Trần Văn L chuyển mục đích sử dụng đất) nhưng không phù hợp quy hoạch (Đất chuyên dùng và đất giao thông) 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 ban hành 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: "...2. Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp

tự 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.”

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh Bình Thuận và UBND thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P ban hành thông báo số 205/TB-CNVPĐKKĐDPT ngày 25/02/2025 thông báo và hoàn trả hồ sơ của ông Trần Văn L.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Thuế cơ sở 6, tỉnh Lâm Đồng: Không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

2. Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 LTTHC, đề nghị HĐXX Tuyên hủy Huỷ Thông báo số 205/TB-CNVPĐKKĐDPT ngày 25/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất của ông L. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P thực hiện nhiệm vụ công vụ, tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[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 đại diện hợp pháp của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; 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 ông L yêu cầu hủy Thông báo số 205/TB-CNVPĐKKĐDPT ngày 25/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất. Thông báo của Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai Phan Thiết 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 ông L. Do đó Thông báo số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/02/2025 là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115 Luật Tổ 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 vụ án hành chính: Ngày 25/02/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P ban hành Thông báo số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT. Đến ngày 13/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Lê Khắc L1 nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Trần Văn L đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận số CO 749034 ngày 02/10/2018, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 12, diện tích 1039.0m², đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại: Thôn Xuân Phong, xã Phong Nẫm, thành phố Phan Thiết. Tại Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 UBND thành phố Phan Thiết cho phép ông Trần Văn L được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn với diện tích 704,5m², tuy nhiên sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thì ông L nợ tiền sử dụng đất với số tiền 325.938.400 theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB1871501-TK0016859/TB-CCT ngày 30/8/2018 Chi cục Thuế Phan Thiết. Ngày 10/7/2023, Chi cục Thuế thành phố P đã có Thông báo số 61/2023/TB-CCT về việc Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho ông Trần Văn L và Thông báo số 1534/TB-CCT ngày 11/7/2023 về việc nộp tiền chậm nộp vào NSNN; ngày 12/7/2023, ông L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với cơ quan Thuế, đã hoàn tất việc trả nợ tiền sử dụng đất và hoàn tất khoản tiền do chậm nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau đó, ông L nộp hồ sơ để đăng ký biến động trả nợ tiền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P.

Như vậy, sau khi đã nộp tiền vào kho bạc Nhà nước thì ông L có quyền làm thủ tục xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P không giải quyết là chưa đúng quy định. Tại điểm c, d khoản 5 Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ quy định: Sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai để được xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ mà hộ gia đình, cá nhân nộp để thực hiện xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm việc. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P ban hành Thông báo

số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/02/2025 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất của ông L, với nội dung: “Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại nông thôn của ông Trần Văn L có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 về việc cho phép ông Trần Văn L chuyển mục đích sử dụng đất) nhưng không phù hợp quy hoạch (Đất chuyên dùng và đất giao thông) 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”, là chưa phù hợp. Bởi vì, đến nay, Quyết định số 5472/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 của UBND thành phố Phan Thiết về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa bị thu hồi, hủy bỏ nên vẫn có hiệu lực pháp luật. Mặt khác việc đăng ký biến động trả nợ của ông L là thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất mà không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất và thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 131, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

[5] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P ban hành Thông báo số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/02/2025 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L là không đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn L. Vì vậy ông Trần Văn L yêu cầu hủy thông báo số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P là hoàn toàn có căn cứ, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L được chấp nhận nên ông Kha không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Ông Trần Văn L được hoàn trả lại tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 3, khoản 1 Điều 157, Điều 158 và Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;
- Điều 107, Điều 108 và Điều 109 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 131, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;
- Điểm c, d khoản 5 Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ;
- Khoản 2 Điều 32 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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L.

Hủy Thông báo số 205/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P thực hiện nhiệm vụ công vụ, tiếp nhận và giải quyết hồ sơ biên đăng ký biến động trả nợ quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

[3] Về án phí: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Ông Trần Văn L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000778 ngày 05/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự; Sở TN&MT BT
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng