

Bản án số: 37/2026/HC-ST

Ngày: 22-5-2026

*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 Lê Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 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 82/TLST- HC ngày 17
tháng 12 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 37/2026/QĐXXST-HC
ngày 16 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2026/QĐ-HC ngày
08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Vũ Ngọc T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ A, phường T,
tỉnh Hưng Yên – là người khởi kiện;

Người đại diện theo uỷ quyền: Đặng Phi T1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Khu phố
A, phường B, tỉnh Lâm Đồng;

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân phường B.

2/ Ông Nguyễn Hoàng D– sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ C, khu phố X, phường
B, 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:

Ông Vũ Ngọc T có nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng D thửa đất số: 895; Tờ bản đồ số: 8; Diện tích đất: 95m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 032778 tọa lạc tại Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là: phường B, tỉnh Lâm Đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T nộp hồ sơ đăng ký cập nhật theo quy định. Đến ngày 04/12/2025, Chi nhánh văn phòng Đ ban hành thông báo số: 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất với lý do phần diện tích đất ở nông thôn có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch 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.

Việc Chi nhánh văn phòng Đ khu vực P hoàn trả hồ sơ làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Do đó, ông Vũ Ngọc T khởi kiện yêu cầu: Tuyên hủy Thông báo số: 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT ngày 04/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Ngọc T; Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật trong việc giải quyết hồ sơ cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Vũ Ngọc T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 895, tờ bản đồ số 8, diện tích 95m² đất ở tại nông thôn tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 032778 (số vào sổ cấp GCN: CS 03311) ngày 25/07/2016.

Tại văn bản số 309/UBND-KTHTĐT ngày 11/3/2026 của UBND phường B xác định:

1. Hiện UBND phường B không có thông tin về việc Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất số 4689/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND thành phố P đã bị thu hồi hay hủy bỏ.

2. Thửa đất số 895, tờ bản đồ số 8, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 032778 cấp ngày 25/7/2016, vị trí tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, hiện nay quy hoạch sử dụng loại đất ở nông thôn theo Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 thành phố P (Đính kèm bản đồ vị trí thửa đất).

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P là người bị kiện trong vụ án, đã được tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng của Tòa án, tuy nhiên Chi nhánh văn phòng Đ khu vực P không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và cũng không cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến vụ án.

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.

+ Tuyên hủy Thông báo số: 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT ngày 04/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Ngọc T.

+ Tuyên buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định 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 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:

Ông Vũ Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thông báo số 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT ngày 04/12/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ nhiệm vụ công vụ. 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 ông T. 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 tố 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 Tòa án.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 04/12/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT. Theo Biên bản giao nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ số 1250 của TAND khu vực 10 – Lâm Đồng thì ông T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 05/12/2025 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 sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Ông Đặng Phi T1 – người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện, UBND phường B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P là người bị kiện, ông Nguyễn Hoàng D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định. Tại phiên toà hôm nay là lần vắng mặt thứ 2 không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tính hợp pháp của Thông báo số Thông báo số 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P về trình tự, thẩm quyền.

[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 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ thông qua các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các khu vực. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh 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:

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số: 895; Tờ bản đồ số: 8; Diện tích đất: 95m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 032778 toạ lạc tại Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là: phường B, tỉnh Lâm Đồng) được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 4689/QĐ-UBND ngày 01/10/2016 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. 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.

[2.2] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất số: 895; Tờ bản đồ số: 8; Diện tích đất: 95m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 032778 toạ lạc tại Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là: phường B, tỉnh Lâm Đồng) cấp đứng tên ông Nguyễn

Hoàng D. Do đó, ông Nguyễn Hoàng D được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Vũ Ngọc T không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 8 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D và ông Vũ Ngọc T được thực hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng D cho ông Vũ Ngọc T là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2.3] Về quyết định chuyển mục đích sử dụng đất:

Quyết định số 4689/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND thành phố P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 895, tờ bản đồ số 8, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 032778 do UBND thành phố P cấp, 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.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng: Thửa đất có nguồn gốc việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và lấy lý do chờ chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan cấp trên để từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của bà T2 mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

Từ các nhận định trên, xét thấy Thửa đất số: 895; Tờ bản đồ số: 8; Diện tích đất: 95m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 032778 tọa lạc tại Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là: phường B, tỉnh Lâm Đồng) cấp đứng tên ông Nguyễn Hoàng D có đầy đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P ban hành thông báo số 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT ngày 04/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P về việc hoàn trả sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Ngọc T là đúng thẩm quyền, trình tự nhưng về nội dung không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Ngọc T. Do đó, có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc T.

[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 ông T 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 Đ 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;

Khoản 1, 8 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Điều 502 Bộ luật Dân sự;

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 quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Điều 21, 22, 23, 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/01/2024 của C 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 ông Vũ Ngọc T.

Tuyên hủy Thông báo số 997/TB-CNVPĐKĐĐKVPT ngày 04/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Ngọc T.

Buộc Chi nhánh văn phòng Đ đúng nhiệm vụ công vụ theo đúng quy định của 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 ông Vũ Ngọc T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010812 ngày 17/12/2025 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 Lài