

**TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **91/2026/HC- PT**

Ngày: **23/3/2026**

*V/v: “Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường** và ông **Đinh Phước Hoà**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 206/2025/TLPT-HC ngày 07 tháng 11 năm 2025 về “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 430A/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số E T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là số E T, phường N, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số A P, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Trà G - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Vắng mặt.

2.2. Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình P - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q. Địa chỉ: Số E N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - *Chi nhánh khu vực III.*

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh K1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng S - Phó Giám đốc. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị K, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số E T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là số E T, phường N, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị K: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số A P, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

3.3. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xóm K, thôn M, xã T, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Xóm K, thôn A, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xóm K, thôn A, xã T, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xóm K, thôn M, xã T, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông H, ông T: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A H, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

3.6. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh T1 - Trưởng Văn phòng C1. Địa chỉ: Số B P, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là số B P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/12/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; người khởi kiện trình bày:**

Thông qua mối quan hệ quen biết, vợ chồng ông N có cho bà L1 vay số tiền là 1.600.000.000 đồng, thời hạn 01 tháng. Đến hạn bà L1 không trả nợ nên vợ chồng ông N đã khởi kiện bà L1 đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi và vụ án giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 22/5/2024 đã có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, trong thời gian giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, ông N được biết bà L1 có tài sản là thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/02/2023 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1, số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/02/2023 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 và vợ chồng bà L1 đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Công T. Vì vậy, ngày 02/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của ông N là bà Trần Thị Thu A đã nộp đơn ngăn chặn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q (viết tắt là VPĐKĐĐ - CNTPQN) tạm dừng các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Ngày 10/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của ông N nhận được Thông báo số 1072/TB - CNTPQN của VPĐKĐĐ - CNTPQN, theo đó đề nghị ông N cung cấp văn bản thụ lý giải quyết vụ việc của cơ quan có thẩm quyền đối với 02 thửa đất 210 và 211.

Do đó, ngày 27/5/2024 ông N nộp Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 210 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Công T do Văn phòng C1. Đồng thời cùng ngày, ông N nộp Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện ngày 27/5/2024 của TAND thành phố Quảng Ngãi cho VPĐKĐĐ - CNTPQN tại bộ phận văn thư của Phòng Hành chính - Tổng hợp bằng hình thức nộp trực tiếp và được ghi vào Sổ công văn đến số 3014 ngày 27/5/2024. Ngày 24/6/2024, TAND thành phố Quảng Ngãi thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông N và một lần nữa, ông N đến bộ phận văn thư Phòng Hành chính - Tổng hợp của VPĐKĐĐ - CNTPQN để nộp thông báo thụ lý này. Tuy nhiên sau đó, ông N được biết VPĐKĐĐ - CNTPQN đã thực hiện chỉnh lý tại trang 3 và đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/02/2023 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1, số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/02/2023 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1, số DK 730754, số vào sổ

cấp GCN CS 23787 sang qua cho ông T vào ngày 19/6/2024. Nhận thấy, hành vi đăng ký biến động trong khi có đơn ngăn chặn và văn bản tiếp nhận giải quyết của cơ quan có thẩm quyền đối với các thửa đất đang tranh chấp là trái quy định nên ông N đã có Đơn khiếu nại đề ngày 16/7/2024 đến VPĐKĐĐ tỉnh Q với nội dung: Yêu cầu huỷ thủ tục đăng ký biến động cho ông Nguyễn Công T. Ngày 31/7/2024, ông N nhận được Công văn số 1939/VPĐKĐĐ - ĐKCGCN về việc trả lời đơn khiếu nại, theo đó VPĐKĐĐ tỉnh Q cho rằng trong thời hạn 30 ngày Chi nhánh thành phố Q chưa nhận được văn bản về việc ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền nên đã thực hiện hồ sơ đăng ký biến động của công dân theo quy định.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của VPĐKĐĐ tỉnh Q, ngày 16/8/2024, ông N tiếp tục có đơn khiếu nại và nhấn mạnh rõ: “Ngày 27/5/2024, ông N nộp Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện ngày 27/5/2024 của TAND thành phố Quảng Ngãi cho VPĐKĐĐ - CNTPQN tại bộ phận văn thư của Phòng Hành chính - Tổng hợp bằng hình thức nộp trực tiếp và được ghi vào Sổ công văn đến số 3014 ngày 27/5/2024”. Sau đó ông N nhận được Công văn số 2168/VPĐKĐĐ - ĐKCGCN thì VPĐKĐĐ tỉnh Quảng Ngãi ngày 27/8/2024, theo đó cho rằng “Giấy xác nhận 272/GCN - TA ngày 27/5/2024 là thủ tục khi Tòa án nhận đơn của người khởi kiện. Do đó, Giấy xác nhận đã nhận đơn của T2 án không phải là văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định thửa đất đang có tranh chấp”.

Ngày 22/11/2024, VPĐKĐĐ tỉnh Q tiếp tục có Quyết định số 1101/QĐ - VPĐKĐĐ về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông N, theo đó VPĐKĐĐ tỉnh Q vẫn cho rằng “Giấy xác nhận đã nhận Đơn khởi kiện không phải là văn bản thụ lý của Tòa án hoặc là một trong các văn bản theo quy định tại Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3” và không công nhận nội dung khiếu nại của ông N về việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công T.

Trong thời hạn 30 ngày theo Thông báo số 1702 nêu trên, ông N đã nộp cho Văn phòng văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất. Lẽ ra sau khi nhận được Giấy xác nhận đơn khởi kiện của ông N thì Văn phòng Đ tạm dừng thực hiện việc đăng ký biến động và có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi cung cấp thông tin về việc tranh chấp đối với hai thửa đất 210, 211, thế nhưng Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện mà vẫn tiếp tục thực hiện hồ sơ đăng ký biến động giữa vợ chồng bà L1 cho ông Nguyễn Công T. Như vậy, hành vi đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất hai thửa đất 210, 211 trong khi đất đang có tranh chấp, đang được Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xem xét giải quyết là vi phạm với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-

BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3. Hành vi đăng ký biến động đối với đất đang có tranh chấp của VPĐKĐĐ tỉnh Q đã giúp cho bà L1 tâu tán tài sản, khó có khả năng thực hiện nghĩa vụ với ông N đối với Bản án có hiệu lực pháp luật. Vừa qua, Chi cục thi hành án thành phố Quảng Ngãi tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà L1 thì hiện nay bà L1 không còn bất kỳ tài sản nào để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cũng như không có công việc làm ổn định tạo ra thu nhập. Việc VPĐKĐĐ tỉnh Quảng Ngãi thực hiện thủ tục đăng ký biến động các thửa đất 210 và thửa đất 211 nói trên đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N.

Vì vậy, nay ông N yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ hủy bỏ đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788, được chỉnh lý biến động tại trang 3 và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T.

- Hủy toàn bộ Quyết định số 1101/QĐ - VPĐKĐ ngày 22/11/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N.

*** *Tại Công văn số 431/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 25/02/2025 về việc trình bày ý kiến của người bị kiện, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q trình bày:***

- Quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 210 và số 211, tờ bản đồ số 32, xã T, thành phố Q:

Ngày 16/02/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210, tờ

bản đồ số 32, diện tích 136,3m² (80m? ONT; 56,3 m' BHK) và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1m' (80m? ONT; 64,1m BHK), xã T, thành phố Q.

Ngày 19/04/2024, Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biên động do nhận chuyên nhượng của ông Nguyễn Công T tại thửa đất số 210 và 211, tờ bản đồ số 32, xã T, thành phố Q.

Đến ngày 03/5/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q nhận được đơn của bà Trần Thị Thu Á (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu N) đề nghị tạm dừng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1 đối với các thửa đất nêu trên.

Sau khi tiếp nhận đơn ngăn chặn, căn cứ theo quy định tại Điều 111 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013, khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q đã ban hành Thông báo số 1702/TB-CNTPQN ngày 08/5/2024 đề nghị ông Nguyễn Hữu N cung cấp văn bản thụ lý vụ việc giải quyết tranh chấp thửa đất nêu trên hoặc văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, văn bản kê biên để đảm bảo thi hành án của cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 27/5/2024, ông Nguyễn Hữu N đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi và nhận được Giấy xác nhận số 272/GXN-TA xác nhận đã nhận đơn khởi kiện của Tòa án. Đồng thời, ông N đã nộp Giấy xác nhận nhận đơn khởi kiện nêu trên đến Chi nhánh thành phố Q. Tuy nhiên, quá thời hạn 30 ngày theo Thông báo số 1702/TB-CNTPQN trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q chưa nhận được một trong các văn bản như hướng dẫn nên đã thực hiện hồ sơ cho công dân theo quy định.

- Về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với Đơn ghi ngày 16/7/2024 của ông Nguyễn Hữu N:

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh nhận thấy Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện không phải là văn bản thụ lý của Tòa án hoặc là một trong các loại văn bản theo quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3. Khi người khởi kiện nộp đơn khởi kiện và các tài liệu liên quan cho Tòa án thì Tòa sẽ cung cấp giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện từ người khởi kiện nhưng không có nghĩa là Tòa án đã chính thức thụ lý vụ án (Căn cứ theo khoản 1 Điều 191 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015).

Như nội dung đã trình bày tại điểm 1 nêu trên thì việc Chi nhánh thành phố Q thực hiện chỉnh lý tại trang 03 Giấy chứng nhận thửa đất số 210, diện tích 136,3 m² và thửa đất số 211, diện tích 144, 1m² là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ban hành Quyết định số 1101/QĐ-VPĐKD ngày 22/11/2024 về việc không công nhận nội dung khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N.

Từ những nội dung trên, việc ông Nguyễn Hữu N yêu cầu hủy bỏ đăng ký biến động đối với thửa đất số 210 và 211, tờ bản đồ số 32, xã T và yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 1101/QĐ-VPĐKĐ ngày 22/11/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh là không có cơ sở.

*** Tại Công văn số 1151/CNTPQN ngày 25/02/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q (nay là Chi nhánh khu vực III) trình bày ý kiến như sau:**

Ngày 19/4/2024, Chi nhánh thành phố Q tiếp nhận 02 hồ sơ đăng ký biến động tại các thửa đất số 210 và số 211, tờ bản đồ số 32, xã T, thành phố Q của ông Nguyễn Công T.

Ngày 03/5/2024, Chi nhánh thành phố Q tiếp nhận đơn của bà Trần Thị Thu A (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu N) đề nghị tạm dừng thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1, cùng trú tại xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q đối với các thửa đất số 210 và 211, tờ bản đồ số 32 cho ông Nguyễn Công T.

Sau khi tiếp nhận đơn ngăn chặn, căn cứ quy định tại Điều 111, Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3, Chi nhánh thành phố Q đã ban hành Thông báo số 1702/TB-CNTPQN ngày 08/5/2024 đề nghị ông Nguyễn Hữu N cung cấp văn bản thụ lý giải quyết vụ việc của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp thửa đất trên hoặc văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, văn bản kê biên để bảo đảm thi hành án của cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 27/5/2024, ông đã nộp Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi và nhận được Giấy xác nhận số 272/GXN-TA xác nhận đã nhận Đơn khởi kiện của Tòa án. Đồng thời, ông N đã nộp Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đến Chi nhánh thành phố Q.

Tuy nhiên, Giấy xác nhận đã nhận Đơn khởi kiện không phải là văn bản thụ lý của Tòa án hoặc là một trong các loại văn bản theo quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3.

Ngày 03/5/2024, Chi nhánh thành phố Q đã có Công văn số 1414/CNTPQN gửi Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin liên quan đến việc thụ lý vụ án đối với thửa đất số 211, 210 nêu trên, đồng thời yêu cầu Tòa án có biện pháp ngăn chặn, bắt buộc hay hạn chế đối với thửa đất nêu trên nếu có.

Ngày 03/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã có Công văn số 278/TA-VP về việc cung cấp thông tin với nội dung: “Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Văn H phải trả tổng số tiền gốc

lãi: 1.653.120.000 đồng. Ngày 22/5/2024, Tòa án đã xét xử vụ án dân sự nêu trên (Bản án số 27/2024/DSST ngày 22/5/2024).

Trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 209/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023, đương sự tranh chấp hợp đồng vay tài sản, không tranh chấp thửa đất 211 và thửa đất số 210 cùng tờ bản đồ số 32 tại xã T, thành phố Q...”

Theo nội dung Công văn số 278/TA-VP ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi nêu trên, đảm bảo theo Điều 188 Luật đất đai 2013 Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi đã thực hiện hồ sơ cho ông Nguyễn Công T theo quy định.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ đối với thửa đất số 210 và 211, cùng tờ bản đồ số 32 xã T thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh thành phố Q đã được thực hiện theo đúng quy định, trình tự thủ tục. Nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q, trình bày ý kiến và cung cấp thông tin nêu trên để TAND tỉnh Quảng Ngãi có cơ sở giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân V trình bày:***

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 210, 211 cùng tờ bản đồ số 32 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Sở T cấp theo GCNQSD đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² (80m² ONT, 56,3m BHK), số DK 703665, số vào sổ CS 23788 và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² (80m ONT, 64,1m² BHK), số DK 730754, số vào sổ CS 23787, cùng cấp ngày 16/02/2023 cho Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L1. Đây là tài sản chung của vợ chồng bà L1.

Do có nhu cầu nên ông T nhận chuyển nhượng 02 (hai) thửa đất trên từ ông H và bà L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2401 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2402, cùng quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng thực ngày 19/4/2024.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, người sử dụng đất đáp ứng đầy đủ các điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai 2013: các thửa đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không có Đơn ngăn chặn, trong thời hạn sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T tiến hành nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với 02 (hai) thửa đất trên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q ngày 19/4/2024. Tại thời điểm thực hiện các đăng ký biến động đối với thửa đất, hồ sơ của thửa đất số 210,211, tờ bản đồ số 32 không có tranh chấp, không bị từ chối tiếp nhận do bị ngăn chặn bởi cơ quan nhà nước có thẩm

quyền theo điểm đ khoản 1 Điều 1a Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 02/2015/TT- BTNMT, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT và Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT (các văn bản có hiệu lực tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng).

Sau đó, thửa đất số 210, 211, tờ bản đồ số 32 được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Công T và được chỉnh lý biến động tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 703665, số vào sổ CS 23788 và GCNQSD đất số DK 730754, số vào sổ CS 23878 đối với 01 thửa đất trên vào ngày 19/6/2024.

Do đó, việc nhận chuyển nhượng của ông T là ngay tình, đúng pháp luật. Việc người khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q là hành vi hành chính trái pháp luật; hủy bỏ đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m², số DK 703665, số vào sổ CS 23788 và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m², số DK 730754, số vào sổ CS 23787 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện; tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 GCNQSD đất DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 GCNQSD đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ Điều 30; Điều 32; Khoản 2 Điều 116; Điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 204; Điều 206; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ

cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ hủy bỏ đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T.

- Hủy toàn bộ Quyết định số 1101/QĐ - VPĐKĐ ngày 22/11/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025, người khởi kiện ông Nguyễn Hữu N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thúy L là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N là có căn cứ; tại phiên toà phúc thẩm người khởi kiện không có chứng cứ, tài liệu nào mới; đề nghị HĐXX bác kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Công T vắng mặt nhưng đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Mặt khác những người này đều đã có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh khu vực III và Văn phòng C1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính, tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 02/12/2024 và ngày 28/12/2024 ông Nguyễn Hữu N có đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, sổ vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, sổ vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ hủy bỏ đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, sổ vào sổ cấp GCN CS 23788, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730754, sổ vào sổ cấp GCN CS 23787, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T.

- Hủy toàn bộ Quyết định số 1101/QĐ - VPĐKĐ ngày 22/11/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N.

Các hành vi hành chính, quyết định hành chính nêu trên là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, còn thời hiệu khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết, xét xử sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông N về: Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là hành vi hành chính trái pháp luật; thấy rằng:

[2.1.1] Ngày 03/5/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q (sau đây viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Quảng Ngãi) tiếp nhận đơn của bà Trần Thị Thu Á (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu N) đề nghị tạm dừng thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị L1 đối với thửa đất số 210, tờ số 32, diện tích 136,3 m² và thửa 211, tờ số 32, diện tích 144,1 m² đều ở tại xã T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công T. Ngày 03/5/2025, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q ra Công văn số 1414/CNTPQN về việc cung cấp thông tin gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để xác minh sự việc Tòa án thành phố Q có đang thụ lý giải quyết tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay có biện pháp ngăn chặn, bắt buộc hay hạn chế về việc bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Văn H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với hai thửa đất số 210 và 211 hay không.

[2.1.2] Đến ngày 03/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi trả lời cho Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q bằng Công văn số 278/TA-VP với nội dung Ông Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị L1 không tranh chấp thửa đất số 211 và 210 cùng tờ bản đồ số 32 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

[2.1.3] Ngày 08/5/2024, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q ra Thông báo số 1702/TB-CNTPQN về việc đề nghị bà Trần Thị Thu Á trong thời hạn 30 ngày phải cung cấp được văn bản thụ lý giải quyết của cơ quan có thẩm quyền về việc tranh chấp thửa đất nêu trên hoặc văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, văn bản kê biên để bảo đảm thi hành án của cơ quan có thẩm quyền, trong thời hạn trên mà không cung cấp được thì Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố sẽ xác lập thủ tục để giải quyết hồ sơ của công dân theo quy định. Đến ngày 27/5/2025, ông N nộp Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q.

[2.1.4] Ngày 17/6/2024, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q đã thực hiện việc đăng ký biến động hai thửa đất số 210 và 211, cùng tờ bản số 32, cùng địa chỉ tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Công T.

[2.1.5] Như vậy, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ, công vụ của mình về việc yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu N là bà Trần Thị Thu A cung cấp các văn bản để chứng minh việc ông đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, văn bản kê biên đối với hai thửa đất 210, 211. Đồng thời, thu thập thông tin từ Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi là nơi địa phương có hai thửa đất số 210, 211 có đang bị tranh chấp hay không. Tuy nhiên, trong thời hạn 30 ngày ông Nguyễn Hữu N chỉ cung cấp được cho Chi nhánh Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 272/GXN-TA ngày 27/5/2024. Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện là một thủ tục hành chính được Tòa án qua bộ phận tiếp nhận đơn, Tòa án có trách nhiệm cấp ngay giấy xác nhận đã nhận đơn cho người khởi kiện được quy định tại khoản 1 Điều 191 Bộ luật tố tụng dân sự. Để phát sinh tranh chấp thì phải được Tòa án thụ lý vụ án căn cứ tại Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi khẳng định không giải quyết tranh chấp thửa đất số 211 và 210 cùng tờ bản đồ số 32 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 278/TA-VP ngày 03/6/2024.

[2.1.6] Áp dụng điểm i khoản 2 Điều 61 của Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định thời gian thực hiện thủ tục không quá 15 ngày, vì ông Nguyễn Hữu N không cung cấp được các văn bản theo quy định vì thế bắt buộc Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q phải thực hiện việc đăng ký biến động cho ông Nguyễn Công T.

[2.1.7] Đến ngày 24/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi mới thụ lý vụ án tại Thông báo thụ lý vụ án số 194/2024/TB-TLVA theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N.

[2.1.8] Xét thấy, việc Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q thực hiện việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, sổ vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, sổ vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.1.9] Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N đề nghị Tòa án tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng

ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là hành vi hành chính trái pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Do hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32 là đúng pháp luật như đã phân tích tại mục [2.1] nêu trên, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Hữu N yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ hủy bỏ đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện: Hủy toàn bộ Quyết định số 1101/QĐ - VPĐKĐĐ ngày 22/11/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N, thì thấy:

[2.3.1] Ngày 17/7/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N đề ngày 16/7/2024 khiếu nại về hành vi đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 210, 211 cho ông Nguyễn Công T trong khi đất đang có tranh chấp của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q. Ngày 31/7/2024, VPĐKĐĐ tỉnh Q ban hành Công văn số 1939/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN về việc trả lời nội dung đơn của ông Nguyễn Hữu N. Ngày 16/8/2024, ông Nguyễn Hữu N tiếp tục có Đơn đề nghị giải quyết khiếu nại gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; ngày 19/8/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q tiếp nhận đơn khiếu nại của ông N.

[2.3.2] Về hình thức, thẩm quyền, thủ tục ban hành Quyết định 1101/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 22/11/2024 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N (lần đầu) là phù hợp với Luật khiếu nại năm 2011 đã thụ lý, kiểm tra, xác minh, đối thoại đúng trình tự, thủ tục.

[2.3.3] Về nội dung: Quyết định 1101/QĐ-VPĐKĐ không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N về hành vi của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công T tại thửa đất số 210 và 211, tờ bản đồ số 32, xã T, thành phố Q. Như đã đánh giá, phân tích, nhận định tại mục [2.1] nêu trên về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Q là đúng pháp luật. Do đó, việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q không công nhận nội dung khiếu nại của ông N là giải quyết đúng nội dung.

[2.3.4] Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q ban hành Quyết định số 1101/QĐ-VPĐKĐ ngày 22/11/2024 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N (lần đầu) là đúng thẩm quyền, đúng nguyên tắc, trình tự, thủ tục và nội dung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N yêu cầu huỷ Quyết định số 1101/QĐ-VPĐKĐ là đúng pháp luật.

[2.4] Từ các phân tích, nhận định tại các mục [2.1], [2.2] và [2.3], Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Nguyễn Hữu N kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới, khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu N.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu N phải nộp án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu N và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Căn cứ Điều 30; Điều 32; Khoản 2 Điều 116; Điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 204; Điều 206; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788 và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787 sang cho ông Nguyễn Công T vào ngày 19/6/2024 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ hủy bỏ đăng ký biến động thửa đất số 210, tờ bản đồ số 32, diện tích 136,3m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730665, số vào sổ cấp GCN CS 23788, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T và thửa đất 211, tờ bản đồ số 32, diện tích 144,1 m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 730754, số vào sổ cấp GCN CS 23787, được chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Công T.

- Hủy toàn bộ Quyết định số 1101/QĐ - VPĐKĐ ngày 22/11/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu N.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí hành chính phúc thẩm: Căn cứ Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Ông Nguyễn Hữu N phải nộp 300.000đ án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm ông Nguyễn Hữu N đã nộp theo Biên lai thu số 0001834 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng