

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 75/2026/HC-PT

Ngày: 17/3/2026.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Phùng Anh Dũng**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 220/TLPT-HC ngày 12 tháng 11 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 186/2025/HC-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426B/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà **Bùi Thị N** - sinh năm 1983;

Địa chỉ: số A đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1 Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

- Người đại diện theo uỷ quyền: ông **Nguyễn Ngọc N1**; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* ông Lê Tấn T; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh K. Có mặt.

2.2 Thuế cơ sở 1 tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Đức H; chức vụ: Trưởng T tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người kháng cáo: người khởi kiện bà Bùi Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Bùi Thị N trình bày:*

Ngày 26/12/2024, bà Bùi Thị N và bà Hoàng Thị Tuyết L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, diện tích 135,6m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, sổ vào sổ CS: 31841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2021, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị Tuyết L ngày 18/4/2022. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 011121, quyền số 12/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2024 tại Văn phòng C.

Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị N đã nộp bộ hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, mã số hồ sơ: 001.06.14.H15-241227-0045 (hồ sơ nộp hợp lệ từ ngày 27/12/2024).

Ngày 03/01/2025, bà Bùi Thị N hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế và nộp đầy đủ các Biên lai nộp thuế cho chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và được hẹn trả kết quả vào ngày 14/01/2025.

Tuy nhiên, đến ngày 14/01/2025, bà Bùi Thị N được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thông báo về việc hồ sơ của bà không đủ điều kiện giải quyết (Thông báo số 110/TB-CNBMT ngày 13/01/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B). Theo đó, ngày 13/01/2025, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ- BPKCTT đề ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về việc phong tỏa tài sản của bà Hoàng Thị Tuyết L đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, diện tích 135,6m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779, sổ vào sổ CS: 31841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2021, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị Tuyết L ngày 18/4/2022.

Căn cứ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã ban hành Công văn số 94/CNMBT-ĐKĐK gửi Chi cục thuế thành phố B để hủy Phiếu chuyển thông tin số

22859/PCTTĐC và thoái thu nghĩa vụ tài chính. Đồng thời, thông báo cho bà Bùi Thị N và bà Hoàng Thị Tuyết L đến nhận lại hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Ngày 15/01/2025, Chi cục thuế thành phố B ban hành Quyết định số 101/QĐ-CCT về việc hủy Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2560501-TK00002711/TB-CCT ngày 03/01/2025 đối với bà Bùi Thị N.

Bà Bùi Thị N nhận thấy việc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B căn cứ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để trả lại hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà là không đúng, bởi lẽ:

Thứ nhất: bà Bùi Thị N ký kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị Tuyết L tại Văn phòng C từ ngày 26/12/2024. Bà N đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ từ ngày 27/12/2024 và hoàn tất nghĩa vụ tài chính từ ngày 03/01/2025.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014 thì “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”. Như vậy, tại thời điểm Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 10/01/2025, bà Hoàng Thị Tuyết L đã hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không còn quyền sử dụng đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47. Việc Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phong tỏa tài sản, cấm bà Hoàng Thị Tuyết L chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cầm cố thế chấp đối với quyền sử dụng thửa đất số 583 nêu trên là không đúng đối tượng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà.

Thứ hai: nội dung Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là: “Cấm bà Hoàng Thị Tuyết L thực hiện việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cầm cố thế chấp thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47...”. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án đã gửi cho chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B không có nội dung buộc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tạm dừng việc đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47. Trong khi đó, trên thực tế bà Hoàng Thị Tuyết L đã hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N từ ngày 26/12/2024 theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, việc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B áp dụng quy định tại điểm g khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để trả hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà N là không đúng, gây thiệt hại nghiêm trọng cho bà N. Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP; Điều 1, Điều 3 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở T; Điều 84, khoản 2 Điều 567 của Bộ luật Dân sự thì Văn phòng Đăng ký đất đai chịu trách nhiệm trước việc thực hiện nhiệm vụ được giao của chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai trong phạm vi được ủy quyền. Bởi các lẽ trên, bà Bùi Thị N khởi kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ và T1 cơ sở 1 tỉnh Đắk Lắk về việc trả hồ sơ trái pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Hủy bỏ giá trị pháp lý Công văn số 94/CNMBT-ĐKĐK ngày 13/01/2025 và Thông báo số 110/TB-CNMBT ngày 13/01/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; khôi phục giá trị pháp lý của Phiếu chuyển thông tin số 22859/PCTTĐC do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 02/01/2025 và trả kết quả cho bà theo đúng quy định.

2. Hủy bỏ giá trị pháp lý Quyết định số 101/QĐ-CCT ngày 15/01/2025 của Chi cục Thuế thành phố B; khôi phục giá trị pháp lý của Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2560501-TK00002711/TB-CCT ngày 03/01/2025 đối với bà Bùi Thị N.

** Người bị kiện:*

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ *trình bày:*

1. Về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47: ngày 27/12/2024, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, diện tích 135,6m, mục đích sử dụng: đất ở 60m, đất trồng cây lâu năm 75,6m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 132779 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2021 cho ông Lê Văn L1. Ngày 18/4/2022, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Tuyết L.

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Tuyết L và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị N, được Văn phòng C chứng nhận số 011121, quyền số 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2024.

Ngày 02/01/2025, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 22859/PCTTĐC, chuyển đến Chi cục Thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính cho hồ sơ trên.

Ngày 03/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2560501-TK0000271/TB-CCT cho bà Bùi Thị N và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số LTB2560501-TK0000272/TB-CCT cho bà Hoàng Thị Tuyết L. Bà Bùi Thị N và bà Hoàng Thị Tuyết L đã thực hiện nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

Ngày 13/01/2025, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nhận được Quyết định số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, nội dung: “Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: cấm bà Hoàng Thị Tuyết L thực hiện việc chuyển nhượng, thừa kế,

tặng cho, cầm cố thế chấp thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, diện tích đất 135,6m² tại xã E, TP B do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 132779 cho ông Lê Văn L1, được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biên động cho bà Hoàng Thị Tuyết L ngày 18/4/2022”.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai 2024: “Điều 45. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 19 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ, quy định: “2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau:

... g) Nhận được văn bản yêu cầu dừng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền”.

Căn cứ các quy định nêu trên, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ban hành Thông báo số 110/TB-CNBMT ngày 13/01/2025 về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết. Đồng thời, ban hành Công văn số 94/CNBMT-ĐKTK ngày 13/01/2025 về việc xem xét thu hồi phiếu chuyển, hủy thông báo nghĩa vụ tài chính gửi Chi cục Thuế thành phố B để hủy phiếu chuyển thông tin số 22859/PCTTĐC do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 02/01/2025 và đề nghị Chi cục Thuế thành phố B xem xét thoái thu nghĩa vụ tài chính cho công dân là đúng quy định.

2. Quan điểm của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ về yêu cầu của người khởi kiện: căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai 2024 và điểm g khoản 2 Điều 19 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ban hành Thông báo số 110/TB-CNBMT ngày 13/01/2025 về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết và công văn số 94/CNBMT-ĐKTK ngày 13/01/2025 về việc xem xét thu hồi phiếu chuyển, hủy thông báo nghĩa vụ tài chính là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác yêu cầu của bà Bùi Thị N.

- *Thuế cơ sở 1 tỉnh Đắk Lắk trình bày:* ngày 02/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B nay là Đội Thuế liên huyện T - K - Cư Kuin nhận được phiếu chuyển thông tin địa chính số 22859/PCTTĐC (mã hồ sơ: 001.06.14.H15-241227-0045) kèm theo file scan hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Tuyết L và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị N, thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47; địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 132779 cấp ngày 16/11/2021.

Ngày 03/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2560501-TK0000271/TB-CCT với số tiền 1.500.000đồng cho bà Bùi Thị N và thông báo nộp tiền Thuế thu nhập cá nhân số LTB2560501-TK0000272/TB-CCT với số tiền 1.928.520đồng cho bà Hoàng Thị Tuyết L. Bà Bùi Thị N và Hoàng Thị Tuyết L đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Ngày 13/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B nhận được Công văn số 94/CNBMT-ĐKTK về việc xem xét thu hồi phiếu chuyển, hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 15/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B ban hành Quyết định số 101/QĐ-CCT về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất của bà Bùi Thị N và Quyết định số 102/QĐ-CCT về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thông báo nộp tiền thuế thu nhập cá nhân của bà Hoàng Thị Tuyết L của hồ sơ nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 186/2025/HC-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng Hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai 2024; điểm g khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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 1 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; tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N:

- Bác yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý Công văn số 94/CNBMT-ĐKĐK ngày 13/01/2025 và Thông báo số 110/TB-CNBMT ngày 13/01/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; khôi phục giá trị pháp lý của Phiếu chuyển thông tin số 22859/PCTTĐC do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 02/01/2025.

- Bác yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý Quyết định số 101/QĐ-CCT ngày 15/01/2025 của Chi cục thuế thành phố B; khôi phục giá trị pháp lý của Thông

báo lệ phí trước bạ số LTB2560501-TK00002711/TB-CCT ngày 03/01/2025 đối với bà Bùi Thị N.

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

Ngày 30/9/2025, người khởi kiện bà Bùi Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Bùi Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Ông Lê Tấn T trình bày lời bào vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đ cho rằng: ngày 13/01/2025 chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nhận được Quyết định số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nên đã ban hành Công văn số 94/CNMBT-ĐKĐK ngày 13/01/2025 và Thông báo số 110/TB-CNMBT ngày 13/01/2025 là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Bùi Thị N, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Bùi Thị N là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Bùi Thị N, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 186/2025/HC-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Bùi Thị N, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Ngày 27/12/2024, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Tuyết L với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, diện tích 135,6m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 132779 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2021 cho ông Lê Văn L1, được chỉnh lý biến động cho bà Hoàng Thị Tuyết L ngày 18/4/2022. Ngày 02/01/2025, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 22859/PCTTĐC chuyển Chi cục Thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ trên. Ngày 03/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B ban hành Thông báo nộp thuế trước bạ nhà, đất số LTB2560501-TK0000271/TB-CCT đối với bà Bùi Thị N và thông báo nộp thuế

thu nhập cá nhân đối với bà Hoàng Thị Tuyết L. Bà N và bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 13/01/2025, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nhận được Quyết định số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, với nội dung: “Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: cấm bà Hoàng Thị Tuyết L thực hiện việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cầm cố thế chấp thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47, diện tích đất 135,6m² tại xã E, thành phố B do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 132779 cho ông Lê Văn L1, được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động cho bà Hoàng Thị Tuyết L ngày 18/4/2022”. Do đó, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ban hành Thông báo số 110/TB-CNBMT ngày 13/01/2025 về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết và Công văn số 94/CNBMT-ĐKTK ngày 13/01/2025 về việc xem xét thu hồi phiếu chuyển, hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị N và bà Hoàng Thị Tuyết L, là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai 2024; điểm g khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ. Vì vậy, bà Bùi Thị N kháng cáo yêu cầu hủy giá trị pháp lý Công văn số 94/CNBMT-ĐKĐK ngày 13/01/2025 và Thông báo số 110/TB-CNBMT ngày 13/01/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; khôi phục giá trị pháp lý của Phiếu chuyển thông tin số 22859/PCTTĐC do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 02/01/2025 và trả kết quả cho bà Bùi Thị N theo đúng quy định, là không thể chấp nhận.

[1.2] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý của Quyết định số 101/QĐ-CCT ngày 15/01/2025 của Chi cục Thuế thành phố B về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính; khôi phục giá trị pháp lý của Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2560501-TK00002711/TB-CCT ngày 03/01/2025 đối với bà Bùi Thị N, Hội đồng xét xử thấy: sau khi nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính số 22859/PCTTĐC (mã hồ sơ: 001.06.14.H15-241227-0045) kèm theo file scan hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Tuyết L và bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị N, thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47 tại xã E, thành phố B thì Chi cục Thuế thành phố B phát hành Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2560501-TK0000271/TB-CCT với số tiền 1.500.000đồng cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị N đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Ngày 13/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B nhận được Công văn số 94/CNBMT-ĐKTK của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B về việc xem xét thu hồi phiếu chuyển, hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Ngày 15/01/2025, Chi cục Thuế thành phố B ban hành Quyết định số 101/QĐ-CCT về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất của bà Bùi Thị N và Quyết định số 102/QĐ-CCT về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thông báo nộp

tiền thuê thu nhập cá nhân của bà Hoàng Thị Tuyết L. Xét việc Chi cục Thuế thành phố B căn cứ Công văn số 94/CNBMT-ĐKTK ngày 13/01/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đề ban hành Quyết định số 101/QĐ-CCT nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, ngày 01/12/2025, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là chi nhánh K) tiếp tục nhận được Quyết định số 63/QĐ-THADS.KV1 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Hoàng Thị Tuyết L, tài sản cụ thể: thửa đất số 583, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 132779. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà Bùi Thị N.

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Toà án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Bùi Thị N như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo của người khởi kiện bà Bùi Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 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.

[4] Các Quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính,

Bác kháng cáo của người khởi kiện bà Bùi Thị N; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 186/2025/HC-ST ngày 18/9/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai 2024; điểm g khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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 1 Điều 34 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giá trị pháp lý Công văn số 94/CNMBT-ĐKĐK ngày 13/01/2025 và Thông báo số 110/TB-CNMBT ngày 13/01/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; khôi phục giá trị pháp lý của Phiếu chuyển thông tin số 22859/PCTTĐC do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 02/01/2025.

- Hủy giá trị pháp lý Quyết định số 101/QĐ-CCT ngày 15/01/2025 của Chi cục Thuế thành phố B về việc hủy thông báo nghĩa vụ tài chính; khôi phục giá trị pháp lý của Thông báo lệ phí trước bạ số LTB2560501-TK00002711/TB-CCT ngày 03/01/2025 đối với bà Bùi Thị N.

2. Về án phí: bà Bùi Thị N phải chịu 300.000đồng án phí hành chính phúc thẩm; được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001964 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

*** Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên