

Bản án số: **16/2026/HC-ST**

Ngày: 19-3-2026

*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 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 – Thư ký 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 Trương Thị Mỹ Thuận - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 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 63/TLST-HC ngày 26 tháng 11 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 12/2026/QĐXXST-HC ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

1/ Ông Nguyễn Tiết D, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 N, phường P, tỉnh Lâm Đồng;

2/ Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1984; Địa chỉ: 2 N, phường M, tỉnh Lâm Đồng;

Người bị kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ; Địa chỉ: C T, xã H, tỉnh Lâm Đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã T;

- Bà Lê Thị C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H, bà Lê Thị C: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1984; Địa chỉ: Phường H, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 07/10/2025, bà được ông D, bà H ủy quyền nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H để đăng ký tách thửa và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/10/2025, bà liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H để nhận hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả thì được biết hồ sơ bị hoàn trả, có kèm theo Thông báo số 154/TB-CNVPĐKĐĐ- KVHTN ngày 16/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H về việc hoàn trả hồ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiết D với lý do là Thửa đất đăng ký tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 853; tờ bản đồ số 6; diện tích 499,5m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P. Qua kiểm tra, thửa đất có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (đất trồng cây lâu năm) theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định 3200/QĐ- UBND của UBND tỉnh B. Việc trả hồ sơ như trên là không đúng theo quy định làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền sử dụng đất. Do đó, Ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H yêu cầu:

1/ Hủy Thông báo số 154/TB – CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H về việc hoàn trả hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiết D;

2/ Buộc Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D theo quy định của pháp luật;

Tại văn bản số 1219/CNVPĐKĐĐ - KVHTN ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Chi nhánh văn phòng Đ trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Tiết D và bà Nguyễn Thị Lệ H sang bà Lê Thị C, theo hồ sơ tiếp nhận số 6141+6142/CN+TN. Thửa đất của ông Nguyễn Tiết D và bà Nguyễn Thị Lệ H thực hiện nhượng cho Lê Thị C, thuộc thửa đất số 853, tờ bản đồ số 6, diện tích 499.5m², đất ở tại nông thôn 300m² địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã T, thành phố P, theo Giấy chứng nhận số CG 302378, cấp ngày 10/8/2017 đứng tên bà Trần Thị Thu H1, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Tiết D ngày 21/8/2017. Có nguồn gốc đất như sau: Ngày 28/12/2016, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thành phố P, có tiếp nhận hồ sơ số 160/TNHS tên thủ tục hành

chính yêu cầu giải quyết hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải xin phép đối với trường hợp của ông Trần Minh P. Ngày 12/01/2017, UBND thành phố P có Quyết định số 12/QĐ-UBND Quyết định về việc cho phép ông Trần Minh P được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 6, diện tích đất ở nông thôn là 300m². Giấy chứng nhận QSD đất số CE 664155, cấp ngày 10/3/2016; Ngày 16/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P có Phiếu trình ký hồ sơ cho trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở nông thôn của ông Trần Minh P là 300m²; Ngày 28/02/2017, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 664155, đồng thời ký ban hành các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 382222, CH 382224, cấp ngày 28/02/2017, cấp cho ông Trần Minh P; Ngày 11/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P hiện chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 806, tờ bản đồ số 6, diện tích 300m², địa chỉ đất thuộc thôn T, xã T, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 382224, nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng từ Trần Minh Phúc sang bà Trần Thị Thu H1, hồ sơ số 804; Ngày 25/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, thực hiện chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 807, tờ bản đồ số 6, diện tích 398.7m², địa chỉ đất thuộc thôn T, xã T, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH382222, nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng từ Trần Minh Phúc sang bà Trần Thị Thu H1, hồ sơ số 712; Ngày 28/4/2017, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thành phố P, có tiếp nhận hồ sơ số 143/TNHS tên thủ tục hành chính yêu cầu giải quyết hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải xin phép đối với trường hợp của bà Trần Thị Thu H2; Ngày 31/5/2017, UBND thành phố P có Quyết định số 3205/QĐ-UBND Quyết định về việc cho phép cho bà Trần Thị Thu H1 được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 807 tờ bản đồ số 6, diện tích đất ở nông thôn là 199.5m² Giấy chứng nhận QSD đất số CH 382222, cấp ngày 28/02/2017; Ngày 01/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P có Phiếu trình ký hồ sơ cho trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở nông thôn của bà Trần Thị Thu H1 là 199.5m²; Ngày 10/7/2017, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH382222, đồng thời ký ban hành các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 407840, cấp ngày 10/7/2017 cho ông Trần Minh P; Ngày 03/8/2017, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, có tiếp nhận hồ sơ số 4484 tên thủ tục hành chính yêu cầu giải quyết hồ sơ biến động hợp

thừa đổi với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 407840, CH 382224 trường hợp của bà Trần Thị Thu H1; Ngày 10/8/2017, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 407840, CH 382224, đồng thời ký ban hành các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 302378, cấp ngày 10/8/2017 cho bà Trần Thị Thu H1; Ngày 21/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, thực hiện chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 853, tờ bản đồ số 6, diện tích 499.5m² đất ở tại nông thôn 300m², địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã T, thành phố P, theo Giấy chứng nhận số CG 302378, cấp ngày 10/8/2017, nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Thu H1 sang ông Nguyễn Tiết D, hồ sơ số 869; Như vậy, nguồn gốc đất ở nông thôn theo Quyết định chuyển mục đích số 12/QĐ-UBND Quyết định về việc cho phép ông Trần Minh P; Quyết định số 3205/QĐ-UBND Quyết định về việc cho phép cho bà Trần Thị Thu H1, diện tích đất ở nông thôn là 300m² và 199,5m² trên Giấy chứng nhận QSD đất số CE 664155, cấp ngày 10/3/2016; Giấy chứng nhận QSD đất số CH 382222, cấp ngày 28/02/2017 là không phù hợp quy hoạch (quy hoạch là đất trồng cây lâu năm) theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B có Công văn số 4721/UBND-KT, về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023, có nêu: "*Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tự rà soát và tự chịu trách nhiệm đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây. Trên cơ sở kết quả rà soát, có báo cáo và kiến nghị đề xuất gửi Sở T "*

Ngày 24/5/2024, UBND thành phố P có Công văn số 290/TB-UBND thông báo về việc có ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố L tại cuộc họp chiều ngày 08/5/2024, đề xuất phương án xử lý các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B có nêu: "...Giao Phòng T1 chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan và UBND phường, xã khẩn trương, tổng hợp tham mưu UBND thành phố báo cáo kiến nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo tiếp theo...".

Căn cứ các công văn nêu trên của UBND tỉnh B và UBND thành phố P, các cơ quan liên quan đang rà soát và kiến nghị đề xuất giải quyết 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. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Do đó, Chi nhánh văn phòng Đ trả hồ sơ của ông Nguyễn Tiết D chờ ý kiến chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

Tại công văn số 220/UBND ngày 23/01/2026 và công văn số 653/UBND ngày 18/3/2026 Ủy ban nhân dân xã T trình bày ý kiến:

1. Hiện nay, UBND xã T không có thông tin (sau sáp nhập ngày 01/7/2025 không được nhận bàn giao hồ sơ của cấp có thẩm quyền) về việc các Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 853, tờ bản đồ số 6, diện tích 499,5m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng) đến thời điểm hiện nay đã bị thay đổi hoặc hủy bỏ.

2. Căn cứ vị trí, tọa độ thửa đất số 853, tờ bản đồ số 6 được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 302378 ngày 10/8/2017 và được cập nhật biến động ngày 21/8/2017, 05/9/2025 để đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn.

Đối với việc hoàn trả hồ sơ cho ông Nguyễn Tiết D không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã T nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

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.

1/ Hủy Thông báo số 154/TB – CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H về việc hoàn trả hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiết D;

2/ Buộc Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của 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 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 154/TB - CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H về việc hoàn trả hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiết D. 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, là 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 16/10/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hành Thông báo số 154/TB-CNVPĐKĐĐKVHTN về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiết D. Theo Biên bản giao nhận đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ số 1075 của TAND khu vực 10 – Lâm Đồng thì ông D bà Lê Thị Kim A đại diện theo uỷ quyền nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 13/11/2025 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 tư cách tham gia tố tụng và sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

[1.3.1] Về tư cách tham gia tố tụng:

Quyết định hành chính bị kiện là: Thông báo số 154/TB – CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 là do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H ban hành theo 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 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng. Được nhà nước bố trí trụ sở làm việc được mở tài khoản hoạt động theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập, hoạch toán phụ thuộc. Do đó, căn cứ theo căn cứ khoản 9 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính, xác định Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H là người bị kiện trong vụ án.

[1.3.2] Tại phiên tòa, tất cả các đương sự trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử

tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Tính hợp pháp của Thông báo số 154/TB-CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký khu vực H:

[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 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực. Do đó, Chi nhánh Văn phòng 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 853; tờ bản đồ số 6; diện tích 499,5m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P. Qua kiểm tra, thửa đất có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (đất trồng cây lâu năm) theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định 3200/QĐ- UBND của UBND tỉnh B. Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023. Căn cứ công văn nêu trên, hiện đang rà soát và kiến nghị đề xuất giải quyết 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. Chi nhánh Văn phòng hiện 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. Nên chi nhánh V đăng ký đất đai hoàn trả hồ sơ đợi ý kiến chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.2.1] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều kiện tách thửa đất

Theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật đất đai 2024 quy định về Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

“...a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử

dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Khoản 8 Điều 45 Luật đất đai 2024 quy định: Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định như sau:

a) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; b) Cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó; c) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật đất đai 2024 quy định về việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

“...a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất; c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất; d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì

không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó”

Đến thời điểm giải quyết vụ án, phía Chi nhánh Văn phòng Đ không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc thửa đất nêu trên vi phạm điều kiện chuyển nhượng hoặc những người chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 8 Điều 45 và vi phạm về điều kiện tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024. Mà cho rằng thửa đất trên có nguồn gốc từ việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất trồng cây lâu năm) 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 ông D không phù hợp quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trong vụ án này, ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H là người nhận chuyển nhượng tài sản từ bà Trần Thị Thu H1, bà Trần Thị Thu H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Minh P. Hiện nay, ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H chuyển nhượng cho bà Lê Thị C thông qua hợp đồng được xác lập hợp pháp về hình thức. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Tiết D, bà Lê Thị Lệ H3 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015.

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

Quyết định số 12/QĐ-UBND của UBND thành phố P về việc cho phép ông Trần Minh P được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 6, diện tích đất ở nông thôn là 300m² và Quyết định số 3205/QĐ-UBND của UBND thành phố P về việc cho phép cho bà Trần Thị Thu H1 được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 807 tờ bản đồ số 6, diện tích đất ở nông thôn là 199.5m² đến thời điểm này không có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kết luận việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 12/QĐ-UBND và Quyết định số 3205/QĐ-UBND nêu trên là không đúng quy định của pháp luật và hủy bỏ Quyết định này.

Theo ý kiến của UBND xã T cũng xác định thửa đất số 853, tờ bản đồ số 6 được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 302378 ngày 10/8/2017 và được cập nhật biến động ngày 21/8/2017, 05/9/2025 để đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn.

Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai khu vực H ban hành Thông báo số 154/TB – CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 là đúng về trình tự thủ tục, thẩm quyền nhưng không đúng về mặt nội dung theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H là có cơ sở nên được chấp nhận.

[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 Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H 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 Toà án;

Khoản 1, khoản 8 Điều 45; khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 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 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 C1 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 Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H:

1/ Hủy Thông báo số 154/TB – CNVPĐKĐĐKVHTN ngày 16/10/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H về việc hoàn trả hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiết D;

2/ Buộc Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ theo 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 Nguyễn Tiết D, bà Nguyễn Thị Lệ H 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009299 ngày 26/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

[3]. Quyền kháng cáo: Đương 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 tố 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 Lại