

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **93/2025/HC-ST**

Ngày: 29-8-2025

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Tám;
2. Bà Nguyễn Thị Tố Linh.

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Việt Quốc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thủy Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 158/2025/TLST-HC, ngày 15 tháng 5 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: 136/2025/QĐXXST-HC, ngày 14 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: 1 Quốc lộ A, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Phan Nguyễn Hải L, sinh năm 2001, địa chỉ: khu phố X, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch UBND phường B, tỉnh Lâm Đồng);

2. Chi nhánh văn phòng Đ (người kết thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P);

Các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Đoàn Đăng K (sau đây gọi tắt là bà K) là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m², đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792910, sổ vào sổ cấp GCN CS 06417 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2018, cập nhật biến động ngày 27/9/2023 (gọi tắt là GCN số CO 792910).

Nguồn gốc thửa đất số 360 nêu trên do bà K nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị H. Thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn theo Quyết định số 3314/QĐ-UBND ngày 24/4/2018.

Sau đó, bà K đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đối với thửa đất 360 nêu trên cho bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2852, quyền số 09/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 09/9/2024.

Sau khi hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, bà đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ để nộp hồ sơ đăng ký cập nhật biến động sang tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất 360 nêu trên và được bộ phận tiếp nhận hồ sơ cấp Biên nhận số 2025-530/SNNMT-CNVPĐKĐĐ ngày 18/4/2025. Đến ngày 24/4/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà, với lý do: *"...Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn của bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 3314/QĐ-UBND ngày 24/04/2018 cho bà Phạm Thị H) nhưng không phù hợp quy hoạch (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..."*

Theo đó, Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng thửa đất 360 theo GCN số CO 792910 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, cho nên Chi nhánh Văn phòng Đ đã không tiến hành cập nhật biến động sang tên thửa đất trên cho bà theo đúng quy định.

Và theo Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT này, Chi nhánh phòng Đ1 thông báo: *"... Giao Phòng T3 chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan và UBND phường, xã khẩn trương, tổng hợp tham mưu UBND tỉnh xem xét chỉ đạo tiếp theo..."*, đồng nghĩa với việc hồ sơ của bà sẽ tiếp tục chờ ý kiến chỉ đạo của cấp trên mà không có thời hạn cụ thể nào.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành thông báo số 217/TB-CNVPĐKĐĐPT-KTĐC ngày 24/4/2025 đã không xem xét toàn diện các quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐP ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T;

2. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện hành vi hành chính là tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà T theo đúng quy định pháp luật đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.000m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792910, số vào sổ cấp GCN: CS 06417 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2018.

Tại văn bản số 1836/VPĐKĐĐ-ĐKCG, ngày 27/6/2025, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L) trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai thống nhất ý kiến tại Công văn số 4983/CNVPĐKĐĐ-TLTT ngày 23/6/2025 và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Tại văn bản số 4983/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 23/6/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:

Ngày 18/4/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T tại biên nhận số 530/SNNMT-CNVPĐKĐĐ.

Bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Đoàn Đăng K đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, diện tích 100,0 m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792910 do được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2018.

Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792910 có lịch sử biến động như sau:

- Ngày 24/4/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3314/QĐ-UBND về việc cho phép bà Phạm Thị H được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 2054 m² đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số BQ 387525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015 và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động chuyển mục đích vào ngày 27/4/2018.

- Bà Phạm Thị H thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số BQ 387525 thành nhiều thửa đất; trong đó có thửa đất số 360, diện tích 100,0 m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CM 274887 ngày 10/5/2018.

- Bà Phạm Thị H tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 360 cho bà Nguyễn Đoàn Đăng K và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 792910 ngày 03/8/2018.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792910 có nguồn gốc do bà Phạm Thị H được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 3314/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 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: "...2. *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.*"

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh B, hiện nay UBND thành phố P 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. Do đó, ngày 24/4/2025, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh V thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho bà Nguyễn Thị T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Tại phiên tòa: đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của Luật tố tụng hành chính;

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của bà Nguyễn Thị T: hủy Thông báo số Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 24/4/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T; buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh văn phòng Đ2 nhiệm vụ, công vụ về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Về thủ tục tố tụng: các đương sự được Tòa án triệu tập hợp lệ và đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: ngày 28/4/2025, bà Nguyễn Thị T nhận được Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T. Ngày 28 tháng 4 năm 2025 bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, xác định văn bản nêu trên là quyết định hành chính bị kiện. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về tư cách tham gia tố tụng: tại thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận cũ thụ lý vụ án, các Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Thuận cũ vẫn là đơn vị hạch toán phụ thuộc và vẫn đang hoạt động theo Quyết định số 2094/QĐ-UBND, ngày 03/10/2023 của UBND tỉnh B cũ. Nên Tòa án xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L) là người bị kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận cũ, nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý giải quyết vụ án là đảm bảo quyền lợi của đương sự và đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T:

- Căn cứ lời khai của người khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

-Ngày 24/4/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3314/QĐ-UBND về việc cho phép bà Phạm Thị H được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 2054 m² đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số BQ 387525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2015 và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động chuyển mục đích vào ngày 27/4/2018.

- Bà Phạm Thị H thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số BQ 387525 thành nhiều thửa đất; trong đó có thửa đất số 360, diện tích 100,0 m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CM 274887 ngày 10/5/2018.

- Bà Phạm Thị H tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 360 cho bà Nguyễn Đoàn Đăng K và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 792910 ngày 03/8/2018.

Ngày 09/9/2024 bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, diện tích 100,0 m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ bà Nguyễn Đoàn Đăng K thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2852, quyền số 09/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện đăng ký cập nhật biến động sang tên theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy, khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về điều kiện để được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai. Nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 14/4/2025, về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T là không đúng quy định với Điều 133 Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

Đến nay, Quyết định số 3314/QĐ-UBND, ngày 24/4/2018 cho phép bà Phạm Thị H được chuyển mục đích sang đất ở nông thôn trong đó có thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, diện tích 100m², tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P mà bà Nguyễn Thị T đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Đoàn Đăng K vẫn còn hiệu lực, chưa bị thu hồi, hủy bỏ và cũng không có quyết định, văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào kết luận việc ra quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên, xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ là có căn cứ chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng

[6] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;
- Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và

sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị T về việc:

- Hủy Thông báo số Thông báo số 566/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng Đ2 nhiệm vụ, công vụ về việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000743 ngày 13/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

3. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Thị Thanh Thái