

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 34/2026/HC-ST

Ngày: 26 – 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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Trinh và ông Trương Vĩnh Kỳ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLST-HC, ngày 22 tháng 3 năm 2022 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 20/2026/QĐXXST-HC ngày 30 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2026/QĐST-HC ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1944; (Vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, phường P, tỉnh Lâm Đồng) (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/4/2022). (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D – Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân xã T;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường

P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã L;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.2. Công ty TNHH T2; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn M, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn V - Giám đốc Công ty TNHH T2. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện ông Nguyễn Công N và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Quyết định hành chính bị kiện: Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận về việc trả lời đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H.

Tóm tắt nội dung quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện: Ngày 28/6/2005 UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1723/QĐ-UBND về việc thu hồi và cho Công ty TNHH T3 Miền thuê đất để đầu tư xây dựng Khu D tại thôn M, xã T, thị xã L với tổng diện tích 127.059,0m², trong đó diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng là 88.785,8m², diện tích đất do UBND xã T cũ (Nay là UBND xã T, thị xã L) quản lý là 38.273,2m².

Đất của ông N, bà H bị ảnh hưởng bởi quyết định trên có tổng diện tích 4.455,3m², gồm: Thửa đất số 15, diện tích 190,7m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất số 16, diện tích 4.264,6m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005, UBND xã T tiến hành họp xét tính pháp lý về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các hộ dân phục vụ cho việc thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty TNHH T2 để triển khai dự án. UBND xã T và UBND thị xã L đã không công nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà H đối với thửa đất số 16 nên ông N, bà H đã khiếu nại, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/10/2014 Chủ tịch UBND thị xã L ban hành Quyết định số 1495/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu và bác yêu cầu khiếu nại của ông N, bà H. Dẫn đến đã khởi kiện quyết định trên đến Tòa án nhân dân thị xã La Gi có thẩm quyền.

Ngày 31/8/2017 TAND tỉnh Bình Thuận đã xét xử phúc thẩm, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của Chủ tịch UBND thị xã L; Buộc UBND thị xã L tổ chức chỉ đạo xem xét lại tính pháp lý đối với diện tích đất nêu trên của ông N, bà H và của ông

Nguyễn Xuân T theo đo đạc của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận vào ngày 16/3/2017 theo quy định của pháp luật.

Sau khi bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 28/02/2020 UBND xã T, thị xã L đã thành lập Hội đồng tư vấn xác định tính pháp lý về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của ông N, bà H bị ảnh hưởng bởi dự án Du lịch B của Công ty TNHH T2. Kết quả họp xét xác định, thửa đất số 16, diện tích 4.264,6m² của ông N, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Hội đồng xác định là đất sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi có kết quả xác định tính pháp lý đất, Công ty TNHH T3 Miền không hợp tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, ông N, bà H đã nhiều lần làm đơn kiến nghị các cấp buộc Công ty TNHH T2 phải thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất hoặc thu hồi một phần dự án liên quan đến diện tích đất nêu trên nhưng không được giải quyết thỏa đáng.

Ngày 29/10/2021 ông N, bà H làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, diện tích 4.264,6m² gửi UBND xã T, thị xã L.

Ngày 17/12/2021 UBND xã T ban hành Văn bản số 732/UBND về việc trả lời đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà H. Theo đó, UBND xã T cho rằng diện tích đất trên đã được UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 về việc thu hồi và cho Công ty TNHH T2 thuê đất để đầu tư xây dựng Khu du lịch Ba Miền nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, dự án Du lịch Ba Miền của Công ty TNHH T2 thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của hộ gia đình, cá nhân, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân. Thực tế, UBND tỉnh B chỉ ban hành quyết định thu hồi và cho thuê tổng thể, không ban hành quyết định thu hồi chi tiết hoặc không ủy quyền cho UBND thị xã L thu hồi chi tiết đất của hộ gia đình, cá nhân. Đồng thời, tất cả diện tích đất của các hộ dân thuộc dự án này đủ điều kiện đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty TNHH T2. Do đó, UBND xã T lấy lý do đất này đã bị UBND tỉnh B thu hồi theo Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 để không lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, không bình đẳng giữa các hộ dân.

Mặt khác, đất của ông N, bà H có nguồn gốc và quá trình sử dụng trước thời điểm UBND tỉnh B quy hoạch du lịch và trước thời điểm UBND tỉnh B cho Công ty TNHH T2 thuê. Do đó, đất của ông N, bà H phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty TNHH T2 hoặc đưa ra khỏi dự án và toàn quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Công ty TNHH T2 đã được UBND tỉnh B cho thuê đất để triển khai dự án

từ năm 2005 nhưng đến nay, hơn 15 năm nhưng dự án hầu như không triển khai, chi thi công, trồng trọt một số cây lâu năm rồi để đó, thậm chí rao bán dự án. Như vậy, căn cứ quy định của pháp luật, dự án Du lịch B của Công ty TNHH T2 phải bị thu hồi dự án vì đã quá thời hạn giao đất mà không triển khai.

Việc UBND xã T cho rằng đất của ông N, bà H không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không thực hiện hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc UBND tỉnh B không thu hồi dự án là những hành vi trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà H.

Vì vậy, ông N, bà H khởi kiện UBND xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) xem xét, giải quyết như sau:

- Hủy Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận về việc trả lời đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà H.

- Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp và hủy một phần quyết định hành chính có liên quan là Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của UBND tỉnh B về việc thu hồi và cho Công ty TNHH T2 thuê đất để đầu tư xây dựng Khu D tại thôn M, xã T, thị xã L, liên quan đến diện tích đất khiếu kiện của ông N, bà H. Lý do: Đất đã được giao quá thời hạn nhưng Công ty không triển khai dự án.

- Buộc UBND xã T, thị xã L thực hiện nhiệm vụ, công vụ hoàn tất hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H theo quy định của pháp luật.

Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2025, ông N, bà H rút yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của UBND tỉnh B.

2. Người bị kiện UBND xã T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng trình bày: Không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 trình bày: Trong đơn khởi kiện của ông Nguyễn Công N và bà Nguyễn Thị H cho rằng đất của ông, bà bị ảnh hưởng trong dự án B. Tổng diện tích là: 4.962,7m², theo Bản vẽ Mảnh chính lý trích lục địa chính số 02-2017 ngày 13/4/2017 - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. Ông N đã lập hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất và bị UBND xã T trả lại hồ sơ. Việc UBND xã T không nhận hồ sơ nói trên là đúng về bản chất của sự việc. Vì những lý do sau:

- 1- Bản vẽ Mảnh chính lý trích lục địa chính số 02-2017 ngày 13/4/2017 - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B vẽ theo sự chỉ dẫn của ông Nguyễn Công N,

bao trùm lên toàn bộ diện tích thửa đất số 15, thửa đất số 16 và một phần thửa đất số 58 trên Bản vẽ trích đo chính thức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành kèm theo Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005. Nó không có cơ sở pháp lý nào hết.

Công ty TNHH T2 (Gọi tắt là Công ty T2) có rất nhiều tài liệu, chứng cứ khẳng định toàn bộ diện tích thửa đất số 16 là đất của nhà nước do UBND xã T sau này là UBND xã T trực tiếp quản lý.

2- Ngày 20/9/2008 ông N và bà H đã sang nhượng cho Công ty T2 1.590m², diện tích này bao gồm toàn bộ diện tích thửa đất số 15 và một phần thửa đất số 16.

Ngoài 1.590m², ông Nguyễn Công N đã nhận tiền trực tiếp từ Công ty T2 190m² đất của ông T ở khu vực này, khi ông còn là nhân viên của Công ty T2 và lập hàng rào cho dự án.

Ông Nguyễn Công N năm 2008 còn sang nhượng cho Công ty T2 3.300m². Nâng tổng số đất ông N đã sang nhượng nhận tiền của Công ty T2 lên 5.080m² (1.590m² + 190m² + 3.300m²).

Trong khi các cấp chính quyền quản lý đất đai trực tiếp gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã L, UBND thị xã L, thậm chí cả các cơ quan như Cảnh sát điều tra thị xã L, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận... đều khẳng định ông Nguyễn Công N và ông Nguyễn Xuân T chỉ có 427,1m² và 188,5m² trong khu D. Như vậy ông Nguyễn Công N đã sang nhượng cho Công ty T2 một diện tích đất bất hợp pháp rất lớn.

3- Trong 1.590m² ông N đã sang nhượng cho Công ty T2, có một sổ đo 427,1m², ông N cố tình không giao cho Công ty T2 mà nay đã sang tên ông Nguyễn Xuân T. Kính mong quý Tòa làm rõ.

4- Thông báo số 03/TB-UBND ngày 11/01/2021 và Thông báo số 39/TB-UBND ngày 20/4/2022 của UBND xã T đã thông báo một số lô đất thuộc Khu D được Hội đồng tư vấn pháp lý xã T công nhận tính pháp lý và sử dụng ổn định cho ông Nguyễn Công N và ông Nguyễn Xuân T là hoàn toàn sai so với kết luận của Chủ tịch Hội đồng do ông Nguyễn Hữu P ký ngày 28/02/2020, kết luận nêu rõ "... Sẽ có Báo cáo UBND thị xã L xem xét và quyết định về tính pháp lý, nguồn gốc, quá trình sử dụng của ông Nguyễn Công N, ông Nguyễn Xuân T bị ảnh hưởng dự án Công ty TNHH T2". Hội đồng chưa hề kết luận công nhận tính pháp lý và sử dụng ổn định các thửa đất nói trên của ông Nguyễn Công N và ông Nguyễn Xuân T.

UBND thị xã L cũng chưa có kết luận về tính pháp lý của số lô đất nói trên. Ông Phan Dương T1 và ông Phan Trọng M đã ban hành 02 Thông báo trên là hoàn toàn sai trái so với rất nhiều biên bản, thông báo, kết luận trước đây của

UBND xã T, Phòng T, Chủ tịch UBND, Cảnh sát điều tra thị xã L, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Chính vì những lý do trên Công ty TNHH T2 kính đề nghị quý Tòa có biện pháp làm rõ tính pháp lý của tất cả các thửa đất mà ông N và bà H đang khởi kiện.

***/ Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T, thị xã L, tỉnh B về việc trả lời đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà H; Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

- Người bị kiện vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T2 xác định việc trả hồ sơ của UBND xã T là đúng quy định, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện mà người khởi kiện đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ. Đối với yêu cầu khởi kiện còn lại đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H về việc hủy Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T, thị xã L, tỉnh B. Buộc Chủ tịch UBND phường P 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 kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về người tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt: Ông Nguyễn Công N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157; Khoản 1 và khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt.

[2] Về xác định đương sự tham gia tố tụng: Tại Đơn khởi kiện và Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, người khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy

Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T. Do đó trong vụ án chỉ còn người bị kiện là UBND xã T. Từ ngày 01/7/2025 phường P được thành lập từ 03 phường P, P và xã T. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Điều 14, tiết 2 điểm d khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và theo khoản 1 Điều 3 Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh L thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của UBND tỉnh B. Xét thấy, người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này. Do đó UBND tỉnh B (Cũ) không còn là người bị kiện trong vụ án.

[4] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đối tượng khởi kiện trong vụ án là Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T về việc trả lời đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà H không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn bản này có nội dung điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, cụ thể là xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Căn cứ theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

[5] Về thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính: Ngày 17/12/2021, UBND xã T ban hành Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021. Ngày 11/02/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) nhận được đơn khởi kiện của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H. Việc nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là chưa quá 01 năm nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H về tính hợp pháp của Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T bị khởi kiện:

[6.1] Ngày 28/02/2020 UBND xã T, thị xã L đã thành lập Hội đồng tư vấn xác định tính pháp lý về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của ông Nguyễn Công N với kết quả họp xét xác định, thửa đất số 16, diện tích 4.264,6m², vị trí thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh B (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) (Theo Sơ đồ hiện trạng

thửa đất ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L) là đất sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.2] Ngày 29/10/2021 ông N, bà H làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, diện tích 4.264,6m² gửi UBND xã T, thị xã L. Ngày 17/12/2021 UBND xã T ban hành Văn bản số 732/UBND về việc trả lời đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của ông N, bà H đã được UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 về việc thu hồi và cho Công ty TNHH T2 thuê đất để đầu tư xây dựng Khu du lịch Ba Miền nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Như vậy, cùng một nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 01 thửa đất, ngày 28/02/2020 UBND xã T xác định tính pháp lý là đất sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 17/12/2021 UBND xã T ban hành Văn bản số 732/UBND xác định không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là mâu thuẫn. Mặc dù thửa đất số 16, diện tích 4.264,6m² thuộc tổng diện tích 127.059 m² thu hồi theo Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nhưng đây là quyết định thu hồi đất tổng thể của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, không phải là quyết định thu hồi đất cá biệt đối với từng hộ gia đình, cá nhân. UBND tỉnh B không xác định là đất của hộ gia đình, cá nhân nào đang sử dụng, với diện tích đất cụ thể là bao nhiêu, ông N không có tên trong Quyết định số 1723/QĐ-UBND, quyết định này không làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H.

[8] Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 thì dự án của Công ty TNHH T2 vẫn chưa thương lượng bồi thường xong với ông N, bà H, chậm thực hiện 16 năm. Do vậy, nếu diện tích đất ông N, bà H đăng ký có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H mà không phụ thuộc vào Quyết định số 1723/QĐ-UBND. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H không thay đổi chủ sử dụng đất, không ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án bởi dự án này chủ đầu tư tự thỏa thuận, thương lượng với người dân. UBND xã T căn cứ Quyết định số 1723/QĐ-UBND để hoàn trả đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H là không đúng.

[9] Về trình tự thủ tục ban hành Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021: Theo Bản án hành chính phúc thẩm số 07/2017/HC-PT ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên hủy Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của Chủ tịch UBND thị xã L; Buộc UBND thị xã L tổ chức chỉ đạo

xem xét lại tính pháp lý đối với thửa đất số 16 nêu trên của ông Nguyễn Công N theo quy định của pháp luật.

Trường hợp của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Sau khi nhận hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì UBND cấp xã có trách nhiệm và thẩm quyền kiểm tra hồ sơ và thực hiện các thủ tục quy định và gửi hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai được quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18; Khoản 1, điểm a, c khoản 2 và khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 11a Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và điểm d, đ khoản 1 Điều 3 Quyết định số 73/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh B ban hành quy định cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính về đất đai ... trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

[10] Trong trường hợp của ông N, bà H, theo quy định trên, sau khi UBND xã T thực hiện các công việc thuộc thẩm quyền của mình, UBND xã T phải chuyển toàn bộ hồ sơ của ông N, bà H lên Chi nhánh Văn phòng Đ để thực hiện chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của mình là kiểm tra hồ sơ đăng ký; Xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; Xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào đơn đăng ký của ông N, bà H. Trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L chuyển hồ sơ cho UBND thị xã L; Nếu không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển hồ sơ để UBND xã T trả lại cho người dân.

[11] UBND xã T sau khi nhận hồ sơ của ông N, bà H lại ban hành Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H mà không chuyển toàn bộ hồ sơ của ông N, bà H lên Chi nhánh Văn phòng Đ là trái pháp luật nên cần tuyên hủy theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính.

[12] Về ý kiến của Công ty TNHH T2 yêu cầu Tòa án làm rõ tính pháp lý các thửa đất của ông N, bà H. HĐXX nhận thấy dù công ty là chủ đầu tư của dự án nhưng việc xét tính pháp lý các thửa đất là thẩm quyền của UBND xã, các vấn đề trong yêu cầu của công ty là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án hành chính, là quá trình của việc tự thương lượng, bồi thường giữa công ty với người dân. Nếu công ty có tranh chấp với ông N, bà H về đất đai thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[13] Từ những nhận định trên, việc ban hành Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã T vi phạm về nội dung và trình tự thủ tục. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[14] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không yêu cầu hoàn trả nên không xem xét.

[15] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Điều 348 Luật Tố tụng hành chính, khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điểm a khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 116; Điểm b khoản 1 Điều 143; Điều 157; Khoản 1 và khoản 2 Điều 158; Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

- Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;

- Điều 14, tiết đ2 điểm đ khoản 3 Điều 16 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

- Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh L;

- Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 26, Điều 138 Luật Đất đai năm 2024;

- Điều 18; Khoản 1, điểm a, c khoản 2 và khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Khoản 2 Điều 11a Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Điểm d, đ khoản 1 Điều 3 Quyết định số 73/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh B;

- Điều 348 Luật Tố tụng hành chính; 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;

2. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của UBND tỉnh B.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H về việc:

- Hủy Văn bản số 732/UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã T (Nay là Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 26/3/2026); Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Lê Phương