TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 72/2025/HC-ST
Ngày: 26-8-2025
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: Ông Nguyễn Lê Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Thanh Sơn và bà Lê Thị Hằng.

- 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 toà***: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2025/TLST-HC, ngày 19 tháng 6 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 100/2025/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 8 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 619/TB-TA ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện*:* Ông Nguyễn Ngọc Nhân T, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn Đ, phường B, tỉnh Lâm Đồng (Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như V, sinh năm 1995; địa chỉ: Khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng (Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cũ).

- Người bị kiện*:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

2. Bà Nguyễn Thị Như V, sinh năm 1995;

3. Ông Huỳnh Cao Minh Q, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng (Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cũ).

Tại phiên tòa, các đương sự đều vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Ngọc Nhân T và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Như V trình bày:

Ngày 28/4/2025 ông Nguyễn Ngọc Nhân T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Như V và ông Huỳnh Cao Minh Quang thông Q1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng theo số công chứng 03605, quyển số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD. Thông tin thửa đất như sau:

- Thửa đất số 690 thuộc tờ bản đồ số 21, diện tích: 264,2m^2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: lâu dài; Địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn X, phường B, tỉnh Lâm Đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 298998 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/7/2017 đứng tên bà Đinh Thị L, cập nhật biến động ngày 02/8/2018, ngày 03/12/2018 và ngày 21/12/2018.

Ngày 28/4/2025, ông Nguyễn Ngọc Nhân T có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Như V nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đ để đăng ký biến động sang tên. Ngày 07/5/2025 Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Nhân T.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ từ chối giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Nhân T là trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 07/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Nhân T.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng Đ1 nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về việc giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Nhân T.

***2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) có ý kiến tại Công văn số 121/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 28/7/2025 như sau*:** Đối với vụ khiếu kiện của ông Nguyễn Ngọc Nhân T, Chi nhánh Văn phòng Đ đã có Công văn số 111/CNVPĐKĐĐKVPT-TTLT ngày 18/7/2025 cung cấp ý kiến và hồ sơ, tài liệu cho Tòa án. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L thống nhất ý kiến tại Công văn số 111/CNVPĐKĐĐKVPT-TTLT ngày 18/7/2025 và không bổ sung hồ sơ, tài liệu nào khác ngoài tài liệu mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P cung cấp.

3. Chi nhánh Văn phòng Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) có ý kiến tại Công văn số 111/CNVPĐKĐĐKVPT-TTLT ngày 18/7/2025 như sau:

Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Nhân T, biên nhận số 2025-959/SNNMT-CNVPĐKĐĐ ngày 28/4/2025. Sau khi tiếp nhận hồ sơ nêu trên của ông Nguyễn Ngọc Nhân T, Chi nhánh Văn phòng đã tiến hành thực hiện các thủ tục để tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Thửa đất ông Nguyễn Ngọc Nhân T đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 21, diện tích 264.2m^2, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thôn X, xã P, thành phố P, theo Giấy chứng nhận số CG 298998 cấp ngày 28/7/2017. Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn của ông Nguyên Ngọc Nhân T2 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P về việc cho phép ông Nguyễn Mộng H 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 đên 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: *"..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.*

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 - Lê Thanh S

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 T3 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, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P ban hành Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 07/5/2025 thông báo và hoàn trả hồ sơ hành chính của ông Nguyễn Ngọc Nhân T.

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Qúa trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

+ Về nội dung: Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 07/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng Đ1 nhiệm vụ, công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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(HĐXX) sơ thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện; vắng mặt người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 158 và Điều 168 Luật Tố tụng hành chính, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự .

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Từ ngày 01/7/2025, tỉnh Bình Thuận sáp nhập vào tỉnh Lâm Đồng và thực hiện chính quyền địa phương hai cấp do đó tên gọi các cơ quan có sự thay đổi như trên. Người khởi kiện ông Nguyễn Ngọc Nhân T yêu cầu hủy Thông báo số 628/TB-

CNVPĐKĐĐPT ngày 07/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Nhân T. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P là đơn vị thuộc quyền quản lý của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L. Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 07/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ có nội dung điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, là quyết định hành chính ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông Nguyễn Ngọc Nhân T. Do đó thông báo này là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115 Luật Tố tụng hành chính và Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, 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) với quan hệ pháp luật là "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 07/5/2025 Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT. Ngày 03/6/2025, bà Nguyễn Thị Như V là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Nhân T nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[4] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 690 thuộc tờ bản đồ số 21, diện tích: 264,2m^2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn của ông Nguyễn Ngọc Nhân T có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND thành phố P về việc cho phép ông Nguyễn Mộng H 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 đên năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng Đ từ chối cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Nhân T.

[5] Xét việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn là không đúng với quy hoạch sử dụng đất nhưng không phải là lỗi của người sử dụng đất. Hiện nay Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc cho phép ông Nguyễn Mộng H chuyển mục đích sử dụng đất vẫn có hiệu lực pháp luật chưa bị thu hồi và hủy bỏ bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất. Thửa đất mà ông T nhận chuyển nhượng không thuộc các trường hợp bị tạm dừng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực của tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông Nguyễn Ngọc Nhân T với bà Nguyễn Thị Như V và ông Huỳnh Cao Minh Q đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật về Luật công chứng.

[6] Như vậy, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 690 thuộc tờ bản đồ số 21 giữa ông Nguyễn Ngọc Nhân T với bà Nguyễn Thị Như V và ông Huỳnh Cao Minh Q vào ngày 28/4/2025 là đảm bảo quy định tại Điều 26, Điều 27 và khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung). Việc từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 690 thuộc tờ bản đồ số 21 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại 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:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 115, khoản 1, khoản 2 Điều 158, Điều 168, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tố tụng hành chính;

- Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 45, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung)

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Nhân T.

- Huỷ Thông báo số 628/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 07/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ;

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng Đ1 nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2.2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Nhân T 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000804 ngày 13/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

3. Về quyền kháng cáo: 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 Luật Tố tụng hành chính./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: hồ sơ, THCTP.

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

Nguyễn Lê Phương