

Bản án số: **40/2025/HC-ST**

Ngày: 31-7-2025

*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 Vũ Thị Thanh Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Tương

Ông Tăng Minh Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh L.

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

Ngày 31 tháng 7 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 thụ lý số 133/2025/TLST-HC ngày 28 tháng 4 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 67/2025/QĐXXST-HC ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 39/12 đường Võ Thị Sáu, phường P, tỉnh L.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thanh T: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 4, phường B, tỉnh L. Theo hợp đồng uỷ quyền được chứng thực ngày 11/4/2025.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P)

- Uỷ ban nhân dân thành phố P (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân phường B)

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố B, phường Phú Thủy, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 4, phường B, tỉnh L. Theo hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 12/5/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh T là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở nông thôn tọa lạc tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (cũ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133715 (số vào sổ cấp GCN: CS 07831) ngày 26/02/2019 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P chỉnh lý biến động ngày 04/6/2019, ngày 03/4/2025.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương công chứng số 02626 quyền số 03/2025TP/CC-SCC-HĐGD ngày 03/4/2025. Thửa đất không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng

Sau khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã kê khai đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai P để thực hiện thủ tục đăng ký cập nhật biến động sang tên thửa đất nêu trên. Ngày 08/4/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT hoàn trả hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T với lý do phần diện tích đất ở tại đô thị có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 của UBND thành phố P nhưng không phù hợp quy hoạch theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Để đảm bảo quyền lợi cho bà T, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P về việc trả hồ sơ, từ chối cập nhật biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Tuyên buộc Văn phòng Đăng ký đất tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định pháp luật trong việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở nông thôn tọa lạc tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CQ 133715 (số vào sổ cấp GCN: CS 07831) ngày 26/02/2019 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai P chỉnh lý biến động ngày 04/6/2019, ngày 03/4/2025.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tại Công văn số 1524/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 04/6/2025 trình bày:

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thông nhất ý kiến tại Công văn số 4234/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 30/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P tại Công văn số 4234/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 30/5/2025 trình bày:

Ngày 03/4/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T tại biên nhận số 2025-110/SNNMT-VPĐKĐĐ. Bà Nguyễn Thị Thanh T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133715 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/02/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H ngày 04/6/2019.

Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CQ 133715 có lịch sử biến động như sau:

- Ông Trần Văn C được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 1.733,2m² theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CN 222492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 667400 ngày 11/9/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17, diện tích 2226,6m² gồm 1925,8m² đất ở tại nông thôn và 300,8m² đất trồng cây lâu năm.

- Ông Trần Văn C thực hiện đồng thời việc hợp thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CO 667400 với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CN 222257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và tách thành 08 (tám) thửa đất theo các mảnh chỉnh lý thửa đất lập ngày 15/11/2018; trong đó có thửa đất số 451 với diện tích 290,8m² đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CP 594814 ngày 24/12/2018.

- Ông Trần Văn C tiếp tục tách thửa đất số 451 thành 03 (ba), trong đó có thửa đất số 466 với diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn chuyển nhượng cho bà

Nguyễn Thị Kim T2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CQ 133715 ngày 26/02/2019.

- Bà Nguyễn Thị Kim T2 chuyển nhượng thửa đất số 466 cho ông Nguyễn Thanh H và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động vào ngày 04/6/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CQ 133715 có nguồn gốc được UBND thành phố P cho phép ông Trần Văn C chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 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 Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5223/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 Tài nguyên và Môi trường*”.

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.

Tại thời điểm giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng 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 08/4/2025, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho bà T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P tại Công văn số 3917/UBND-KT ngày 11/6/2025 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133715 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/02/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H ngày 04/6/2019.

Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CQ 133715 có lịch sử biến động như sau:

- Ông Trần Văn C được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 1733,2m² theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CN 222492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 667400 ngày 11/9/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17, diện tích 2226,6m² gồm 1925,8m² đất ở tại nông thôn và 300,8m² đất trồng cây lâu năm.

- Ông Trần Văn C thực hiện đồng thời việc hợp thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CO 667400 với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CN 222257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và tách thành 08 (tám) thửa đất theo các mảnh chính lý thửa đất lập ngày 15/11/2018; trong đó có thửa đất số 451 với diện tích 290,8m² đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CP 594814 ngày 24/12/2018.

- Ông Trần Văn C tiếp tục tách thửa đất số 451 thành 03 (ba), trong đó có thửa đất số 466 với diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CQ 133715 ngày 26/02/2019.

- Bà Nguyễn Thị Kim T2 chuyển nhượng thửa đất số 466 cho ông Nguyễn Thanh H và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động vào ngày 04/6/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CQ 133715 có nguồn gốc được UBND thành phố P cho phép ông Trần Văn C chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 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.

Tại Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 của UBND thành phố P nêu trên, thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê

duyet tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018.

Căn cứ Mạnh chỉnh lý bản đồ địa chính số 370-2018 kèm theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P lập ngày 26/7/2018 đối chiếu với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất có mặt nước chuyên dùng, đất chuyên dùng, đất trồng cây lâu năm và đất phi nông nghiệp.

- Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất thủy lợi, đất cơ sở tôn giáo và đất ở tại nông thôn.

Hiện nay, UBND thành phố P chưa thu hồi và hủy Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 nêu trên.

Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép ông Trần Văn C chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 nêu trên thì không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt và có một phần phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đối với nội dung mà bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ Công văn số 475/TB-CNVPĐKĐĐTPT ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T và buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh T theo quy định của pháp luật thì không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố P vì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L:

+ 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: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P viện dẫn vì chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ chuyển quyền những thửa đất đã chuyển mục

đích chưa đảm bảo theo quy định nên không giải quyết hồ sơ xin cập nhật biên động cho bà Nguyễn Thị Thanh T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T. Tuyên xử: Hủy Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P; Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P); Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L). Xét thấy, Quyết định hành chính và hành vi 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 tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân tỉnh L) theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 08/4/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) ban hành Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT thông báo hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 11/4/2025, bà Nguyễn Thị Thanh T nộp đơn khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) tại Tòa án, là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc T1 là người đại diện theo ủy quyền của

người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Thanh T; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) là người bị kiện; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P, Chủ tịch UBND phường B (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND thành phố P) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tính hợp pháp của Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P):

[4.1] Về trình tự, thẩm quyền: Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thông qua các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) tiếp nhận là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 133 và khoản 2 Điều 136 Luật đất đai năm 2024; Điều 21 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ

[4.2] Về nội dung: Qua kiểm tra rà soát, thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L) có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch 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 31/8/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG về việc phúc đáp nội dung Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P. Đồng thời, ngày 22/3/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có Công văn số 2020/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và UBND thành phố P về việc báo cáo xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo cho bà được biết và phối hợp thực hiện.

[5] Xét về nội dung vụ án:

[5.1] Thửa đất thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại

nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 133715 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/02/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H ngày 04/6/2019.

Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CQ 133715 có lịch sử biến động như sau:

- Ông Trần Văn C được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 1.733,2m² theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CN 222492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 667400 ngày 11/9/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.226,6m² gồm 1.925,8m² đất ở tại nông thôn và 300,8m² đất trồng cây lâu năm.

- Ông Trần Văn C thực hiện đồng thời việc hợp thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CO 667400 với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CN 222257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và tách thành 08 (tám) thửa đất theo các mảnh chính lý thửa đất lập ngày 15/11/2018; trong đó có thửa đất số 451 với diện tích 290,8m² đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CP 594814 ngày 24/12/2018.

- Ông Trần Văn C tiếp tục tách thửa đất số 451 thành 03 (ba), trong đó có thửa đất số 466 với diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CQ 133715 ngày 26/02/2019.

- Bà Nguyễn Thị Kim T2 chuyển nhượng thửa đất số 466 cho ông Nguyễn Thanh H và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động vào ngày 04/6/2019.

Ngày 03/4/2025, ông Nguyễn Thanh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T được Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương công chứng số 02626, quyển số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.2] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 456, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L) thì thấy:

Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân

Phong, phường B, tỉnh L) có nguồn gốc do ông Trần Văn C được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 1.733,2m² theo Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CN 222492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 667400 ngày 11/9/2018 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.226,6m² gồm 1.925,8m² đất ở tại nông thôn và 300,8m² đất trồng cây lâu năm.

- Ông Trần Văn C thực hiện đồng thời việc hợp thửa đất số 130, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CO 667400 với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 17 thuộc Giấy chứng nhận số CN 222257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2018 và tách thành 08 (tám) thửa đất theo các mảnh chính lý thửa đất lập ngày 15/11/2018; trong đó có thửa đất số 451 với diện tích 290,8m² đất ở tại nông thôn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CP 594814 ngày 24/12/2018.

- Ông Trần Văn C tiếp tục tách thửa đất số 451 thành 03 (ba), trong đó có thửa đất số 466 với diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CQ 133715 ngày 26/02/2019.

- Bà Nguyễn Thị Kim T2 chuyển nhượng thửa đất số 466 cho ông Nguyễn Thanh H và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động vào ngày 04/6/2019.

Ngày 03/4/2025, ông Nguyễn Thanh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T được Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương công chứng số 02626, quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD

Tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định về việc “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”:

“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu ...”.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh đất hiện nay đang có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) cho rằng: Thửa đất của bà Nguyễn Thị Thanh T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H có nguồn gốc từ việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không

phù hợp quy hoạch sử dụng đất 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 bà T mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

[5.3] Khoản 1 Điều 45 Luật đất đai 2024 quy định về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng 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:

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”

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L) có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai 2024. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

[5.4] Mặt khác, tại Công văn số 3917/UBND-KT ngày 11/6/2025 của UBND thành phố P về việc có ý kiến theo nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T cũng đã xác định:

“- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại

Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất có mặt nước chuyên dùng, đất chuyên dùng, đất trồng cây lâu năm và đất phi nông nghiệp.

*- Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất **thuộc quy hoạch đất thủy lợi, đất cơ sở tôn giáo và đất ở tại nông thôn**.*

Hiện nay, UBND thành phố P chưa thu hồi và hủy Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 nêu trên”.

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L) có đầy đủ điều kiện đăng ký biến động theo quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai 2024. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 08/4/2025 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 bà Nguyễn Thị Thanh T. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu hủy Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ đăng ký biến động đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L) cho bà Nguyễn Thị Thanh T là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T được chấp nhận nên 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 thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 45; Điều 133 và khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024;

Điều 21 Nghị định số 101/2014/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTƯVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T.

[1.1] Hủy Thông báo số 475/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T.

[1.2] Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc bà Nguyễn Thị Thanh T đăng ký biến động đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 17, diện tích 96,9m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phong, xã P1, thành phố P, tỉnh B (nay là khu phố Xuân Phong, phường B, tỉnh L).

2. Về án phí: Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000713 ngày 22/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh B (nay là Thi hành án dân sự tỉnh L).

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 tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thanh Hòa