

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 418/2026/HC-PT
Ngày: 20 – 4 – 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 413/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 43/2025/HC-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2026/QĐPT-HC ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Bùi Thị Yến D, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: GH1 T, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là GH1 T, phường H, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Yến D:

1. Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

2. Bà Trương Kiều V, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khu phố B, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ông Lê Mạnh T, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: thôn K, xã Đ, huyện N (nay là xã Đ), tỉnh Hà Tĩnh.

Địa chỉ liên hệ: G T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện*: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Duy H - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L (xin vắng mặt).

(Theo Văn bản số 1491/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 02/6/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ – Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Lâm Đồng; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số C T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là D T, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Chi nhánh: Bà Tăng Thị Ánh P - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng (xin vắng mặt)

Địa chỉ: D V, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân tỉnh L; (vắng mặt)

Địa chỉ: số D đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Bà Đinh Nguyễn Kim T1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Địa chỉ: E T, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng)

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn K;

Địa chỉ: K đường N, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Du L - Chức vụ: Quản lý (xin vắng mặt)

(Văn bản ngày 19/5/2025).

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện là bà Bùi Thị Yến D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện bà Bùi Thị Yến D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường P, thành phố P (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) được Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) thành phố P cấp cho bà Đinh Thị N1 ngày 11/01/2007 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065. Ngày 16/8/2019, bà Đinh Thị N1 để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Diệu N2. Ngày 20/01/2020, bà Nguyễn Thị Diệu N2 chuyển nhượng cho bà Đinh Nguyễn Kim T1. Ngày 20/01/2022, bà Đinh Nguyễn Kim T1 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Yến D. Qua rà soát lịch sử giao dịch thửa đất và đi xem hiện trạng thửa đất, bà D đã quyết định mua thửa đất này và tiến hành làm hồ sơ đăng ký biến động.

Ngày 20/01/2022, bà Bùi Thị Yến D ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 00632 ngày 20/01/2020, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C Trên cơ sở đó, bà thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng nhưng được cán bộ chuyên môn giải thích là đất này “dính dự án” và đề nghị bà đợi, đồng thời hướng dẫn bà nên chủ động rút hồ sơ. Do không thấy thông tin gì về dự án nên ngày 31/10/2023, bà tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên (*thời gian hẹn trả kết quả nhận thông báo thuế là ngày 10/11/2023*). Tuy nhiên, sau nhiều lần liên hệ, đến ngày 25/12/2023 bà nhận được Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ thông báo không có cơ sở để thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà Bùi Thị Yến D.

Theo nội dung Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện lý do không giải quyết hồ sơ của bà Bùi Thị Yến D là vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 11/01/2007 cho bà Đinh Thị N1 đã bị thu hồi và hủy bỏ theo Quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của UBND thành phố P. Căn cứ vào khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ “*Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” nên hồ sơ của bà Bùi Thị Yến D không đủ điều kiện để giải quyết.

Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/12/2023, bà có đơn khiếu nại đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. Qua làm việc bà được biết như sau: Ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị T3 là chủ sử dụng khu đất tọa lạc tại phường P với tổng diện tích khoảng hơn 3,5 sào. Ngày 08/7/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3269/QĐ-CTUBBT (*được điều chỉnh tại Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 24/8/2007*) thu hồi khu đất của ông T2, bà T3 để cho Công ty TNHH K thuê thực hiện dự án. Ngày 29/3/2006, UBND thành phố P ban hành 02 Quyết định số 2244/QĐ-UBND và 2245/QĐ-UBND cấp 02 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973505 (thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18, diện tích 1468 m²) và AĐ 973506 (thửa đất số 99, tờ bản đồ số 18, diện tích 1322,8m²) đối với toàn bộ khu đất này của ông T2.

Ngày 12/6/2006, ông T2 bà T3 lập Hợp đồng chuyển nhượng 400 m² đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18 cho bà Đinh Thị N1 (hợp đồng được UBND phường P chứng thực nay là phường P); bà N1 thực hiện thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng và được UBND thành phố P ban hành Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 11/01/2007 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 (thửa đất số 122 được tách ra từ thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18). Như vậy, thửa đất số 122 nêu trên có nguồn gốc thuộc thửa đất số 121 của ông T2 bà T3 đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973505. Ngày 10/9/2008, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 7562/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ GCNQSD đất số AG 901065 đã cấp cho bà Đinh Thị N1. Ngày 16/8/2019, bà Đinh Thị N1 để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Diệu N2; sau đó, bà N2 chuyển nhượng cho bà Đinh Nguyễn Kim T1; bà Kim T1 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Yến D. Tại buổi làm việc với các cơ quan có liên quan về việc khiếu nại nêu trên, các cơ quan có thẩm quyền đã thừa nhận việc không giải quyết hồ sơ chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Yến D là không phù hợp nhưng hiện tại không có cơ sở để tiếp tục giải quyết. Nhận thấy việc giải quyết hồ sơ nêu trên của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P là không có cơ sở, bởi vì: Đối tượng đất bị thu hồi theo Quyết định số 3269/QĐ-CTUBBT ngày 08/7/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là khu đất có diện tích khoảng hơn 3,5 sào của ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị T3 – tại thời điểm này, khu đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18 nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T2, bà Bùi Thị T3 vào năm 2006 nên ông T2, bà T3 có đầy đủ cơ sở để chuyển nhượng cho bà Đinh Thị N1 do đó bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự hiện hành. Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 18 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị N1 năm 2007, Quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của UBND thành phố P về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 đã cấp cho bà Đinh Thị N1 là không phù hợp; 09 tháng từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thành phố P mới ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị N1 nhưng vẫn không triển khai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thực tế (theo Báo cáo tại buổi làm việc ngày 27/3/2024 của các cơ quan có thẩm quyền với bà Bùi Thị Yến D; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P và UBND phường P đều khẳng định rằng: Không biết đến việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị N1).

Từ khi ban hành Quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 về thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đinh Thị N1 cho đến ngày 16/8/2019 là 10 năm nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 vẫn tồn tại và còn giá trị nên việc bà Đinh Thị N1 và các chủ thể

tiếp sau đã nhiều lần thực hiện việc chuyển nhượng theo trình tự và thủ tục do pháp luật đất đai quy định là đúng. Bà Bùi Thị Yến D nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 được xác định theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00632 ngày 20/01/2022, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD chứ không phải là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đinh Thị N1.

Theo khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận và theo điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43 được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Mặt khác, thửa đất này đã được chuyển nhượng 03 lần, căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“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 dân sự 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”*.

Với các lý do trên nên bà Bùi Thị Yến D khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên hủy Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P).
2. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L), Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 sang tên bà Bùi Thị Yến D theo đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L (tỉnh Bình Thuận cũ) tại Văn bản số 1571/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 23/5/2024:

Về hồ sơ: Ngày 11/01/2007, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 18, diện tích 400m² đất trồng cây lâu năm tại khu phố E, phường P, thành phố P cho bà Đinh Thị N1. Sau đó, Giấy chứng nhận số AG 901065 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P xác nhận vào trang 4 với nội dung sau: Để thừa kế, tặng cho bà Nguyễn Thị Diệu N2 ngày 16/8/2019; Chuyển nhượng cho bà Đinh Nguyễn Kim T1 ngày 21/01/2020.

Ngày 31/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp tục nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 sang bà Bùi Thị Yến D.

Qua kiểm tra, rà soát và phối hợp với các cơ quan địa phương thì Chi nhánh mới phát hiện Giấy chứng nhận số AG 901065 đã bị thu hồi, hủy bỏ theo Quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG901065 đã cấp ngày 11/01/2007 cho bà Đinh Thị N1. Do đó, ngày 25/12/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 1900/CNVPĐKĐĐPT hoàn trả hồ sơ cho bà Bùi Thị Yến D. Văn phòng Đăng ký đất đai sau khi phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 đã bị thu hồi, hủy bỏ theo Quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố P thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P ban hành Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT hoàn trả hồ sơ cho bà Bùi Thị Yến D là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Chính phủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực P:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P có tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Yến D theo các biên nhận 2023-17917/TNHS ngày 31/10/2023. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực P xét thấy hồ sơ của bà D không đủ điều kiện để đăng ký thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với lý do sau: Bà Bùi Thị Yến D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 được Văn phòng C1 chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00632 ngày 20/01/2022 đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 18, diện tích 400m² đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 ngày 11/01/2007.

Qua kiểm tra hồ sơ và thu thập về thông tin thửa đất thì ngày 10/9/2008, Ủy ban nhân dân thành phố P có ban hành Quyết định số 7562/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 đã cấp ngày 11/01/2007 cho bà Đinh Thị N1. Căn cứ theo khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định về Nhà nước thu hồi đất: “*Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai*”. Như vậy, khi có quyết định thu hồi đất thì quyền sử dụng đất không còn nữa, nhà nước sẽ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Yến D không đáp ứng điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Đồng thời, theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*Các trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ không có cơ sở thực hiện thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Văn bản tham mưu số 6718/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 20/11/2024 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng):

Về hồ sơ thu hồi đất thực hiện dự án mở rộng Khu D: Dự án mở rộng Khu D được Ủy ban nhân dân tỉnh T thu hồi và cho thuê đất tại các quyết định:

Quyết định số 3269/QĐ-CTUBBT ngày 08/7/2004 về việc thu hồi đất của hộ gia đình ông Phạm Văn T2 để mở rộng xây dựng Khu D tại phường P, thành phố P; Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 24/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân và quyết định cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B đối với dự án mở rộng Khu D tại phường P, thành phố P.

Dự án thu hồi 698m² đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường P quản lý và đất của 03 hộ dân, cụ thể: Hộ ông Trần Thúc D1, diện tích thu hồi 2.987m²; hộ ông Văn Tấn T4, diện tích thu hồi 2.844m² và hộ ông Phạm Văn T2, diện tích thu hồi 3.301m².

Về tình hình bồi thường, cấp giấy chứng nhận của dự án đối với hộ ông Phạm Văn T2: Đến thời điểm hiện nay chưa được lập hồ sơ bồi thường (Hồ sơ của ông T2 chưa trình Hội đồng do Ủy ban nhân dân thành phố P chưa lập Hội đồng bồi thường). Đồng thời, liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T2, Ủy ban nhân dân thành phố P có ban hành các quyết định sau: Ngày 10/9/2008, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 7562/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số AG 901065 đã cấp ngày 11/01/2007 cho bà Đinh Thị N1. Lý do thu hồi và hủy bỏ là bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn T2 và Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận sau thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất của hộ ông T2 để mở rộng dự án Khu D.

Ngày 24/9/2008, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 7866/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số AĐ 973505 và số AĐ 973506 cấp cho hộ ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị T3. Lý do thu hồi và hủy bỏ là Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Văn T2 sau thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh B quyết định thu hồi đất của hộ ông T2 để mở rộng dự án Khu D. Do chưa hoàn tất việc bồi thường nên đến nay dự án vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH K trình bày:

Liên quan đến phần đất của hộ ông Phạm Văn T2 mà công ty đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 3269/QĐ-CTUBBT ngày 08/7/2004 giao cho Công ty TNHH K đầu tư mở rộng giai đoạn 2 của dự án. Mọi sự chuyển nhượng liên quan đến phần đất ông Phạm Văn T2 sau ngày 08/7/2004 đều là bất hợp pháp. Hiện nay, phần đất của ông T2 vẫn chưa hoàn thành thủ tục để chuyển giao cho Công ty K, công ty M1 được chuyển giao phần đất của ông T2 để tiến hành mở rộng kinh doanh.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 43/2025/HC-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Bùi Thị Yến D về việc:

- Tuyên hủy Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 sang tên tôi (Bùi Thị Yến D) theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 8 năm 2025 người khởi kiện bà Bùi Thị Yến D kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện là bà Bùi Thị Yến D (có ông Lê Mạnh T đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như không đưa những chủ đất cũ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa xem xét tính nhân quả giữa quyết định thu hồi đất và hậu quả người dân phải chịu vì nếu quyết định thu hồi đất có hiệu lực sẽ ảnh hưởng quyền lợi của 4 người; không xem xét tính pháp lý của dự án thu hồi đất của công ty K vì từ khi thu hồi đất đến nay đã 22 năm nhưng chưa bồi thường cho người dân; không xem xét nguyên tắc bảo vệ bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự do bà D nhận chuyển nhượng đất đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính,

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 122, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận như sau:

Thửa đất số 122 được tách ra từ thửa đất số 121, diện tích 1.468 m² tờ bản đồ số 18, chủ sử dụng là ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị T3. Ngày 08/7/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 3296/QĐ-CTUBBT (sau này điều chỉnh tại Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 24/8/2007) thu hồi khu đất của ông T2, bà T3 để cho Công ty TNHH K thuê thực hiện dự án.

Ngày 29/3/2006, UBND thành phố P ban hành 02 Quyết định số 2244/QĐ-UBND và 2245/QĐ-UBND cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 973505 (thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18, diện tích 1468m²) và AĐ 973506 (thửa đất số 99, tờ bản đồ số 18, diện tích 1322,8m²) đối với toàn bộ khu đất này của ông T2. Ngày 24/9/2008, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 7866/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số AĐ 973505 và số AĐ 973506 cấp cho hộ ông Phạm Văn T2 và bà Bùi Thị T3.

Ngày 12/6/2006, ông T2 bà T3 lập hợp đồng chuyển nhượng 400m² đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18 cho bà Đinh Thị N1 (hợp đồng được UBND phường P chứng thực nay là phường P); bà N1 thực hiện thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng và được UBND thành phố P ban hành Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 11/01/2007 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 (thửa đất số 122 được tách ra từ thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18). Ngày 10/9/2008 Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 7562/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận số AG 901065 đã cấp ngày 11/01/2007 cho bà Đinh Thị N1.

Ngày 16/8/2019, bà Đinh Thị N1 để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Diệu N2; sau đó, bà N2 chuyển nhượng cho bà Đinh Nguyễn Kim T1; bà Kim T1 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Yến D.

[3] Xét thấy, phần đất thuộc thửa 122 mà bà D nhận chuyển nhượng và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất có nguồn gốc thuộc thửa 121 ông T2, bà T3 đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi để cho Công ty TNHH K thuê thực hiện dự án. Tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông T2, bà T3 đối với phần đất trên vào năm 2006 thì quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh B vẫn đang có hiệu lực pháp luật, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2, bà T3 là không phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 (phần đất đã bị thu hồi trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do vậy, việc cập nhật biến động, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tiếp theo do căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (ông T2, bà T3 chuyển nhượng cho bà N1; bà N1 để thừa kế, tặng cho bà N3; chuyển nhượng cho bà T1 và bà T1 chuyển nhượng cho bà D) không đủ điều kiện được công nhận theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành các quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 và Quyết định số 7866/QĐ-UBND ngày 24/9/2008 về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp Điều 42, khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

[4] Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 901065 ngày 11/01/2007 đã bị thu hồi (theo Quyết định số 7562/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố P), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực P có văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/12/2023 hoàn trả hồ sơ cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất của bà D đối với phần đất thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 08 là có căn cứ.

[5] Bà D cho rằng là bên ngay tình khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng nên phải được bảo vệ quyền lợi, nhưng nội dung này không thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án hành chính. Trong trường hợp nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng thì bà D có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện sau khi ông T2, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 thì trong trường hợp có tranh chấp, các bên tham gia giao dịch có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật (khi có yêu cầu).

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu, theo quy định của pháp luật án phí lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính,

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Bùi Thị Yến D; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 43/2025/HC-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

Áp dụng khoản 5 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003; khoản 11 Điều 3, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; 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 42, khoản 1

Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ; khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 4 Điều 2 ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Bùi Thị Yến D về việc:

- Tuyên hủy Văn bản số 1900/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đinh Nguyễn Kim T1 sang tên tôi (Bùi Thị Yến D) theo đúng quy định pháp luật.

2. Các quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Yến D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003736 ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự (07b);
- Lưu VP (5), HS (2).23b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình