

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 01/2026/HC - ST.

Ngày: 08 – 06 - 2026

“V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Chinh

- *Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Đình Quang

2. Ông Lâm Tấn Đạt

***Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Thái Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Phàng Thị Quỳnh Như** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 6 năm 2026 và ngày 08 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm vụ án Hành chính thụ lý số 04/2026/TLST-HC ngày 30/01/2026 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 01/2026/QĐXXST - HC ngày 12 tháng 05 năm 2026 giữa các đương sự;

- *Người khởi kiện:* Anh Liêu Quốc T

Địa chỉ: Số 76/30 C Xóm Đ, phường B, thành phố H

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 57 B đường Lý Thường Kiệt, phường Q, tỉnh G. Có mặt. (vắng mặt khi tuyên án).

- *Người bị kiện:* Chi nhánh khu vực K -Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Y Nh Kriêng – Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ

Địa chỉ: Số 46 Phan Bội Châu, phường B, tỉnh Đ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Y Nh Kriêng – Chức vụ: Phó giám đốc Chi

nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Người khởi kiện trình bày: Ngày 28/8/2020, anh Liêu Quốc T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30, diện tích 208 m², tại xã P, huyện K, tỉnh Đ nay là xã P, tỉnh Đ từ bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực hợp pháp tại Văn phòng công chứng B.

Ngày 04/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nay là Chi nhánh khu vực K đã đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho anh Liêu Quốc T đứng trình tự, thủ tục pháp luật. Đến năm 2023 thì giữa bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị D tranh chấp về phân chia di sản thừa kế, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên bố văn bản thỏa thuận chia di sản vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy GCNQSD đất, ông Liêu Quốc T là người có quyền, lợi ích hợp pháp trong vụ án. Tại bản án số 14/2024/DS-ST, ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã tuyên xử: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L, đồng thời tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên giữa anh Liêu Quốc T và bà Nguyễn Thị L vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật. Sau đó, bà Nguyễn Thị L kháng cáo, tại bản án số 62/2025/DS-PT, ngày 10/02/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Mặc dù, các bản án nói trên đều không tuyên thu hồi, hủy kết quả đăng ký biến động đứng tên anh Liêu Quốc T, bản án chưa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và giải quyết bằng một vụ kiện khác. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nay là Chi nhánh khu vực K ban hành quyết định số 028/QĐ -CNKBU ngày 18/12/2025 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 và Thông báo số 039/TB -CNKBU ngày 22/12/2025 về việc đề nghị giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 là suy diễn, trái với quy định của Luật đất đai, vì việc thu hồi, hủy kết quả đăng ký biến động chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của của Tòa án tuyên rõ ràng.

Việc Chi nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ban hành quyết định số 028/QĐ - CNKBU ngày 18/12/2025 và Thông báo số 039/TB - CNKBU ngày 22/12/2025 là trái pháp luật ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của anh Liêu Quốc T. Do đó, anh Toàn yêu cầu Tòa án nhân

dân khu vực 8 – Đắc Lắc giải quyết hủy quyết định số 028/QĐ -CNKBU ngày 18/12/2025 và hủy Thông báo số 039/TB -CNKBU ngày 22/12/2025 của Chi nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và buộc Chi nhánh khu vực K thực hiện lại thủ tục hành chính theo đúng nội dung bản án, không làm phát sinh hậu quả pháp lý đối với phần đăng ký biến động đứng tên ông Liêu Quốc T.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ và Chi nhánh khu vực K, ông Y Nh Kriêng trình bày:

Căn cứ vào Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc và Bản án số 62/2025/DS-PT ngày 10/02/2025 của Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30, diện tích 208 m², tại thôn 13, xã P, huyện K, tỉnh Đ, đồng thời tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Liêu Quốc T đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30 xã P được Công chứng vào ngày 28/8/2020 Văn phòng công chứng Buôn Hồ nói trên giữa anh Liêu Quốc T vô hiệu, Chi nhánh khu vực K - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 028/QĐ-CNKBU ngày 18/12/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020. Việc anh Liêu Quốc T khởi kiện là không đúng, vì trong nội dung quyết định không có nội dung huỷ đăng ký biến động như ông T khởi kiện. Chi nhánh khu vực K - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 028/QĐ-CNKBU ngày 18/12/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 và Thông báo số 039/TB -CNKBU ngày 22/12/2025 về việc đề nghị giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 là yêu cầu anh Liêu Quốc T bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Thông báo số 039/TB-CNKBU ngày 22/12/2025 của Chi nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ về việc đề nghị giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có nội dung liên quan đến huỷ đăng ký biến động giữa bà L và anh T, chỉ yêu cầu anh T giao nộp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L đã được chỉnh lý biến động cho anh T để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án, do đó yêu cầu huỷ các quyết định và thông báo nói trên của anh T là không có căn cứ chấp nhận.

Quá trình đối thoại, các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình. Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xem xét để bảo vệ quyền lợi cho người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về việc tuân theo quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, tài liệu, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán đã mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại theo quy định của pháp luật; Việc tranh tụng tại phiên toà của Hội đồng xét xử được tiến hành đúng theo quy định của Luật tố tụng Hành chính. Người khởi kiện, người bị kiện đã thực hiện và chấp hành quyền, nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ và thực hiện các văn bản tố tụng của Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 116, Điều 193 Luật tố tụng Hành chính; Điều 136; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ; Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ; Điều 348 Luật tố tụng Hành chính; Luật số 85/2025/UBTVQH 15, ngày 25/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Liêu Quốc T. Buộc anh Liêu Quốc T phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự, các quy định pháp luật hiện hành. Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy;

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của Luật tố tụng Hành chính, thu thập tài liệu chứng cứ, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, đối thoại và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự.

Về xác định người bị khởi kiện: Căn cứ điểm b và điểm c khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024 và điểm b khoản 3 Điều 13 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/8/2024 thì đối với các khiếu kiện quyết định hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được ban hành từ ngày 01/8/2024 thì xác định người bị kiện trong vụ án hành chính là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Quyết định số 028/QĐ-CNKBV về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Liêu đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk chính lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 ban hành ngày 18/12/2025 nên Hội đồng xét xử xác định bị đơn là Chi nhánh khu vực K -Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

[2]. *Thẩm quyền giải quyết*: Đây là vụ án hành chính người bị khởi kiện là

Chi nhánh khu vực K -Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk theo Luật số 85/2025/UBTVQH 15, ngày 25/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án

[3]. *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngày 18/12/2025 Chi nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ban hành Quyết định số 028/QĐ-CNKBƯ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 và ngày 22/12/2025, Thông báo số 039/TB - CNKBƯ về việc đề nghị giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020. Ngày 14/01/2026 anh Liêu Quốc T khiếu kiện quyết định hành chính là đang trong thời hạn khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[4]. *Về đối tượng khởi kiện:*

- Quyết định số 028/QĐ-CNKBƯ ngày 18/12/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020.

- Thông báo số 039/TB -CNKBƯ ngày 22/12/2025 về việc đề nghị giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020.

[5]. *Về tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện:*

[5.1] Đối với Quyết định số 028/QĐ-CNKBƯ ngày 18/12/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020.

- *Về hình thức của quyết định:* Về hình thức văn bản được thực hiện đúng Mẫu theo Nghị định số: 30/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ.

- *Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính:* Do thửa đất đã được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L sang cho anh Liêu Quốc T nên Chi nhánh khu vực K – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ có thẩm quyền thu hồi là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật đất đai năm 2024 và ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 152 của Luật đất đai năm 2024 và điểm b mục 4 và điểm c, d mục 8 Phần XV của “Phần C. trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất” của Phần V

Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính:

Ngày 17/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Bản án số 14/2024/DS-ST về việc tranh chấp di sản thừa kế, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên bố văn bản thoả thuận chia di sản vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSD đất; theo đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

“[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D:

2.1. Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 25/8/2020 đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30, diện tích 208m² tại thôn 13, xã P, huyện K.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Liêu Quốc T đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30, xã P được công chứng vào ngày 28/8/2020 tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật....”

Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, ngày 10/02/2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Bản án số 62/2025/DS-PT về việc “tranh chấp quyền thừa kế, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên bố văn bản thoả thuận chia di sản vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và huỷ GCNQSD đất”; theo đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

“2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D:

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 25/8/2020 đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30, diện tích 208m² tại thôn 13, xã P, huyện K.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Liêu Quốc T đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 30, xã P được công chứng vào ngày 28/8/2020 tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ bị vô hiệu;

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật....”

Các bản án trên đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 47 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định: “Điều 47. Hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp

1. Kết quả đăng ký biến động đất đai đã được Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đúng quy định của pháp luật chỉ được hủy khi Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền sau đây:

a) Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về

việc đăng ký biến động đất đai phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần;....”

Căn cứ các Bản án và quy định nêu trên, ngày 16/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ban hành Công văn số 115/CV-CNKBƯ về việc thực hiện Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 và Bản án số 62/2025/DS-PT ngày 10/02/2025 gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; theo đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cho rằng tại phần Quyết định của bản án nêu trên chưa tuyên hủy nội dung chỉnh lý biến động đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật chỉnh lý đăng ký biến động. Do đó, để có cơ sở thực hiện Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến làm rõ nội dung phần Quyết định của hai bản án nêu trên đối với việc xử lý nội dung đăng ký biến động đã được cập nhật chỉnh lý đăng ký biến động.

Tại Công văn số 587/TA-DS, ngày 02/06/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc phúc đáp Công văn số 115/CV-CNKBƯ ngày 16/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk; theo đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến: *“...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án (mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính)....”*

Ngoài ra, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực.

Hơn nữa, tại Điều 2 của Quyết định số 028/QĐ-CNKBƯ về việc thu hồi GCNQSDĐ số CC 407846 của Chi nhánh khu vực K cũng không có nội dung liên quan đến hủy đăng ký biến động giữa bà L và ông T, mà chỉ yêu cầu anh T giao nộp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L đã được chỉnh lý biến động cho ông T để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định bản án của Tòa án tỉnh Đắk Lắk và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Xét thấy, Quyết định thu hồi số 028/QĐ-CNKBƯ về việc thu hồi GCNQSDĐ số CC 407846 Chi nhánh khu vực K là đúng quy định của pháp luật, phù hợp với tại Điều 136; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ; Nghị định số 166 /2013/NĐ-

CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ và Công văn số 64/ TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao. Do đó yêu cầu của anh Liêu Quốc T về việc yêu cầu hủy Quyết định số 28/QĐ-CNKBƯ về việc thu hồi GCNQSDĐ số CC 407846, do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật chỉnh lý đăng ký biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5.2]. Đối với Thông báo số 039/TB-CNKBƯ về việc đề nghị giao nộp GCNQSDĐ số CC 407846, do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020

Ngày 22/12/2025, Chi nhánh khu vực K ban hành Thông báo số 039/TB-CNKBƯ về việc đề nghị giao nộp GCNQSDĐ số CC 407846, do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 yêu cầu anh T giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện quy trình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định thu hồi Quyết định số 28/QĐ-CNKBƯ về việc thu hồi GCNQSDĐ số CC 407846 Chi nhánh khu vực K là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6]. Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, quyết định hành chính bị khởi kiện và các quyết định có liên quan là hợp pháp và có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Liêu Quốc T về việc hủy Quyết định số 028/QĐ-CNKBƯ ngày 18/12/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 và yêu cầu hủy Thông báo số 039/TB -CNKBƯ ngày 22/12/2025 về việc đề nghị giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên anh Liêu Quốc T phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 116, Điều 193, 194 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 136; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 102 /2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Điều 348 Luật tổ tụng Hành chính; Luật số 85/ 2025/UBTVQH 15, ngày 25/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tổ tụng dân sự, Luật tổ tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật

Hoà giải, đối thoại tại Toà án; Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Liêu Quốc T về việc yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 028/QĐ-CNKBƯ ngày 18/12/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020, tuyên hủy Thông báo số 039/TB -CNKBƯ ngày 22/12/2025 về việc đề nghị giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 407846 do UBND huyện K, tỉnh Đ cấp ngày 25/8/2020 cho bà Nguyễn Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động cho ông Liêu Quốc T ngày 04/9/2020 và yêu cầu buộc Chi nhánh khu vực K thực hiện lại thủ tục hành chính theo đúng nội dung bản án, không làm phát sinh hậu quả pháp lý đối với phần đăng ký biến động đứng tên ông Liêu Quốc T.

2. Về án phí: Anh Liêu Quốc T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí Hành chính sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng thi hành án Dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk tại biên lai số 0001064 ngày 27/01/2026.

Người khởi kiện vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trương Văn Chinh

