

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 01/2026/HC-ST

Ngày: 29 - 6 - 2026

V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Khánh Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Đức

2. Bà Nguyễn Thị An

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 5 - Hưng Yên tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 01/2026/TLST-HC ngày 06 tháng 01 năm 2026 về “Khiếu kiện hành vi hành chính”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST-HC ngày 06 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST-HC ngày 27 tháng 5 năm 2026 và Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 17 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1940 và bà Khiếu Thị T, sinh năm 1939 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số nhà D, ngõ A, phố L, tổ A+2 T, phường T, tỉnh Hưng Yên.

2. Người bị kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên (trước là Chi nhánh Văn phòng Đ).

Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện: Ông Trần Văn Q - Chức vụ: Giám đốc. (*Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày và có yêu cầu như sau:*

Tháng 11/1998, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T1 thửa đất số 266, tờ bản đồ số 03 tại xóm G, xã T, thị xã T, tỉnh Thái Bình (nay là tổ C+4 T, phường T, tỉnh Hưng Yên). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T1 đã nhận đủ tiền, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan. Từ đó đến nay, gia đình ông bà quản lý, sử dụng ổn định thửa đất, xây dựng nhà ở 03 tầng và kho chứa hàng. Do bà T1 chuyển nơi cư trú nên hai bên mất liên lạc. Đến ngày 26/10/2022, bà T1 và vợ chồng ông L, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thực hiện từ năm 1998. Trong năm 2022, Nhà nước thu hồi 17,3m² đất của thửa đất để thực hiện dự án mở rộng đường 454, diện tích còn lại là 126,9m². Toàn bộ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã được cơ quan có thẩm quyền chi trả cho gia đình ông L, bà T và gia đình ông bà đã nhận đầy đủ số tiền này.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà T đã nhiều lần nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Lần thứ nhất, hồ sơ bị trả lại với lý do ông Đặng Đức T2 và bà Nguyễn Thị L1 có đơn đề nghị tạm dừng giải quyết hồ sơ vì cho rằng thửa đất đang có tranh chấp. Người khởi kiện cho rằng việc trả lại hồ sơ là không có căn cứ vì trước đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã nhiều lần xem xét, trả lời việc ông T2, bà L1 đề nghị xác định lại mốc giới, diện tích đất và đều kết luận không có cơ sở giải quyết. Lần thứ hai, hồ sơ tiếp tục bị trả lại với lý do ông T2, bà L1 có đơn khiếu nại liên quan đến việc đo đạc, xác định mốc giới, ranh giới và diện tích thửa đất. Người khởi kiện cho rằng nội dung khiếu nại này không có căn cứ.

Ngày 29/7/2025, vợ chồng ông L, bà T tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên. Ngày 08/8/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp với cơ quan chuyên môn, đại diện chính quyền địa phương và tổ dân phố tiến hành kiểm tra, thực địa. Do gia đình ông T2, bà L1 không thống nhất về ranh giới, mốc giới thửa đất giáp ranh nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập Biên bản làm việc ngày 08/8/2025 ghi nhận ý kiến của các bên.

Đến ngày 18/8/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên ban hành Phiếu xin lỗi và hẹn lại ngày trả kết quả số 195/PXL-CNNVPĐK-ĐKĐĐ, xác định chưa thể giải quyết hồ sơ đúng thời hạn với lý do hai gia đình chưa thống nhất được ranh giới, mốc giới thửa đất và thông báo sẽ giải quyết hồ sơ sau khi có ý kiến hướng dẫn của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên và Phòng Thi hành

án dân sự khu vực 5 - Hưng Yên.

Theo ông L và bà T, ngoài Biên bản làm việc ngày 08/8/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không lập bản mô tả ranh giới, mốc giới theo quy định; ông T2, bà L1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho ý kiến của mình và đến nay không có cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ông L và bà T cho rằng Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên không thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ đã nộp là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà. Vì vậy, ông L và bà T yêu cầu Tòa án buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên thực hiện việc đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 được ký kết giữa bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T.

** Lời khai của người bị kiện trong quá trình vụ án trình bày:*

Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) tiếp nhận, thụ lý hồ sơ đề nghị đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 03, diện tích 126,9m² đất ở tại tổ C T, phường T, tỉnh Hưng Yên do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị T1.

Về nguồn gốc sử dụng đất, bà Phạm Thị T1 được nhận quyền sử dụng đất theo việc phân chia tài sản sau ly hôn với ông Đặng Đức T2 và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K774307, số vào sổ 00089 QSDĐ/TX ngày 15/9/1998 với diện tích 99m² đất ở; trên Giấy chứng nhận còn ghi phần quy hoạch đường 223 lưu không 45,8m². Ngày 21/6/2022, Giấy chứng nhận đã được đăng ký biến động do Nhà nước thu hồi 17,3m² đất theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thành phố T. Khi giải quyết hồ sơ, ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, gia đình ông L còn cung cấp các tài liệu liên quan đến việc phân chia tài sản khi ly hôn giữa bà Phạm Thị T1 và ông Đặng Đức T2; sơ đồ khu đất; giấy biên nhận chuyển quyền sử dụng đất, giấy biên nhận tiền lập năm 1998; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/10/2022 và các giấy tờ liên quan khác. Chi nhánh cũng bổ sung vào hồ sơ các tài liệu phát sinh trong quá trình giải quyết khiếu nại, gồm Quyết định số 121/QĐ-VPĐKĐĐTĐTB ngày 19/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và Quyết định số 330/QĐ-STNMT ngày 16/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Về quá trình giải quyết hồ sơ, tháng 10/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận của gia đình

ông L do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố T chuyển đến. Trong quá trình giải quyết, Chi nhánh đã phối hợp với UBND phường T và các đơn vị liên quan kiểm tra thực địa, hướng dẫn gia đình ông L hoàn thiện hồ sơ. Tuy nhiên, do hiện trạng hình thể thửa đất có thay đổi so với giấy tờ sử dụng đất được cấp từ năm 1998 nên phải có sự thống nhất về ranh giới, mốc giới với các hộ sử dụng đất liền kề. Gia đình ông T2, bà L1 không thống nhất ký giáp ranh nên hồ sơ đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận của gia đình ông L chưa đủ điều kiện để hoàn thiện. Ngày 10/5/2023, Chi nhánh tổ chức họp xin ý kiến các phòng, ban, đơn vị liên quan của thành phố T để xem xét giải quyết hồ sơ. Tại cuộc họp, các thành phần tham dự thống nhất xác định trên cơ sở các tài liệu, hồ sơ gia đình ông L cung cấp thì gia đình ông Nguyễn Ngọc L là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 03, diện tích 126,9m² đất ở. Tuy nhiên, tại thời điểm đo đạc, hoàn thiện hồ sơ, kích thước các cạnh thửa đất đã có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998, vì vậy theo quy định của pháp luật về đo đạc bản đồ địa chính thì phải có sự thống nhất về ranh giới, mốc giới giữa các hộ sử dụng đất liền kề. Trên cơ sở đó, ngày 17/5/2023, Chi nhánh ban hành Văn bản số 379/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ để công dân hoàn thiện theo quy định. Đồng thời, gia đình ông T2, bà L1 liên tục có đơn gửi các cơ quan của thành phố và tỉnh đề nghị không thực hiện đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông L với lý do đất đang có tranh chấp.

Ngày 27/6/2023, gia đình ông Nguyễn Ngọc L tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động. Trong quá trình giải quyết, ông Đặng Đức T2 có đơn khiếu nại cho rằng Chi nhánh thực hiện việc trích lục, trích đo địa chính thửa đất của gia đình ông L không đúng quy định. Khiếu nại này được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ giải quyết lần đầu tại Quyết định số 121/QĐ-VPĐKĐĐTB ngày 19/7/2024; sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T giải quyết khiếu nại lần hai tại Quyết định số 330/QĐ-STNMT ngày 16/10/2024. Theo Chi nhánh, tại Điều 1 Quyết định số 330/QĐ-STNMT, Sở T yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉ thực hiện việc trích đo, trích lục địa chính thửa đất của gia đình ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T sau khi ranh giới, mốc giới giữa gia đình ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T với gia đình ông Đặng Đức T2, bà Nguyễn Thị L1 được xác định cụ thể tại thực địa theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Chi nhánh chưa có cơ sở giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận của gia đình ông L.

Sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, ngày 31/7/2025 gia đình ông Nguyễn Ngọc L tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận. Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, các văn bản hướng dẫn thi hành, hồ sơ do gia đình ông L cung cấp và Quyết định số 330/QĐ-STNMT ngày 16/10/2024,

ngày 08/8/2025 Chi nhánh phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T cùng tổ dân phố tiến hành kiểm tra thực địa, xác định ranh giới, mốc giới nhưng hai gia đình vẫn không thống nhất được. Do đó, ngày 18/8/2025 Chi nhánh ban hành Phiếu xin lỗi và hẹn lại ngày trả kết quả số 195/PXL-CNVPĐK-ĐKĐĐ; đồng thời ban hành Văn bản số 196/CNVPĐK-ĐKĐĐ gửi Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Hưng Yên đề nghị hướng dẫn việc giải quyết hồ sơ. Đến nay Chi nhánh chưa nhận được ý kiến phúc đáp của hai cơ quan nên chưa giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận của gia đình ông Nguyễn Ngọc L.

Đây là vụ việc đã kéo dài từ trước năm 2015, ban đầu công dân (ông T2, bà L1) đề nghị U xác định diện tích đất gia đình sử dụng để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai (tại thời điểm đó gia đình ông T2, bà L1 không cung cấp các giấy tờ có liên quan ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00460 QSDĐ/TX ngày 15/8/1997 của UBND thị xã T mang tên ông Đặng Đức T2). Sau đó, thực hiện chỉ đạo của U, các phòng, ban, đơn vị có liên quan trong đó có Chi nhánh văn phòng đã kiểm tra hồ sơ, tài liệu và U đã tổ chức họp xin ý kiến các sở, ngành đề giải quyết đã khẳng định quyền sử dụng hợp pháp theo bản án đã được xác định cho bà Phạm Thị T1 (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T sử dụng từ năm 1998), nhưng gia đình ông T2, bà L1 không nhất trí và liên tục có đơn gửi các ban, ngành có liên quan của tỉnh, thành phố.

Mặt khác, trong quá trình sử dụng gia đình ông L, bà T không xây dựng, quản lý ranh giới, mốc giới thửa đất đầy đủ theo giấy tờ ngay tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đồng thời phương pháp đo đạc, phương thức quản lý cơ sở dữ liệu địa chính ngày đó còn chưa được đầy đủ, thủ công; do vậy, việc gia đình ông L đề nghị đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận căn cứ theo Khoản 2, Điều 6 Nghị định số: 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký cấp Giấy chứng nhận và Hệ thống thông tin đất đai; Điều 13, 17 Thông tư số: 26/2024/TT-BTNMT, ngày 26/11/2026 Quy định kỹ thuật về đo đạc bản đồ địa chính; Quyết định số: 330/QĐ-STNMT, ngày 16/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T về giải quyết khiếu nại, nên Chi nhánh văn phòng chưa giải quyết hồ sơ cho công dân theo quy định.

** UBND phường T, tỉnh Hưng Yên cung cấp:*

Trước ngày 01/7/2025, UBND phường T cũ nay là phường T đã tiếp nhận, thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất 266, tờ 3, hiện do ông Nguyễn Ngọc L bà Khiếu Thị T đang quản lý, tranh chấp với gia đình ông Đặng Đức T2, bà Nguyễn Thị L1 tại tổ C T, phường T. UBND phường T đã tổ chức hòa giải cho hai bên gia đình, kết quả hòa giải không thành; UBND phường đã hướng dẫn

hai bên gia đình khởi kiện ra tòa để đảm bảo quyền lợi theo quy định của luật đất đai.

Kể từ ngày 01/7/2025, UBND phường T không tiếp nhận, thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai nào liên quan đến thửa đất số 266, tờ bản đồ số 3, hiện do ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T đang quản lý, sử dụng tại tổ C T, phường T.

Liên quan đến vụ việc trên, ngày 10/7/2025, bà Nguyễn Thị L1 có đơn đề nghị gửi đồng chí Bí thư Đảng ủy phường T đề nghị chỉ đạo UBND phường T xử lý dứt điểm xác định ranh giới, mốc giới cho gia đình ông Đặng Đức T2 và gia đình ông Nguyễn Ngọc L theo quy định. Ngày 14/7/2025, Đảng ủy phường T có Văn bản số 13-CV/ĐU về chuyển đơn đề nghị sang UBND phường T để xem xét giải quyết.

Ngày 08/8/2025, UBND phường đã giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường phối hợp cùng chi nhánh VPĐKKĐĐ khu vực Thái Bình xuống thực địa tổ chức xác định mốc giới, ranh giới cho hai bên gia đình ông Đặng Đức T2 và ông Nguyễn Ngọc L tổ 3-4 T. Tuy nhiên, hai gia đình không đồng ý về mốc giới, ranh giới dẫn đến việc xác định mốc giới, ranh giới giữa hai bên không thành, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã tiến hành lập biên bản để làm cơ sở báo cáo lãnh đạo UBND phường.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên phát biểu ý kiến :*

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Viện kiểm sát không có yêu cầu, kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T. Tuyên bố hành vi của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên về việc không thực hiện hành vi nhiệm vụ, công vụ đăng ký biến động theo hồ sơ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T ngày 31/7/2025 là trái quy định của pháp luật. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ tỉnh Hưng Yên tiếp tục thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo đúng trình tự, thủ tục và thời hạn do pháp luật quy định đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T nộp ngày 31/7/2025. Về án phí: Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Người khởi kiện ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T khởi kiện yêu cầu buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên thực hiện việc đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022 giữa bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T đối với thửa đất số 266 tờ bản đồ số 03 tại tổ C+4 phường T, tỉnh Hưng Yên. Đây là khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 30 Luật Tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 2 Luật sửa đổi bổ sung 1 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 số 85/2025/QH15.

[1.2] Tòa án đã gửi, tổng đạt hợp lệ các đương sự đến phiên toà để tham gia tố tụng, nhưng người bị kiện có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hồ sơ đăng ký biến động:

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên đối thoại có căn cứ xác định: Bà Phạm Thị T1 được quyền sử dụng thửa đất số 266 tờ bản đồ số 03 tại xã T, thị xã T, tỉnh Thái Bình (nay là tổ C+4 phường T, tỉnh Hưng Yên) trên cơ sở phân chia tài sản sau ly hôn với ông Đặng Đức T2 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân thị xã Thái Bình năm 1998. Sau đó UBND thị xã T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K774307 ngày 15/9/1998 cho bà Phạm Thị T1. Ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T trình bày đã nhận chuyển nhượng thực tế thửa đất từ bà T1 từ năm 1998, đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định liên tục từ đó đến nay; trên đất đã xây dựng nhà ở và công trình phụ trợ. Nội dung này phù hợp với các giấy biên nhận chuyển quyền sử dụng đất, giấy biên nhận tiền ngày 12/11/1998 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/10/2022 giữa bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T. Năm 2022, Nhà nước thu hồi 17,3m² đất để thực hiện dự án mở rộng đường giao thông, diện tích còn lại của thửa đất là 126,9m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động do Nhà nước thu hồi đất. Quá trình Nhà nước thu hồi đất, tiền bồi thường, hỗ trợ đã được chi trả cho gia đình ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T và gia đình ông bà đã nhận khoản tiền này. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2022, ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T nhiều lần nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử

dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hành vi hành chính bị khởi kiện:

Người bị kiện cho rằng hiện trạng hình thể thửa đất có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998; hộ liên kê là ông Đặng Đức T2, bà Nguyễn Thị L1 không thống nhất ký giáp ranh và liên tục có đơn khiếu nại nên chưa đủ điều kiện giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T. Xét thấy, tài liệu do UBND phường T cung cấp thể hiện trước ngày 01/7/2025 giữa gia đình ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T với gia đình ông Đặng Đức T2, bà Nguyễn Thị L1 đã phát sinh tranh chấp đất đai và đã được UBND cấp xã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Tuy nhiên, UBND phường T xác nhận kể từ ngày 01/7/2025 đến nay không tiếp nhận, thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai nào liên quan đến thửa đất số 266, tờ bản đồ số 03 hiện do ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T quản lý, sử dụng. Do đó, tại thời điểm người bị kiện tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động ngày 31/7/2025, không có căn cứ pháp luật để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tạm dừng hoặc kéo dài việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của người khởi kiện.

Mặt khác, tại thời điểm giải quyết vụ án cũng không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào đang thụ lý giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; đồng thời không có quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn giao dịch hoặc quyết định tạm dừng việc đăng ký biến động đối với thửa đất. Việc hộ liên kê không đồng thuận về ranh giới, mốc giới hoặc tiếp tục có đơn kiến nghị gửi cơ quan nhà nước không làm phát sinh căn cứ pháp lý để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai từ chối hoặc kéo dài việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của người sử dụng đất.

Người bị kiện còn cho rằng việc chưa giải quyết hồ sơ của ông L, bà T là căn cứ theo Quyết định số 330/QĐ-STNMT ngày 16/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T. Tuy nhiên, xét thấy tại Điều 1 Quyết định số 330/QĐ-STNMT ngày 16/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T nêu: “.... Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện trích đo, trích lục địa chính thửa đất của gia đình ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T sau khi ranh giới, mốc giới giữa 02 gia đình ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T và ông Đặng Đức T2, bà Nguyễn Thị L1 được xác định cụ thể tại thực địa theo quy định pháp luật.”. Hội đồng xét xử thấy rằng, Quyết định này chỉ yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích đo, trích lục địa chính sau khi ranh giới, mốc giới được xác định tại thực địa theo quy định của pháp luật; không có nội dung nào quy định Chi nhánh được từ chối hoặc kéo dài vô thời hạn việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của công dân. Do đó, Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai không thể viện dẫn Quyết định số 330/QĐ-STNMT làm căn cứ để không tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của người khởi kiện.

Theo khoản 1 và khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký biến động; trình tự, thủ tục đăng ký biến động do Chính phủ quy định.

Theo điểm c khoản 3 Điều 13 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ T3 quy định: *“Trường hợp người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc hoặc người sử dụng đất liền kề có mặt nhưng không tham gia xác định ranh giới và ranh giới không có tranh chấp thì việc xác định ranh giới và lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất do đơn vị đo đạc, các bên liên quan còn lại và người dẫn đạc thực hiện và ký xác nhận; đơn vị đo đạc chuyển bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất đã lập cho Ủy ban nhân dân cấp xã để thông báo, công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà văn hoá thôn (làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự) nơi có đất. Sau 15 ngày kể từ ngày thông báo, niêm yết mà người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề không có mặt để ký xác nhận hoặc sau 10 ngày kể từ ngày người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề nhận được bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất mà không ký xác nhận, đồng thời không có văn bản thể hiện việc có tranh chấp ranh giới thừa đất thì đơn vị đo đạc cùng với Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về các trường hợp này và ghi rõ “vắng mặt” hoặc lý do cụ thể việc người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề không ký xác nhận trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất; ranh giới thừa đất được xác định theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất đã lập để đo đạc chi tiết;”*

Quy định trên cho thấy pháp luật đã dự liệu trường hợp người sử dụng đất liền kề không ký xác nhận hoặc không hợp tác khi xác định ranh giới, mốc giới. Như vậy, trong trường hợp người sử dụng đất liền kề không thống nhất hoặc không ký xác nhận ranh giới, mốc giới thì pháp luật không quy định cơ quan đăng ký đất đai được dừng việc giải quyết hồ sơ, mà đã quy định trình tự xử lý tiếp theo để hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Quá trình giải quyết hồ sơ, ngày 08/8/2025 Chi nhánh Văn phòng Đ đã phối hợp với chính quyền địa phương và các hộ liền kề tiến hành kiểm tra thực địa, xác định ranh giới, mốc giới thừa đất. Mặc dù hai gia đình chưa thống nhất được ranh giới, mốc giới thừa đất nhưng sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai dừng việc thực hiện các bước tiếp theo theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 13 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT; không lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất; không chuyển Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc niêm yết công khai; đồng thời không tiếp tục thực hiện các bước theo trình tự

luật định mà ban hành Văn bản số 196/CNVPĐK-ĐKĐĐ gửi Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên và Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Hưng Yên đề nghị hướng dẫn việc giải quyết hồ sơ, cũng không ban hành văn bản giải quyết hoặc văn bản từ chối giải quyết hồ sơ theo quy định.

Ngoài ra, sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T ngày 31/7/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành kiểm tra thực địa ngày 08/8/2025 và ban hành Phiếu xin lỗi, hẹn lại ngày trả kết quả số 195/PXL-CNVPĐK-ĐKĐĐ ngày 18/8/2025. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hồ sơ đăng ký biến động của ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T vẫn chưa được giải quyết.

Theo điểm a khoản 2 Điều 22 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định: “...*Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa hoặc trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày làm việc; ...*”. Đồng thời, khoản 11 Điều 22 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP quy định cơ quan giải quyết thủ tục hành chính phải chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết thuộc thẩm quyền của mình.

Do đó, việc người bị kiện ban hành Văn bản số 196/CNVPĐK-ĐKĐĐ đề xin ý kiến các cơ quan khác không phải là trình tự, thủ tục bắt buộc theo quy định của pháp luật đất đai và không làm thay đổi trách nhiệm giải quyết hồ sơ trong thời hạn luật định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Người bị kiện cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ thuộc trường hợp pháp luật cho phép hoặc thuộc các trường hợp không tính vào thời hạn giải quyết quy định tại khoản 10 Điều 22 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP. Vì vậy, có căn cứ xác định người bị kiện không bảo đảm thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên chưa thực hiện đầy đủ trình tự giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 13 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT và không bảo đảm thời hạn giải quyết hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 10 và khoản 11 Điều 22 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP. Do đó, hành vi không tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hồ sơ do ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T nộp ngày 31/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 12 tỉnh Hưng Yên là hành vi hành chính trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, Điều 115, Điều 116, khoản 1 Điều 158, Điều 193, Điều 206, Điều 211 và Điều 212 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 2 Luật sửa đổi bổ sung 1 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 số 85/2025/QH15;

Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm a khoản 2, khoản 10 và khoản 11 Điều 22 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ;

Căn cứ điểm c khoản 3 Điều 13 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ T3;

Căn cứ Điều 30 và Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T.

- Tuyên bố hành vi của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên về việc không thực hiện hành vi nhiệm vụ, công vụ đăng ký biến động theo hồ sơ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L, bà Khiếu Thị T ngày 31/7/2025 là trái quy định của pháp luật.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ tỉnh Hưng Yên tiếp tục thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo đúng trình tự, thủ tục và thời hạn do pháp luật quy định đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc L và bà Khiếu Thị T nộp ngày 31/7/2025.

2. Về án phí:

Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Hưng Yên phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 29/6/2026. Người bị kiện có quyền

kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Hưng Yên;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Phòng THADS khu vực 5 - Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Khánh Linh