

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA
CHÍNH HÀNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
NHA TRANG

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

Số: 108 /QĐ-CNNT

Nha Trang, ngày 30 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hồng Thi
(lần đầu)

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI NHA TRANG

Căn cứ Luật khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011;
Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;
Căn cứ Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;
Căn cứ Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
Căn cứ Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
Căn cứ Quyết định số 1221/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa;
Xét đơn khiếu nại ghi ngày 19 tháng 8 năm 2026 của bà Nguyễn Thị Hồng Thi, địa chỉ: 107 Trung Tâm, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
Căn cứ Báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại ngày 16 tháng 9 năm 2026 và ngày 25 tháng 9 năm 2026 của Tổ xác minh;
Căn cứ Biên bản đối thoại ngày 21 tháng 9 năm 2026 và ngày 28 tháng 9 năm 2026 giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang với người khiếu nại và người đại diện theo ủy quyền.

I. Nội dung khiếu nại:

Theo Đơn khiếu nại ghi ngày 19/8/2026, bà Nguyễn Thị Hồng Thi khiếu nại về hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang trong việc chậm giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời

hạn ghi tại Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H32.24.19.07-260527-5005 ngày 27/5/2026.

Bà Nguyễn Thị Hồng Thi yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bà theo quy định.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

1. Nguồn gốc sử dụng đất

Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 286, địa chỉ: đường Tôn Thất Tùng, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là tờ bản đồ số 06, phường Vĩnh Thọ, thành phố Nha Trang) có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Minh Tân và bà Đặng Thị Quyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO 659721, số vào sổ cấp GCN: CH 00635/22339 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 04/7/2013.

Sau khi ông Nguyễn Minh Tân và bà Đặng Thị Quyên qua đời, các con là ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh đã lập Văn bản cam kết số 0330, quyền số 01SCT/CK, ĐC ngày 13/3/2026 và Văn bản phân chia di sản thừa kế số 01419/2026/CCGD được Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn chứng nhận ngày 13/3/2026. Theo các văn bản nêu trên, ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh được xác định là người hưởng di sản và có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên.

2. Quá trình đăng ký biến động do thừa kế quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh:

Ngày 13/3/2026, ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký biến động thừa kế quyền sử dụng đất và cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất theo Biên nhận số H32.24.19.07-260313-0905.

Sau khi thực hiện đầy đủ quy trình niêm yết công khai tại UBND phường Bắc Nha Trang (từ ngày 27/3/2026 đến ngày 13/4/2026, không phát sinh tranh chấp, khiếu nại), chuyển thông tin địa chính, hoàn thành xác định nghĩa vụ tài chính và ban hành Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất số 43/QĐ-CNNT ngày 26/5/2026.

Quá trình thẩm định giải quyết hồ sơ: kiểm tra không có tranh chấp, không nhận được văn bản đề nghị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến thửa đất nêu trên.

Căn cứ hồ sơ và Văn bản phân chia di sản số 01419/2026/CCGD ngày 13/3/2026, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số phát hành AA 08174168 và AA 08174169, số vào sổ cấp GCN: CN 24179 ngày 26/5/2026 cho ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh.

3. Quá trình thực hiện thủ tục biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng Thi:

Ngày 27/5/2026, ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng Thi. Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3079/2026/CCGD được Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn, tỉnh Khánh Hòa chứng nhận.

Cùng ngày 27/5/2026, bà Nguyễn Thị Hồng Thi nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng và được cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H32.24.19.07-260527-5005.

Ngày 28/5/2026, Chi nhánh chuyển thông tin địa chính sang Cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

Trong quá trình rà soát, kiểm tra thông tin pháp lý để trả kết quả, Chi nhánh phát hiện Đơn đề nghị ngăn chặn đề ngày 15/8/2023 của bà Nguyễn Thị Hải Phương (là con ruột của ông Nguyễn Minh Tân) kèm theo Di chúc số 01 ngày 20/7/2022 do UBND phường Ngọc Hiệp chứng thực, thể hiện ông Nguyễn Minh Tân đã để lại phần quyền sử dụng đất của ông cho bà Phương.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận ngày 26/5/2026, Chi nhánh nhận thấy Văn bản phân chia di sản thừa kế số 01419/2026/CCGD ngày 13/3/2026 chưa thể hiện ý kiến hay việc giải quyết quyền thừa kế đối với bà Nguyễn Thị Hải Phương. Do phát sinh tranh chấp quyền thừa kế đất đai, Chi nhánh ban hành Thông báo số 10447/TB-CNNT ngày 08/9/2026 thông báo cho các bên có liên quan về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện xin lỗi công dân về việc chậm giải quyết thủ tục hành chính.

Sau đó, Chi nhánh nhận được tài liệu thể hiện Tòa án nhân dân có thẩm quyền đã thụ lý vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất theo Thông báo thụ lý vụ án số 642/2026/TB-TLTA ngày 24 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – tỉnh Khánh Hòa. Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Tòa án cung cấp và việc vụ án tranh chấp quyền thừa kế quyền sử dụng đất đã được Tòa án thụ lý, Chi nhánh đã ban hành Văn bản số 11354/TB-CNNT ngày 30/9/2026 về việc thông báo trả hồ sơ đăng ký biến động đối với trường hợp nêu trên để bảo đảm việc giải quyết hồ sơ không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

4. Căn cứ pháp lý và đánh giá nội dung khiếu nại:

a. Về trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại:

Việc thụ lý, xác minh và giải quyết khiếu nại được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Khiếu nại năm 2011, Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ và Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2020/NĐ-CP.

b. Về quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động:

Qua rà soát, kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động của bà Nguyễn Thị Hồng Thi, Chi nhánh phát hiện có tài liệu, thông tin thể hiện tranh chấp liên quan đến quyền thừa kế đối với thửa đất. Cụ thể là Đơn đề nghị ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Hải Phương kèm theo Di chúc ngày 20/7/2022 và các tài liệu thể hiện bà Phương đã đề nghị Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thừa kế.

Đồng thời, đối với hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2026 cho ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh, Chi nhánh nhận thấy

quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hải Phương đối với phần di sản của ông Nguyễn Minh Tân chưa được làm rõ trong Văn bản phân chia di sản thừa kế.

Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, tranh chấp đất đai đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Do đó, việc Chi nhánh tạm dừng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Sinh, ông Nguyễn Văn Nam sang bà Nguyễn Thị Hồng Thi để chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền là đúng quy định pháp luật.

Chi nhánh sẽ tiếp tục xem xét, giải quyết hồ sơ sau khi có Bản án hoặc Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc văn bản giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định rõ quyền sử dụng đất của các bên.

c. Về nội dung khiếu nại hành vi chậm giải quyết hồ sơ:

Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H32.24.19.07-260527-5005 ngày 27 tháng 5 năm 2026, hồ sơ của bà Nguyễn Thị Hồng Thi có thời gian trả kết quả xác định.

Tuy nhiên, tính đến thời điểm xác minh, hồ sơ chưa được giải quyết dứt điểm theo thời hạn đã hẹn. Do đó, nội dung phản ánh của bà Nguyễn Thị Hồng Thi về việc hồ sơ bị chậm giải quyết thủ tục hành chính so với thời hạn ghi trên Giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả là có cơ sở.

d. Về yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng Thi:

Tại thời điểm xác minh, quyền thừa kế đối với phần di sản của ông Nguyễn Minh Tân đang phát sinh tranh chấp và chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm. Mặt khác, tính hợp pháp của Văn bản phân chia di sản ngày 13/3/2026 và hiệu lực pháp lý của Giấy chứng nhận đã cấp ngày 26/5/2026 là các nội dung đang được Tòa án thụ lý xem xét.

Ngày 24 tháng 9 năm 2026, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 642/2026/TB-TLTA ngày 24 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định:

“2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau: ... đ) Nhận được văn bản của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc đã thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;”

Căn cứ quy định nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang dừng giải quyết thủ tục hành chính đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên.

Vì vậy, yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng Thi về việc buộc Chi nhánh tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở pháp lý để thực hiện.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Thực hiện quy định tại Điều 30 Luật Khiếu nại năm 2011, ngày 21 tháng 9 năm 2026 và ngày 28 tháng 9 năm 2026, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang đã tổ chức các buổi đối thoại với bà Nguyễn Thị Hồng Thi và bà Lâm Bảo Ngọc (người đại diện theo ủy quyền của bà Thi). Tại các buổi đối thoại, các bên đã trình bày ý kiến và thống nhất các nội dung như sau:

1. Ý kiến của Người khiếu nại (bà Nguyễn Thị Hồng Thi và đại diện ủy quyền):

Giữ nguyên nội dung khiếu nại về hành vi chậm giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với thời gian trả kết quả ghi tại Giấy hẹn số H32.24.19.07-260527-5005 ngày 27/5/2026.

Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang tiếp tục giải quyết thủ tục đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận cho bà Thi theo đúng giao dịch chuyển nhượng hợp pháp giữa bà Thi với ông Nguyễn Văn Nam và ông Nguyễn Văn Sinh, vì tại thời điểm nộp hồ sơ giao dịch không có thông tin ngăn chặn.

2. Ý kiến của Người giải quyết khiếu nại:

Thống nhất với kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Tổ xác minh.

Ghi nhận phản ánh của bà Thi về việc hồ sơ bị chậm giải quyết so với thời hạn ghi trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Chi nhánh đã thực hiện thông báo lý do tạm dừng và xin lỗi công dân theo quy định.

Giải thích rõ cơ sở pháp lý về việc không thể tiếp tục giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Thi: Ngày 24/9/2026, Chi nhánh đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 642/2026/TB-TLTA của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – tỉnh Khánh Hòa giải quyết tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy GCN đối với thửa đất nêu trên. Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ, Chi nhánh dừng giải quyết thủ tục hành chính đăng ký biến động và sẽ ban hành Thông báo từ chối dừng giải quyết hồ sơ để trả lại cho công dân theo quy định.

Hướng dẫn bà Nguyễn Thị Hồng Thi liên hệ Tòa án nhân dân Khu vực 1 – tỉnh Khánh Hòa để tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Chi nhánh cam kết sẽ phối hợp cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu địa chính cho Tòa án.

3. Kết luận buổi đối thoại: Các bên tham gia đối thoại đã hiểu rõ các quy định pháp luật. Người giải quyết khiếu nại thống nhất giữ nguyên các căn cứ pháp lý và kết luận xác minh để làm cơ sở ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu theo quy định.

IV. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ KẾT LUẬN NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Căn cứ pháp lý:

Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai mà tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân.

Điểm đ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định:

“2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau: ... đ) Nhận được văn bản của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc đã thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;”

IV. Kết luận:

Từ những căn cứ pháp lý, kết quả xác minh và đối thoại, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang kết luận:

- Về nội dung khiếu nại hành vi chậm giải quyết hồ sơ của bà Nguyễn Thị Hồng Thi **là có cơ sở**. Hồ sơ đăng ký biến động của bà Thi chưa được giải quyết dứt điểm theo đúng thời hạn ghi tại Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H32.24.19.07-260527-5005 ngày 27/5/2026. Lý do chậm trễ xuất phát từ nguyên nhân khách quan do phát sinh tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định theo quy định. Chi nhánh đã ban hành thông báo trả hồ sơ và xin lỗi công dân theo quy định.

- Về yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng Thi **là không có cơ sở pháp lý để chấp nhận**. Do Tòa án nhân dân Khu vực 1 – tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Thông báo số 642/2026/TB-TLTA ngày 24/9/2026 thụ lý vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp thừa kế tài sản; Yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” liên quan đến thửa đất trên, căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang dừng giải quyết thủ tục hành chính đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên theo Thông báo trả hồ sơ số 11354/TB-CNNT ngày 30/9/2026 gửi các ông bà có liên quan.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hồng Thi (địa chỉ: 107 Trung Tâm, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) đối với phản ánh hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang trong việc chậm giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo thời hạn ghi tại Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H32.24.19.07-260527-5005 ngày 27/5/2026.

- Không chấp nhận nội dung yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng Thi về việc yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 286, do vụ việc đã được Tòa án nhân dân có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Nguyễn Thị Hồng Thi không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Nha Trang thì bà Nguyễn Thị Hồng Thi có quyền khiếu nại đến Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Trưởng các tổ chuyên môn thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Nha Trang, bà Nguyễn Thị Hồng Thi và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 3;
- Cổng thông tin điện tử của Sở NNMT (đăng công khai theo quy định);
- VPĐKĐĐ Khánh Hòa (b/c);
- T/v Tổ xác minh;
- Lưu: VT, HS, Nhung.

GIÁM ĐỐC



Phạm Xuân Thạch