

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 82/2025/HC-ST
Ngày: 07-5-2025

V/v khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Tám, ông Hoàng Tương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 254/2024/TLST-HC ngày 18 tháng 12 năm 2024, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2025/QĐXXST-HC ngày 14 tháng 4 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 76/TB-TA ngày 22/4/2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lê Mã L, sinh năm 1995.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: số A L, thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- Người bị kiện: Văn phòng Đ1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đào Thế H, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ2.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Thế H, chức vụ: Phó Giám đốc.

2. Ủy ban nhân dân thành xã T, thị xã L.

Địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thanh S, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã T (theo Văn bản ủy quyền số 769/UQ-UBND ngày 22/4/2025).

Tại phiên tòa có mặt bà Lê Thị Mỹ L1, ông Đào Thế H, ông Trương Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lê Mã L là người có quyền sử dụng các thửa đất gồm:

Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 1140m² có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 187586 do UBND huyện H cấp ngày 06/9/2004, cập nhật biến động lần cuối ngày 24/3/2022, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận);

Thửa đất số 773, tờ bản đồ số 2, diện tích 3970m², tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 610182 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/6/2013, cập nhật biến động lần cuối ngày 28/3/2022;

Hai thửa đất này có nguồn gốc do ông L nhận tặng cho từ cha mẹ ruột là ông Lê Hồng P, bà Lê Thị Mỹ L1. Tháng 5/2023, ông L đã nộp hồ sơ đăng ký đo đạc để cấp đổi Giấy chứng nhận số AA 187586 do UBND huyện H cấp ngày 06/9/2004 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2. Chi nhánh Văn phòng Đ2 đã thực hiện trích đo thửa đất tại thực địa. Tuy nhiên, đến ngày 07/7/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ2 đã ban hành Văn bản số 1305/CN.VPĐKĐĐLAGI về việc giao trả đơn đề nghị đo đạc cấp đổi của ông L với lý do: “Vị trí đất của ông Lê Mã L đăng ký cấp đổi xác định ngoài thực địa tại thửa đất số 773, tờ bản đồ số 02 thuộc GCNQSDĐ số BO 610182 cấp chồng vào thửa đất số 183, tờ bản đồ số 02 thuộc GCNQSDĐ số AA 187586 được UBND huyện H cấp ngày 06/9/2004. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ2 không đủ cơ sở để đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo quy định”.

Sau đó, ông L đã khởi kiện vụ án hành chính. Quá trình giải quyết vụ án, ông L xác định đối tượng khởi kiện chưa đúng nên ông L đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 18/7/2024, ông L đã nộp lại hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận. Đến ngày 23/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ2 ban hành Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.VPĐKĐĐLAGI thông báo không giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của ông L với lý do: “Hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 5, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013. Lý do: Ranh giới thửa đất đang sử dụng có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có GCN theo xác nhận ngày 19/7/2024 của UBND xã T”.

Ông L xác định, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 1140m² tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận trong Giấy chứng nhận số AA 187586 của ông L đã sử dụng ổn định, rõ ràng. Việc Chi nhánh Văn phòng Đ2 hoàn trả hồ sơ cấp đổi của ông L là trái quy định pháp luật. Vì vậy, ông L đề nghị Tòa án giải quyết hủy Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.VPĐKĐĐLAGI ngày 23/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2; Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Đ1 phải tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 187586 do UBND huyện H cấp ngày 06/9/2004, cập nhật biến động lần cuối ngày 24/3/2022 theo đúng quy định pháp luật;

Người bị kiện - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 có ý kiến tại văn bản số:

Ngày 19/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ2 có tiếp nhận hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 187586, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.140m² do UBND huyện H cấp ngày 06/9/2004 cho ông Hoàng Đ (được cập nhật biến động sang tên cho ông Lê Mã L vào ngày 24/3/2022). Theo kết quả đo đạc nay là thửa đất số 838, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.138,8m². Như vậy, diện tích qua đo đạc thực tế có chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận số AA 187586 cấp ngày 06/9/2004.

Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.”

- Theo xác nhận của UBND xã T về sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay là: “Ranh giới thửa đất đang sử dụng có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất”.

Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 và xác nhận của UBND xã T tại mục II Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận của ông Lê Mã L, Chi nhánh Văn phòng Đ2 đã ghi ý kiến tại mục III Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận của ông Lê Mã L với nội dung: “Hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013. Lý do: Ranh giới thửa đất đang sử dụng có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo xác nhận ngày 19/7/2024 của UBND xã T”. Đồng thời, Chi nhánh Văn phòng Đ2 có Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.VPĐKĐĐLAGI ngày 23/7/2024 từ chối giải quyết hồ sơ cấp đổi của ông Lê Mã L theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính.

Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp đổi nêu trên được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 98, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 8 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ.

Chi nhánh Văn phòng Đ2 xác nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận là dựa trên cơ sở nội dung xác nhận của UBND xã T. Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Mã L là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ1 kiến

ngợi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Lê Mã L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ1 và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng Đ2 trình bày: Ý kiến của người khởi kiện là phù hợp tuy nhiên, do hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện qua nhiều giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất nên Văn phòng đăng ký đất đai không thể thu hồi để cấp lại theo đúng hiện trạng diện tích sử dụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, trường hợp Tòa án quyết định hủy Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.CNVPĐKĐĐLAGI ngày 23/07/2024 và đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 và Chi nhánh Văn phòng Đ2 tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Mã L theo đúng hiện trạng sử dụng (sau khi trừ đi diện tích bị chồng lấn) thì người bị kiện và Chi nhánh Văn phòng Đ2 sẽ thực hiện theo quyết định trong Bản án của Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mã L về việc hủy Văn bản số 228/CN.CNVPĐKĐĐLAGI ngày 23/07/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2; buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, ông Lê Mã L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 vắng mặt nhưng có văn bản xin vắng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Chi nhánh Văn phòng Đ2 ban hành Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.CNVPĐKĐĐLAGI ngày 23/07/2024. Đến ngày 21/10/2024, ông Lê Mã L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Ông Lê Mã L được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 183, tờ bản đồ số 02, diện tích 1140m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 187586 do UBND huyện H cấp ngày 06/9/2004 đứng tên ông Hoàng Đ, cập nhật biến động lần cuối sang tên ông Lê Mã L ngày 24/3/2022, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận); và thửa đất số 773, tờ bản đồ số 2, diện tích 3970m², tọa lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 610182

do UBND thị xã L cấp ngày 26/6/2013 đứng tên Lê Thị Mỹ L1, cập nhật biên động sang tên ông Lê Mã L ngày 28/3/2022.

Ông Lê Mã L đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra ranh mốc các thửa đất, Chi nhánh Văn phòng Đ2 xác định có sự chồng lấn giữa các thửa đất của ông L nên đã từ chối giải quyết hồ sơ của ông L.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù các thửa đất của ông L có sự chồng lấn khi cấp sổ nhưng hiện trạng các thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L, ông L yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng và không có ai tranh chấp với ông L. Do vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ2 từ chối hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L là không đúng.

Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mã L về việc hủy Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.CNVPĐKĐĐLAGI ngày 23/07/2024, đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 giải quyết lại hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; ông Võ Minh T được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;
- Điểm d khoản 1, 2 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mã L.
 - Hủy Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 228/CN.CNVPĐKĐĐLAGI ngày 23/07/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2.
 - Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1, Chi nhánh Văn phòng Đ2 phải tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng sau khi trừ đi diện tích đất bị chồng lấn cho ông Lê Mã L theo đúng quy định của pháp luật.
2. Về án phí hành chính sơ thẩm:
 - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Ông Lê Mã L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Mã L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000500 ngày 12/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/5/2025); Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Văn Quân