

Bản án số: 719/2025/HC-PT

Ngày: 10-6-2025

*“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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 840/2024/TLPT- HC ngày 15 tháng 10 năm 2024, về việc *“khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”*; do Bản án hành chính sơ thẩm số 132/2024/HC-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1704/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1971. Địa chỉ: thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận; Địa chỉ liên lạc: Tọa hóa Ú, Quốc lộ A, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn M, sinh năm 1964. địa chỉ: thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Trọng M1 – Phó Chủ tịch UBND xã T (vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Đào Thế H1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đào Thế H1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày: năm 1987, bà Lê Thị Thanh H khai phá thửa đất có diện tích khoảng 1.700m² tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận). Sau khi khai phá, bà H trồng măng cầu, cây điều và cây keo lá tràm. Cây keo lá tràm đã nhiều lần khai thác. Hiện tại trên đất còn khoảng 05 cây điều, 05 cây măng cầu và đám keo lá tràm.

Ngày 04/6/2020, bà H nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/10/2020, Chi nhánh văn phòng Đ có Văn bản trả lời số 2122/CN.VPĐKĐĐLAGI về việc thông báo trường hợp cấp GCN của bà H. Theo đó UBND xã T cho rằng “Đất do Nhà nước quản lý” nên hồ sơ bị trả về.

Ngày 02/11/2020, UBND xã T có văn bản số 606/UBND về việc có ý kiến đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà H. Theo văn bản số 606/UBND, dựa vào văn bản số 2122/CN.VPĐKĐĐLAGI của Chi nhánh văn phòng Đ, UBND xã T không thống nhất ranh giới, mốc giới và đã ký vào ô không đồng ý với lý do “Đất do nhà nước quản lý”.

Nhận thấy quyền lợi bị xâm phạm nên bà H đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân thị xã La Gi để yêu cầu hủy bỏ văn bản số 606 ngày 02/11/2020 của UBND xã T và buộc UBND xã T xác nhận lại nguồn gốc đất cho bà H, chuyển hồ sơ lên cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định. Vụ án đã được TAND thị xã La Gi thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý số 03/2021/TST-HC ngày 18/01/2021. Trong thời gian Tòa án đang giải quyết, cho rằng việc ban hành Công văn số 606/UBND chưa đảm bảo quy định pháp luật về đất đai nên ngày 25/7/2022, UBND xã T có văn bản số 283/UBND về việc thu hồi Công văn số 606/UBND ngày 02/11/2020. Vì Văn bản số 606/UBND không còn nên bà H đã rút toàn bộ đơn khởi kiện và ngày 27/7/2022, TAND thị xã La Gi đã có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 06/2022/QĐST-HC.

Ngày 26/9/2022, bà H tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và có Phiếu tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ đo đạc số CG515 của Chi nhánh văn phòng Đ. Cơ quan đo đạc đã tiến hành đo đạc thửa đất đăng ký cấp GCN của bà H và đã có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Theo kết quả của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì thửa đất của bà H thuộc thửa đất số

462, tờ bản đồ số 07, diện tích 1626,9m².

Tuy nhiên, đến ngày 24/4/2023, Chi nhánh văn phòng Đ có Công văn số 736/CN.VPĐKĐĐLAGI về việc thông báo trường hợp đề nghị đo đạc cấp GCNQSDĐ của bà H. Theo Công văn số 736/CN.VPĐKĐĐLAGI cho rằng, UBND xã T không thống nhất ranh giới, mốc giới thửa đất trên và đã ký vào ô không đồng ý và ghi lý do “Đất này do UBND xã T quản lý” nên hồ sơ của bà H tiếp tục bị trả về.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết những yêu cầu sau:

- Tuyên bố hành vi hành chính của UBND xã T về việc xác nhận nội dung “đất này do UBND xã T quản lý” trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 01/3/2023 là trái pháp luật.

- Huỷ Công văn số 736/CN.VPĐKĐĐLAGI ngày 24/4/2023 của Chi nhánh văn phòng Đ.

- Buộc UBND xã T và Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật với hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thanh H đối với thửa đất số 462, tờ bản đồ số 07, diện tích 1626.9m².

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trình bày:

Do diện tích đất bà H đề nghị đo đạc được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận là đất do Ủy ban nhân dân xã Q nên Chi nhánh Văn phòng Đ không có căn cứ để xuất mảnh trích đo thửa đất, đồng thời có Công văn số 736/CNVPĐKĐĐLAGI ngày 24/4/2023 thông báo cho bà H được biết lý do từ chối giải quyết hồ sơ đo đạc là có cơ sở.

Công văn số 736/CN VPĐKĐĐLAGL ngày 24/4/2023 ban hành trong quá trình thực hiện hợp đồng dân sự nên không phải là quyết định hành chính theo quy định tại Điều 3 luật Tổ tụng hành chính 2015. Do đó, Văn phòng Đ đề nghị Tòa án xem xét lại đối với yêu cầu hủy công văn số 136/CN.VPĐKĐĐLAGI ngày 24/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ".

Ủy ban nhân dân xã T trình bày: Ủy ban nhân dân xã T không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện. Vì nguồn gốc đất này là do Nhà nước giao cho Lâm trường H2 quản lý, trồng rừng từ năm 1983 bằng vốn ngân sách nhà nước, với diện tích 21,62 ha. Đây là vùng nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng của tỉnh Bình Thuận; sử dụng trồng rừng đến ngày 26/9/2002 thì Lâm trường bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã T, huyện H (nay là phường T, thị xã L) quản lý. Năm 2006, Ủy ban nhân dân phường T bàn giao diện tích 21,62 ha cho Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Khu vực này hiện nay người dân đã lấn chiếm rất nhiều nhưng UBND xã T chưa ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. UBND xã xác định đất này là đất của nhà nước. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 132/2024/HC-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H.

- Tuyên bố hành vi hành chính của UBND xã T về việc xác nhận nội dung “đất này do UBND xã T quản lý” trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 01/3/2023 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Tuyên bố hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc không thực hiện giải quyết hồ sơ đo đạc cấp Giấy CNQSD đất của bà Lê Thị Thanh H là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc UBND xã T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2024, người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người bị kiện có đơn xin vắng mặt và trình bày giữ nguyên quan điểm.

Ông Lê Văn M trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án thì xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H là có cơ sở. Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B kháng cáo nhưng xin vắng mặt và không cung cấp được chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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 phúc thẩm, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng: tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân xã T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người bị kiện:

[2.1] Ngày 26/9/2022, bà Lê Thị Thanh H nộp hồ sơ đề nghị đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.700m² tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận).

[2.2] Ngày 01/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp với UBND xã T để đo đạc theo đơn đề nghị của bà H. Tuy nhiên, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận “*Đất này do UBND xã T quản lý*” nên Chi nhánh văn phòng đất đai huyện L đã ban hành Công văn số 736/CNVPĐKĐĐLAGI ngày 24/4/2023 thông báo cho bà H được biết lý do từ chối giải quyết hồ sơ đo đạc cho bà.

[2.3] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất, như sau:

“2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

....

b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

Điểm 7.1 khoản 7 Điều 22 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 của Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T, có nội dung quy định giám sát, kiểm tra, nghiệm thu, xác nhận sản phẩm như sau:

“7.1. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với nơi chưa lập Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) để phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đơn lẻ, thường xuyên hàng năm thì phải có chữ ký của người thực hiện đo đạc, người kiểm tra và ký duyệt của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí phần ngoài khung mảnh trích đo địa chính theo mẫu quy định tại điểm 4 Mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này.

Trường hợp trích đo địa chính thửa đất do tổ chức có chức năng hành nghề đo đạc bản đồ địa chính khác thực hiện để phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đơn lẻ, thường xuyên hàng năm thì phải có chữ ký và dấu của tổ chức thực hiện đo đạc; người kiểm tra trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt.”

Như vậy, trích đo địa chính là một thủ tục cần thiết và bản vẽ trích đo là một trong những thành phần của hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người xin cấp giấy chứng nhận và Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra, ký duyệt trên bản trích đo địa chính nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hành vi từ chối trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Địa tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại Điều 3 Luật tổ tụng hành chính là có căn cứ.

[2.5] Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bằng do Ủy ban nhân dân xã T thống nhất ranh giới, mốc giới thửa đất trên, Ủy ban xã ký vào ô không đồng ý và ghi lý do “*Đất này do UBND xã Tly*” nên ban hành Công văn số 736/CN.VPĐKĐĐLAGI từ chối yêu cầu trích đo địa chính của bà H không đúng pháp luật như các quy định đã nêu trên. Bản trích đo địa chính này chỉ là một trong các tài liệu để làm căn cứ cấp hay không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đồng nghĩa với việc sau khi trích đo địa chính thì bà H đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không phải căn cứ vào các quy định của Luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.6] Từ các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H tuyên bố hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng Địa tượng thực hiện việc trích đo địa chính cho bà H trái pháp luật và buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bhiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét. Tuy nhiên, cần lưu ý Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm các vấn đề sau: bà H khởi kiện về hành vi hành chính do không được tiến hành trích đo địa chính đối với phần đất bà đang thực tế sử dụng để có căn cứ xin cấp giấy chứng nhận nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định phần đất bà H cần trích đo địa chính đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận là vượt quá phạm vi khởi kiện nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 132/2024/HC-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bchịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000376 ngày 11/9/2025 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Trần Văn Đạt

Nguyễn Thị Cúc