

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 56/2023/HC-ST

Ngày 14-7-2023

V/v khiếu kiện hành vi hành chính trong  
việc đăng ký biến động trên giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Minh Hạnh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Nam Tuấn

Bà Nguyễn Thị Mai Vinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Cấn Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2022/TLST-HC ngày 13 tháng 12 năm 2022 về: Khiếu kiện hành vi hành chính trong việc đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2023/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2023/QĐST-HC ngày 29 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Đặng Kim A, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 60 B, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

**Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:** Ông Nguyễn Văn E - Nhân viên Công ty Luật TNHH MTV G thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2022); có mặt.

**- Người bị kiện:** Văn Phòng Đăng ký đất đai H; địa chỉ trụ sở: Số 275 đường K, quận L, thành phố Hải Phòng;

**Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:** Ông Nguyễn Chí I - Phó Giám đốc (theo văn bản ủy quyền số 15/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 26/6/2023); có văn bản đề

nghe xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị Kim M, sinh năm 1991, địa chỉ: Xóm O, xã P, huyện Q, thành phố Hải Phòng; vắng mặt không có lý do.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Người khởi kiện trình bày:*

Ông Đặng Kim A và bà Đỗ Thị Kim M từng có quan hệ hôn nhân hợp pháp, có 2 con chung và tài sản chung là thửa đất số 911A, tờ bản đồ số 11, diện tích 178,6m<sup>2</sup> tại thôn R, xã S, huyện Q, thành phố Hải Phòng; đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) đứng tên Đặng Kim A và Đỗ Thị Kim M.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 01/2022/HNGĐ-PT ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử vụ án tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn đã giao cho ông Đặng Kim A được quyền quản lý, sử dụng 100m<sup>2</sup> đất và bà Đỗ Thị Kim M quản lý, sử dụng 78,6m<sup>2</sup> đất tại vị trí nói trên.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q đã ban hành Quyết định thi hành án số 455/QĐ-CCTHAAD ngày 09/5/2022 giao cho ông A 100m<sup>2</sup> thửa đất số 911A, tờ bản đồ số 11 tại thôn R, xã S, theo Biên bản giao nhận tài sản thi hành án lập ngày 15/7/2022 (có vị trí, sơ đồ kèm theo). Ngày 03/8/2022, Chi cục Thi hành án huyện Q đã gửi Công văn số 303/CV-CCTHAAD đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Đặng Kim A đối với 100m<sup>2</sup> đất đã được giao. Tuy nhiên, khi ông A nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Q thì bị từ chối với lý do: *Ông A không cung cấp được bản gốc Giấy CNQSDĐ đất đứng tên Đặng Kim A và Đỗ Thị Kim M để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.*

Ông A cho rằng căn cứ Điều 106 Luật Thi hành án dân sự và khoản 5 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; trường hợp của ông đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đã được cơ quan Thi hành án dân sự đã giao theo phán quyết của Tòa án, còn Giấy CNQSDĐ hiện do bà M giữ và không đồng ý bàn giao lại nên ông không thể có đề nộp. Nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai vẫn không thực hiện đăng ký biến động đất đai cho ông theo quy định của pháp luật. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hành vi từ chối đăng ký biến động đất đai, cấp mới Giấy CNQSDĐ cho ông Đặng Kim A của Văn Phòng Đăng ký đất đai H là trái pháp luật.

+ Buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai H phải thực hiện đăng ký biến động đất đai, cấp mới Giấy CNQSDĐ, tài sản trên đất cho ông A theo quy định của pháp luật.

- *Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nguyên và môi trường Hải Phòng xác nhận nội dung mà người khởi kiện đã khai, đồng thời trình bày thêm:*

Trong hồ sơ đăng ký biến động đất đai do ông A giao nộp không có bản chính Giấy CNQSDĐ số BX 528103 do UBND huyện Q cấp ngày 06/7/2015 đứng tên Đặng Kim A và Đỗ Thị Kim M. Căn cứ khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q đã từ chối tiếp nhận hồ sơ của ông A trong trường hợp này là có cơ sở. Bởi vì nếu không thu được Giấy CNQSDĐ số BX 528103 và không có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền huỷ bỏ giá trị pháp lý của nó thì sẽ phát sinh việc chồng lấn, 01 thửa đất cùng có 02 Giấy CNQSDĐ có hiệu lực (Giấy CNQSDĐ cấp cho ông A diện tích 100m<sup>2</sup> và Giấy CNQSDĐ số BX 528103 đứng tên ông A, bà M diện tích 178,6m<sup>2</sup>).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Kim M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không có mặt tại Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện.*

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng có quan điểm:***

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Các đương sự đã cơ bản chấp hành các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Kim A; buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai H tiếp nhận lại hồ sơ đăng ký biến động đất đai, cấp mới Giấy CNQSDĐ cho ông A đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất, tại thửa đất số 911A, tờ bản đồ số 11 tại thôn R, xã S, huyện Q, thành phố Hải Phòng, sau khi Chi cục Thi hành án An Dương có văn bản nêu rõ lý do không thu hồi được Giấy CNQSDĐ số BX 528103 đứng tên ông A, bà M.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Ngày 15/11/2022, người khởi kiện nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Q đề nghị tiếp nhận hồ sơ, trình Văn Phòng Đăng ký đất đai H đăng ký biến động, cấp mới (tách) GCNQSDĐ, nhưng bị từ chối tiếp nhận vì

không cung cấp được bản chính Giấy CNQSDĐ số BX 528103. Ngày 29/11/2022, người khởi kiện nộp đơn khởi kiện đối với hành vi hành chính nói trên của Văn Phòng Đăng ký đất đai H là còn trong thời hiệu. Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu, đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Tại phiên tòa, người bị kiện vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Kim M vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Mặt khác, phiên tòa đã được mở lại lần thứ hai và các người tham gia tố tụng đều được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

- Về nội dung vụ án:

[3] *Tài liệu, chứng cứ do người khởi kiện cung cấp thể hiện:* Thi hành bản án chia tài sản chung sau ly hôn đã có hiệu lực pháp luật, ngày 15/7/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q tiến hành giao cho ông Đặng Kim A 100m<sup>2</sup> đất, tại thửa đất số 911A, tờ bản đồ số 11 thôn R, xã S (tách từ diện tích 178,6m<sup>2</sup> theo Giấy CNQSDĐ số BX 528103). Ngày 15/11/2022, ông A nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Q xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với 100m<sup>2</sup> đất được giao, nhưng không cung cấp được Giấy CNQSDĐ số BX 528103 bản chính (do bà M giữ không giao nộp); Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Q căn cứ vào khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường từ chối tiếp nhận hồ sơ. Các đương sự đều thống nhất hoặc không phản đối nội dung nêu trên; căn cứ Điều 79 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử xác định những tình tiết trên không phải chứng minh.

[4] Về thẩm quyền đăng ký biến động đất đai: Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 của UBND thành phố Hải Phòng về quy chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q là đơn vị trực thuộc Văn Phòng Đăng ký đất đai H, có nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ ban đầu để trình Văn Phòng Đăng ký đất đai H xem xét đăng ký biến động theo thẩm quyền. Do đó, hành vi hành chính nói trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q là thực hiện nhiệm vụ công vụ của Văn Phòng Đăng ký đất đai H.

[5] Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q căn cứ vào khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “...5. *Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia*

*quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất, bao gồm: a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK; b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp... ”. Như vậy nếu theo hướng dẫn tại Thông tư này thì người nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai (ông A) bắt buộc phải xuất trình bản gốc Giấy CNQSDĐ số BX 528103.*

[6] Tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, quy định: “...3. *Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 9 như sau: b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành ... mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;... ”. Tại khoản 5 Điều 2 Thông tư 09/2026f1/TT-BTNMT sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định hướng dẫn Luật Đất đai 2013, quy định: “...5. *Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; ..., gồm có: a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK; b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành ...; c) Một trong các loại giấy tờ gồm: ...; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;... ”. Xét Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT và Thông tư 09/2021/TT-BTNMT đã thay thế cho một số hướng dẫn tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; theo đó ông A xin đăng ký biến động về đất đai theo bản án đã có hiệu lực của Tòa án và Quyết định của cơ quan thi hành án thì không bắt buộc phải xuất trình được bản gốc Giấy CNQSDĐ số BX 528103.**

[7] Mặt khác, tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì “... 2. *Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau: a) Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản nêu rõ lý do không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến Văn phòng đăng ký đất đai nơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng*

*nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai... ”.* Như vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai phải căn cứ vào Công văn số 303/CV-CCTHAAD ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Q để yêu cầu UBND huyện Q hủy Giấy CNQSDĐ số BX 528103 đứng tên Đặng Kim A và Đỗ Thị Kim M; cấp lại Giấy CNQSDĐ mới cho ông A là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Trường hợp này Giấy CNQSDĐ số BX 528103 đứng tên Đặng Kim A và Đỗ Thị Kim M đã bị hủy bỏ giá trị pháp lý, nhưng không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp của bà M đối với 78,6m<sup>2</sup> đất còn lại. Bà M có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên mình theo quy định của pháp luật.

[9] Đối với quan điểm cho rằng cần phải có văn bản của Cơ quan Thi hành án dân sự nêu rõ lý do không thu hồi được Giấy CNQSDĐ số BX 528103 thì ông A mới đủ điều kiện được cấp mới Giấy CNQSDĐ. Xét ông A khai bà M giữ Giấy CNQSDĐ số BX 528103 không giao nộp, phù hợp với các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q cũng biết được việc này; Công văn số 303/CV-CCTHAAD ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Q có nội dung đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q tạo mọi điều kiện để cấp Giấy CNQSDĐ cho ông A. Do đó, không cần thiết phải buộc Chi cục Thi hành án huyện Q ban hành Văn bản lại nêu rõ lý do không thu hồi lại Giấy CNQSDĐ, sẽ dẫn đến kéo dài vụ việc, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai H phải thực hiện đăng ký biến động đất đai, cấp mới Giấy CNQSDĐ, tài sản trên đất cho ông Đặng Kim A theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Văn Phòng Đăng ký đất đai H là người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 32, các điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2014/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, khoản 3 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và Môi trường;

- Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Kim A về việc:

- Tuyên hành vi từ chối đăng ký biến động đất đai, cấp mới Giấy CNQSDĐ cho ông Đặng Kim A của Văn Phòng Đăng ký đất đai H là trái pháp luật.

- Buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai H phải tiếp nhận và thực hiện đăng ký biến động đất đai cho ông Đặng Kim A theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Văn Phòng Đăng ký đất đai H phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm,.

- Trả lại ông Đặng Kim A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000817 ngày 13/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

*Về quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Cấp trên trực tiếp của người bị kiện;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP

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

**Đặng Minh Hạnh**