

Số: /QĐ-VPĐKĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc giải quyết khiếu nại của ông La Lý**  
**(lần hai)**

**GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA**

*Căn cứ Luật Khiếu nại 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 Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, đơn phản ánh;*

*Căn cứ Quyết định số 1221/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 đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 09/12/2025 của ông La Lý;*

*Theo báo cáo số 621/BC-TXM.VPĐKĐĐ ngày 06/02/2026 của tổ xác minh theo Quyết định số 04/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 08/01/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa về việc giải quyết khiếu nại của ông La Lý; Kết quả buổi đối thoại ngày 25/02/2026 với các nội dung sau đây:*

**I. Nội dung khiếu nại:**

Ngày 12/12/2025, ông La Lý gửi đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 09/12/2025 đến Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, người đứng tên đơn là ông La Lý (qua xác minh thông tin thì tên đúng là La Lý). Nội dung khiếu nại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thuận Nam (gọi tắt là Chi nhánh Thuận Nam) không thực hiện việc cấp trích lục theo đúng hiện trạng đất. Đồng thời, ông yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa xem xét giải quyết nội dung khiếu nại của ông.

**II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu:**

Ông La Lý có Đơn khiếu nại đề ngày 29/9/2025 về việc Chi nhánh Thuận Nam không thực hiện việc cấp trích lục theo đúng hiện trạng đất. Chi nhánh Thuận Nam đã xác định đơn của ông La Lý là đơn kiến nghị và có Văn bản số 838/CNTN-TTTLT ngày 13/11/2025 để trả lời đơn của ông La Lý. Ông La Lý không đồng ý với việc trả lời đơn khiếu nại lần đầu theo Văn bản 838/CNTN-TTTLT ngày 13/11/2025 của Chi nhánh Thuận Nam vì không đúng với quy định

pháp luật hiện hành nên đã có Đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 09/12/2025 gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa.

### **III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:**

Nội dung được giao xác minh: xác minh việc ông La Lữ khiếu nại Chi nhánh Thuận Nam không thực hiện việc cấp trích lục theo đúng hiện trạng đất theo Đơn khiếu nại đề ngày 29/9/2025 của ông.

#### **3.1 Quá trình xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông La Lữ:**

Ngày 12/12/2025, ông La Lữ gửi đơn khiếu nại lần 2 ghi ngày 09/12/2025 đến Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, người đứng tên đơn là ông La Lữ, nội dung đơn ông La Lữ không đồng ý với việc trả lời đơn khiếu nại lần đầu của ông theo Văn bản 838/CNTN-TTLLT ngày 13/11/2025 của Chi nhánh Thuận Nam vì không đúng với quy định pháp luật hiện hành.

Nhận thấy cần xác minh làm rõ đơn của công dân nên Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa đã có Giấy mời số 43/GM-VPĐKĐĐ ngày 08/01/2026 để mời ông La Lữ đến làm việc để làm rõ nội dung đơn khiếu nại ghi ngày 09/12/2025 tuy nhiên ông La Lữ không có mặt. Sau đó, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa tiếp tục có Giấy mời số 43/GM-VPĐKĐĐ ngày 08/01/2026 để mời ông La Lữ đến làm việc nhưng ông La Lữ tiếp tục vắng mặt, bà Thị Nhọn (là đại diện theo ủy quyền của ông La Lữ theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 146/2026/CCGD ngày 15/01/2026 của Văn phòng công chứng Thuận Nam) đại diện cho ông La Lữ đến làm việc.

Tại buổi làm việc, bà Thị Nhọn cung cấp Hợp đồng ủy quyền số công chứng 146/2026/CCGD ngày 15/01/2026, đồng thời bà Nhọn yêu cầu Chi nhánh Thuận Nam phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 553 thuộc tờ bản đồ số 26 xã Thuận Nam cho ông La Lữ đủ 303 m<sup>2</sup> đất.

#### **3.2 Quá trình xác minh việc đo đạc, cấp trích lục và xử lý đơn của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Thuận Nam**

Ngày 11/12/2024, Chi nhánh Thuận Nam tiếp nhận phiếu yêu cầu trích đo thửa đất theo bản đồ địa chính của ông La Lữ, sinh năm 1946, CCCD số 058046001681 cư ngụ tại thôn Thiện Đức, xã Phước Ninh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa) tại một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 26 xã Phước Ninh.

Ngày 24/12/2024, Chi nhánh Thuận Nam phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh và ông La Lữ theo Kế hoạch công tác số 1847/VPĐK-CNTN ngày 23/12/2024, tiến hành kiểm tra, đo đạc hiện trạng thửa đất của ông La Lữ yêu cầu đo đạc.

Tại thời điểm đo đạc thửa đất của ông La Lữ ngoài thực địa thì các chủ sử dụng đất liền kề vắng mặt không ký xác nhận Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo quy định. Căn cứ tại điểm c Khoản 3 Điều 13 của Thông tư 26/2024/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính, Chi nhánh Thuận Nam ban hành Thông báo số 1893/TB-VPĐK-CNTN ngày 30/12/2024 về việc niêm yết công khai bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã được đo đạc

của ông La Lý từ ngày 30/12/2024 đến 15/01/2025 (15 ngày) tại Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh. Trong thời gian niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh không tiếp nhận phản hồi của tổ chức hay cá nhân nào cũng như không có đơn thư đề nghị giải quyết khiếu nại, tranh chấp đối với trường hợp đo đạc thửa đất của ông La Lý.

Ngày 07/02/2025, Chi nhánh Thuận Nam đã ban hành bản trích lục bản đồ địa chính số 78/2025 mang tên ông La Lý tại thửa đất số 553, diện tích theo hiện trạng là 303,0 m<sup>2</sup>. Trong đó có 194 m<sup>2</sup> đất bao gồm: 145,5 m<sup>2</sup> đất nằm trong trích lục diện tích giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Lê Hữu Thanh và vợ là bà Nguyễn Thị Lập với ông La Lý (trích lục giải quyết tranh chấp ngày 25/2/2022) và 48,5 m<sup>2</sup> diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận của ông Lê Hữu Thanh. Phần diện tích đất còn lại là 109,0 m<sup>2</sup>.

Sau khi nhận kết quả đo đạc theo bản trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Thuận Nam. Ngày 14/8/2025, ông La Lý có đơn kiến nghị gửi đến Chi nhánh Thuận Nam về việc đề nghị xem xét điều chỉnh nội dung, số liệu trên bản trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 với nội dung: *“Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thuận Nam điều chỉnh lại toàn bộ diện tích 194,0 m<sup>2</sup> nằm trong trích lục diện tích giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Lê Hữu Thanh và vợ là bà Nguyễn Thị Lập với ông La Lý và diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường bộ là 43,0 m<sup>2</sup> sang cho gia đình tôi và cấp lại bản trích lục mới theo đúng diện tích, ranh giới gia đình tôi chỉ đo ngoài thực địa”*.

Chi nhánh Thuận Nam đã ký ban hành Văn bản số 237/CNTN-TTLLT ngày 03/9/2025 về việc trả lời đơn kiến nghị của ông La Lý có nội dung: Ông La Lý đề nghị điều chỉnh số liệu nội dung trích lục bản đồ thửa đất số 553 và cấp lại trích lục mới, công nhận toàn bộ diện tích 303 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 26 cho gia đình ông. Chi nhánh Thuận Nam không chấp thuận để xem xét giải quyết. Lý do: Thửa đất số 553 được tách từ một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 26 xã Phước Ninh (nay là xã Thuận Nam) đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Hòa Đức năm 2005, sau đó ông Lê Hữu Thanh và vợ là bà Nguyễn Thị Lập nhận chuyển nhượng lại từ ông Ngô Hòa Đức và đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009 do vợ ông Thanh là bà Nguyễn Thị Lập đứng tên.

Đồng thời, tại vị trí mà ông La Lý đề nghị điều chỉnh bản trích lục, trước đây đã được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết tại Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm. Nội dung của bản án này công nhận phần diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông Lê Hữu Thanh.

Sau đó, Ông La Lý có đơn khiếu nại đề ngày 29/9/2025 về việc không thực hiện việc cấp mảnh trích lục theo đúng hiện trạng đất. Chi nhánh Thuận Nam đã xác định đơn của ông La Lý là đơn kiến nghị và có Văn bản số 838/CNTN-TTLLT ngày 13/11/2025 để trả lời đơn của ông La Lý.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Theo kết quả buổi đối thoại ngày 25/02/2026 ghi nhận sự có mặt của bà Thị Nhọn và đại diện Chi nhánh Thuận Nam, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa đã thông qua kết quả xác minh khiếu nại cho bà Thị Nhọn và Chi nhánh Thuận Nam. Tại buổi đối thoại, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa đã giải đáp các thắc mắc của bà Thị Nhọn về quy trình thực hiện hợp đồng đo đạc, kết quả bản trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Thuận Nam. Riêng thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 553 của bà Thị Nhọn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã Thuận Nam. Đồng thời, tổ xác minh đã công khai các bản án sơ thẩm và phúc thẩm liên quan đến tranh chấp đất đai giữa ông Lê Hữu Thanh và vợ là bà Nguyễn Thị Lập với ông La Lý cho bà Thị Nhọn được biết.

Tuy nhiên bà Thị Nhọn không đồng ý với kết quả kết quả bản trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Thuận Nam và không đồng ý với nội dung biên bản làm việc tại buổi đối thoại nên bà Thị Nhọn không ký biên bản và không xác nhận lý do không ký vào biên bản (Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa đã trích xuất video ghi hình thể hiện bà Thị Nhọn có tham dự buổi đối thoại nhưng không ký và không xác nhận lý do không ký biên bản làm việc). Vì vậy, kết quả buổi đối thoại không thành.

#### **V. Kết luận:**

Căn cứ thành phần hồ sơ đo đạc, giải quyết đơn, các quy định pháp luật hiện hành và nội dung đơn khiếu nại, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa xác định khiếu nại của ông La Lý là đúng một phần bởi các lý do sau:

- Về việc giải quyết đơn của Chi nhánh Thuận Nam: *Căn cứ Điều 513 Bộ Luật Dân sự 2015; Nội dung đơn kiến nghị đề ngày 14/8/2025 và đơn khiếu nại đề ngày 29/9/2025 của ông La Lý; Hợp đồng số 1304/HDDV-CNTN ngày 11/12/2024.* Ông La Lý phát sinh đơn kiến nghị ngày 14/8/2025, yêu cầu Chi nhánh Thuận Nam xem xét, chỉnh sửa lại trích lục bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 do ông nhận thấy Chi nhánh Thuận Nam không thực hiện cấp trích lục theo đúng hiện trạng thửa đất (thực chất là trích đo nhằm phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu). Sau đó, Chi nhánh Thuận Nam có Văn bản số 237/CNTN-TTLT ngày 03/9/2025 trả lời đơn kiến nghị và giải thích về kết quả cấp trích đo là đúng với quy định pháp luật vì việc thực hiện Hợp đồng dịch vụ đo vẽ là giao dịch dân sự ký kết giữa ông La Lý và Chi nhánh Thuận Nam nên Chi nhánh Thuận Nam có trách nhiệm giải đáp kiến nghị và thắc mắc của công dân đối với kết quả thực hiện hợp đồng dịch vụ đo vẽ.

Tuy nhiên, khi ông La Lý không đồng ý với nội dung trả lời tại Văn bản số 237/CNTN-TTLT ngày 03/9/2025 của Chi nhánh Thuận Nam và phát sinh đơn khiếu nại đề ngày 29/9/2025 có nội dung khiếu nại về việc cấp trích đo không đúng với hiện trạng thửa đất, đồng nghĩa với việc kết quả trích đo và Văn bản số

237/CNTN-TTTLT ngày 03/9/2025 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông La Lý (là chủ thể sử dụng dịch vụ theo Hợp đồng số 1304/HĐDV-CNTN ngày 11/12/2024). Chi nhánh Thuận Nam không hướng dẫn ông La Lý xử lý tranh chấp về hợp đồng theo khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015 mà có Văn bản số 838/CNTN-TTTLT ngày 13/11/2025 để trả lời đơn là không đúng theo quy trình giải quyết khiếu nại và làm phát sinh hành vi hành chính. Vì vậy, khiếu nại của ông La Lý về quy trình giải quyết khiếu nại của Chi nhánh Thuận Nam là đúng.

- Về việc cấp trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Thuận Nam: *Căn cứ Điều 13 của Thông tư 26/2024/TT-BTNMT; Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ)*. Việc lập bản trích đo tại thửa đất số 553, diện tích theo hiện trạng là 303,0 m<sup>2</sup>. Trong đó có 194 m<sup>2</sup> đất bao gồm: 145,5 m<sup>2</sup> đất nằm trong trích lục diện tích giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Lê Hữu Thanh và vợ là bà Nguyễn Thị Lập với ông La Lý (trích lục giải quyết tranh chấp ngày 25/2/2022) và 48,5 m<sup>2</sup> diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận của ông Lê Hữu Thanh, phần diện tích đất còn lại là 109,0 m<sup>2</sup>.

Trong suốt quá trình đo đạc và công khai bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh không tiếp nhận phản hồi của tổ chức hay cá nhân nào cũng như không có đơn thư đề nghị giải quyết khiếu nại, tranh chấp đối với trường hợp đo đạc thửa đất của ông La Lý. Chi nhánh Thuận Nam thực hiện việc đo đạc và cấp trích đo theo chỉ dẫn ranh tại thực địa của công dân (ông La Lý) và có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã, đối chiếu với bản đồ địa chính và phần nội dung Tòa án tuyên xử tại Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 là đúng với quy định pháp luật.

Đồng thời, tại Bản án phúc thẩm số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) ghi nhận sự có mặt, tham dự phiên tòa của ông La Lý và bà Thị Nhọn. Vì vậy, nội dung Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) tuyên xử liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa ông La Lý và ông Lê Hữu Thanh thì ông La Lý và bà Thị Nhọn đều có mặt và biết. Vậy nên, không có cơ sở để chứng minh là ông La Lý và bà Thị Nhọn không biết đến việc thửa đất của mình có một phần diện tích tranh chấp theo nội dung trình bày tại đơn khiếu nại. Vì vậy, nội dung ông La Lý khiếu nại về kết quả bản trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Thuận Nam cấp không đúng là không có căn cứ giải quyết.

- Về yêu cầu cung cấp Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 và bản vẽ của vụ án tranh chấp: *Căn cứ khoản 1 Điều 9, điểm c khoản 1 Điều 28 Luật tiếp cận thông tin năm 2016; Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022*. Đối với yêu cầu cung cấp bản vẽ mô tả tranh chấp đất đai ngày 25/2/2022 giữa ông La Lý và ông Lê Hữu Thanh, Chi nhánh Thuận Nam được phép cung cấp tài liệu này vì Chi nhánh Thuận Nam là người thực hiện đo đạc phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp của Tòa án và ban hành trích đo ngày 25/2/2022.

Đối với nội dung ông La Lý yêu cầu Chi nhánh Thuận Nam cung cấp Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ), phần nơi nhận của Bản án số 05/2022/DS-PT ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận được thể hiện thành phần được nhận gồm: Đương sự; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận; Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam và một số cơ quan khác. Trong đó, phần nơi nhận của bản án không có Chi nhánh Thuận Nam và Chi nhánh Thuận Nam cũng không phải là đương sự trong vụ kiện giữa ông Lê Hữu Thanh và ông La Lý. Đồng thời, Bản án này được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) ban hành không thuộc thẩm quyền ban hành của Chi nhánh Thuận Nam nên Chi nhánh Thuận Nam không có trách nhiệm phải cung cấp tài liệu này là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Điều 1.**

- Yêu cầu Chi nhánh Thuận Nam tổ chức kiểm điểm rút kinh nghiệm trong việc để xảy ra tình trạng chậm trễ trong quá trình xử lý đơn, phân loại đơn không phù hợp khi giải quyết đơn khiếu nại lần đầu của ông La Lý.

- Trong trường hợp ông La Lý có nhu cầu hủy bản trích đo bản đồ địa chính số 78/2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Thuận Nam thì Chi nhánh Thuận Nam thực hiện hủy bản vẽ theo yêu cầu.

#### **Điều 2.**

- Trong thời hạn 01 năm (365 ngày) kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông La Lý không đồng ý với nội dung giải quyết khiếu nại của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa thì ông La Lý có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

- Giao phòng Hành chính – Tổng hợp: Niêm yết công khai Quyết định này tại Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện việc gửi Quyết định này đến ông La Lý trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định này.

**Điều 3.** Phòng Hành chính – Tổng hợp, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thuận Nam, ông La Lý chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Công thông tin điện tử của Sở NNMT (đăng công khai theo quy định);
- T/v Tổ xác minh;
- Lưu: VT, hồ sơ, HCTH. Trung.

**GIÁM ĐỐC**

**Hoàng Lê Lin**