

Bản án số: 189/2024/HC-ST

Ngày: 20-9-2024

“Vụ kiện QĐHC trong lĩnh vực  
quản lý đất đai”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị My My

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Bùi Thị Kim Nga

2. Bà H'Mơ Niê

*Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 140/2024/TLST-HC ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc kiện “Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2024/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 8 năm 2024; giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị T – sinh năm: 1965

Địa chỉ: 72 PCT, tổ dân phố 2, thị trấn KN, huyện KN, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đăk Lăk;

Địa chỉ: 98 NTT, thị trấn KN, huyện KN, tỉnh Đăk Lăk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần S – chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện KN – Vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân huyện KN:*

- Ông Lê Ngọc A - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện KN – Vắng mặt.

Ông Lê Minh B - Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN – Có đơn xin xét xử vắng mặt

Bà Bùi Thị Thảo C - Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường huyện KN

Ông Trần Quang D - Công chức địa chính xã PL, huyện KN – Vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN

Địa chỉ: 98 Nguyễn Tất Thành, thị trấn KN, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tấn L- Phó giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G – Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Lộc Thạch, xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngân hàng Vietcombank – Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Ngọc R

Địa chỉ: 149 THĐ, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Người khởi kiện bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Năm 1990 vợ chồng tôi khai hoang diện tích đất 3.554,7m<sup>2</sup> (theo như trích lục bản đồ địa chính ngày 26/10/2021) và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp ranh giới với ai cho tới nay. Do chồng tôi tên Nguyễn Thành S bị đau bệnh nên năm 2021 tôi mới đi liên hệ làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang nhượng quyền sử dụng đất lấy tiền chữa bệnh cho chồng tôi (chồng tôi đã chết năm 2022). Tôi đã hoàn thành các thủ tục chỉ chờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hồ sơ bị trả về lý do là diện tích đất của tôi đã được Ủy ban nhân dân huyện KN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn V (đã chết). Nay ông Đoàn Minh P và vợ là bà Nguyễn Thị G thừa kế, tại thửa đất số 61, diện tích là 3.215m<sup>2</sup> trú tại thôn LT, xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk và phần diện tích còn lại của tôi Ủy ban nhân dân huyện KN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N.

Sau khi phát hiện sự việc, tôi đã liên hệ với bà N và gia đình ông P, bà G phối hợp để điều chỉnh lại diện tích đất cấp chồng lần lên diện tích của gia đình tôi. Đối với bà N đã nhất trí và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện KN thu hồi.

Đối với gia đình ông P, bà G có hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Sau đó tôi có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã PL. Ngày 09/3/2023 tại Ủy ban nhân dân xã gia đình ông P trình bày hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã thế chấp vay vốn ngân hàng. Khi nào trả Ngân hàng sẽ phối

hợp để thu hồi diện tích cấp sai vị trí để cho tôi được kê khai đăng ký cấp giấy đối với phần diện tích cấp nhầm. Tuy nhiên, sau đó ông P, bà G không giữ lời hứa sau khi trả tiền lại tiếp tục vay vốn tại ngân hàng Vietcombank – Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

Do đó, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp cho hộ ông Đoàn V đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biến động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019.

**\*Tại bản tự khai ông Trần S - đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện KN trình bày:**

- Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của bà Nguyễn Thị T.

Năm 2021, bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 42, diện tích 3.951,6 m<sup>2</sup> (theo bản đồ đo đạc 3.425 m<sup>2</sup>). Qua kiểm tra thửa đất nêu trên thuộc thửa số 61, một phần thửa số 62 tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ).

+ Thửa đất số 61, tờ bản đồ 19, diện tích 3.215,0m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn V, hiện nay ông Đoàn V đã thực hiện tặng cho ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G. Thực tế, thửa đất này bà Nguyễn Thị T đang sử dụng.

+ Một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ) đã cấp cho ông Nguyễn Văn Q nay đã thừa kế cho bà Lê Thị N. Qua làm việc với bà Lê Thị N, thì bà Lê Thị N đã thống nhất cùng phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo đúng thực tế ranh giới đang sử dụng (theo biên bản giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lần ngày 09/3/2023 của ông P, bà G xã PL).

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Đoàn V.

Ngày 22/12/2002, hộ ông Đoàn V được Ủy ban nhân dân huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành V 362200, số vào sổ 357216 QSDĐ/ĐH tại 02 thửa đất số 98, 61 tờ bản đồ số 19, diện tích 6.535,0m, Nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ thửa đất tại xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

- Hồ sơ, trình tự thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đoàn V tặng cho con là ông Đoàn Minh P và vợ bà Nguyễn Thị G

Hộ ông Đoàn V tặng quyền sử dụng đất gồm 02 thửa đất số 98, 61 tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ), diện tích 6.535,0m<sup>2</sup> cho ông Đoàn Minh P và vợ bà Nguyễn Thị G được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động tại trang IV ngày 13/12/2019, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 98, 61 tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ), diện tích 6.535,0 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: 400m<sup>2</sup> đất

ở tại nông thôn, 6.135,0 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất tại xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

+ Về hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của hộ ông Đoàn V nộp tại bộ phận tiếp đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng tặng cho nhận và trả kết quả thuộc P, bà T huyện KN là đầy đủ, đúng theo quy định (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 008737, Hợp đồng ủy quyền số 008737 có chứng thực của Văn phòng công chứng Buôn Hồ, ngày 26/11/2019, Các loại tờ khai thuế) tại Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

+ Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 23, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai.

Về tình trạng pháp lý Giấy chứng nhận số: V 362200 ông Đoàn Minh P và vợ bà Nguyễn Thị T hiện đang sử dụng.

- Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện KN việc bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp cho ông Đoàn V là có căn cứ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Đoàn V tặng cho ông P, bà G có số phát hành V 362200, số vào sổ 357216 QSDĐ/ĐH QSDĐ/ĐH tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ) là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Hộ ông Đoàn V đã thực hiện chuyển quyền cho ông Đoàn Minh P và vợ bà Nguyễn Thị G, căn cứ theo khoản 4 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Đoàn Minh P và vợ bà Nguyễn Thị G không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện P, bà T. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ các quy định giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**\*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G trình bày:**

Vào năm 1998, gia đình tôi đã khai hoang một thửa đất làm ăn. Đến năm 2002, gia đình tôi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất số V 362200 tại thửa đất số 98, 61; tờ bản đồ số 19; diện tích 6535,0m<sup>2</sup> cho hộ ông Đoàn V. Ngày 13/12/2019, hộ ông Đoàn V tặng cho vợ chồng tôi và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chính lý biến động tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi. Cho đến hôm nay, chúng tôi không biết lý do gì chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi do cấp chồng lấn lên diện tích của bà Nguyễn Thị T. Diện tích đất của tôi và bà T cách xa nhau 2km tại sao lại chồng lấn, tôi đề nghị trả lời bằng văn bản và phân tích rõ ràng. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Trong lúc tôi chưa có tiền trả để thuận lợi cho các bên tôi đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng

ký đất đai huyện KN hỗ trợ đổi bìa mới, ngân hàng cam kết sẽ hỗ trợ cho tôi lấy bìa cũ ra để đổi bìa theo quy định và hoàn tất thủ tục thế chấp ngân hàng khi có bìa mới.

**\*Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KN trình bày:**

1. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Đoàn V:

Ngày 22/12/2002, hộ ông Đoàn V được Ủy ban nhân dân huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành V 362200, số vào sổ 357216 QSDĐ/ĐH tại thửa đất số 98, 61, tờ bản đồ số 19, diện tích 6535,0m<sup>2</sup>, Nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ thửa đất tại xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục chuyển quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G:

Ngày 13/12/2019, hộ ông Đoàn V tặng cho ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý biến động tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 98, 61 tờ bản đồ số 19, diện tích 6535,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: 400m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, 6135,0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất tại xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Thành phần hồ sơ: Đơn Đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00873 đồng ủy quyền số 008737 có chứng thực của Văn phòng Công chứng BH ngày 26/11/2019, các loại tờ khai thuế.

Quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN:

- Tiếp nhận và giải quyết thủ tục đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Đoàn V cho ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G, theo hợp đồng công chứng của Văn phòng BH đúng thẩm quyền quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT- CP.

- Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 23, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai.

**\*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Ngọc R trình bày:**

Ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G hiện đang là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi Nhánh BDL (Vietcombank)

theo Hợp đồng cấp tín dụng số: 24/2503/8BQ/HĐTL ngày 26/03/2024 được ký giữa ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng. Ông P, bà G vay số tiền 200.000.000 đồng. Dư nợ đến ngày 20/9/2024 là 200.000.000 đồng gốc và lãi 4.241.096 đồng; thời hạn cho vay 350 Ngày. Mục đích vay: Bổ sung chi phí thực hiện các các phương án phục vụ đời sống.

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/0320/TVD/HĐTC ký ngày 04/03/2020 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số: 98, 61; tờ bản đồ số: 19 tại xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2002, thay đổi pháp lý ngày 13/12/2019. Giá trị tài sản bảo đảm là: 244.320.000 đồng (theo Biên bản định giá tài sản bảo đảm số: 24/2503/8BQ/BBĐG ngày 26/03/2024).

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện KN và đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 362200 do Krông Năng huyện Krông Năng cấp cho ông Đoàn V đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý biến động tặng cho Ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019. Hiện tài sản liên quan trong vụ án đang được thế chấp tại Vietcombank BDL để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G. Vietcombank BDL có ý kiến như sau:

Về khoản vay: Trước khi tiến hành cấp tín dụng tài sản thế chấp cho khách hàng Vietcombank BDL đã thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN. Việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang thế chấp tại Vietcombank BDL sẽ ảnh hưởng đến khoản cấp tín dụng của Vietcombank.

Vì vậy để đảm bảo quyền lợi của Vietcombank BDL cũng là bảo toàn vốn của nhà nước. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện KN hỗ trợ ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G thực hiện việc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 98, 61; tờ bản đồ số: 19; thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2002, nội dung thay đổi pháp lý ngày 13/12/2019. Ngân hàng sẽ phối hợp hỗ trợ ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G trong việc làm thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất mới đồng thời sẽ cho xuất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang tranh chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/12/2002, nội dung thay đổi pháp lý ngày 13/12/2019 và tiến hành thủ tục hủy giấy chứng nhận cũ theo quy định của pháp luật. Nếu không thì đề nghị ông P bà G thanh toán hết nợ cho ngân hàng thì ngân hàng sẽ trả lại GCQSĐĐ đã thế chấp để ông P bà G thực hiện cấp đổi.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, hủy bỏ một phần giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biên động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

**[1] Về thẩm quyền:** Bà Nguyễn Thị T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biên động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019 là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

**[2.2] Về thời hiệu khởi kiện:** Bà T trình bày năm 2021 bà Nguyễn Thị T đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của bà khai hoang thì bà T phát hiện diện tích đất của bà một phần đã được Ủy ban nhân dân huyện KN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, một phần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biên động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019.

Sau khi phát hiện sự việc bà T đã liên hệ với bà N và gia đình ông P, bà G phối hợp để điều chỉnh lại diện tích đất cấp chồng lẫn lên diện tích của gia đình bà. Đối với bà N đã nhất trí và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện KN thu hồi. Đối với gia đình ông P, bà G có hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện.

Tại biên bản giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lẫn ngày 09/3/2023 tại Ủy ban nhân dân xã gia đình ông P trình bày hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã thế chấp vay vốn ngân hàng. Khi nào

trả ngân hàng sẽ phối hợp để thu hồi diện tích cấp sai vị trí để cho bà T được kê khai đăng ký cấp giấy đối với phần diện tích cấp nhầm.

Tại biên bản làm việc đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam xác định ông P bà T bắt đầu vay vốn ngân hàng từ ngày 05/3/2020, sau đó đáo hạn và tiếp tục vay lại hàng năm. Hiện tại ông P bà G đang vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 24/2503/8BQ/HĐTL ngày 26/3/2024.

Như vậy, ông P bà G đã không thực hiện theo như cam kết tại biên bản ngày 09/3/2023. Ngày 26/3/2024 lại tiếp tục ký hợp đồng thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Ngày 24/4/2024 bà Nguyễn Thị T làm đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

### **[2.3] Về nội dung:**

#### **[2.3.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục:**

Tài liệu chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện KN cung cấp thể hiện: Ngày 22/12/2002, hộ ông Đoàn V được UBND huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành V 362200, số vào sổ 357216 QSDD/ĐH tại thửa đất số 98, 61, tờ bản đồ số 19, diện tích 6535,0m<sup>2</sup>, Nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ thửa đất tại xã Ea Tóh, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 13/12/2019, hộ ông Đoàn V tặng cho ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chính lý biến động tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 98, 61 tờ bản đồ số 19, diện tích 6535,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: 400m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, 6135,0 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất tại xã PL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Việc Ủy ban nhân dân huyện KN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đoàn V, sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chính lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/12/2019 cho P, bà G là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục.

#### **[2.3.2] Về nội dung:**

Tài liệu chứng cứ do bà Nguyễn Thị T xuất trình thể hiện bà T đã tiến hành lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 42 được thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính số 1534/TL-CNKN ngày 26/10/2021 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện. Theo đó, tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/11/2021 của bà T Ủy ban nhân dân xã PL, huyện KN đã xác nhận nguồn gốc đất do ông Nguyễn Thành S1 chồng của bà T khai hoang và trồng cây lâu năm từ năm 1990, tình trạng đất không tranh chấp, phù hoạch với quy hoạch sử dụng đất.

Tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 28/10/2021 thể hiện đất do ông S khai hoang sử dụng từ năm 1990 có sự xác nhận của chính quyền địa phương, các hộ liền kề. Sau khi thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định và đóng thuế đầy



đủ, ngày 01/11/2021 ông S1, bà T đã được Thông báo công khai kết quả xét duyệt đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó gia đình bà đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định diện tích đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 42 có nguồn gốc do gia đình bà T khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1990 không tranh chấp với ai.

Ủy ban nhân dân huyện KN xác định thửa đất của bà T đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 61, một phần thửa số 62 tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ). Thửa đất số 61, tờ bản đồ 19, diện tích 3.215,0m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn V, hiện nay ông Đoàn V đã thực hiện tặng cho ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G. Một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 19 (bản đồ cũ) đã cấp cho ông Nguyễn Văn Q nay đã thừa kế cho bà Lê Thị N. Qua làm việc với bà Lê Thị N, thì bà Lê Thị N đã thống nhất cùng phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo đúng thực tế ranh giới đang sử dụng theo biên bản giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lần ngày 09/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã PL.

Ủy ban nhân dân huyện KN cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Đoàn V là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ các quy định giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, có đủ căn cứ để xác định Ủy ban nhân dân huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biến động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019 thuộc trường hợp cấp đất không đúng diện tích, không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy bỏ một phần giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biến động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019.

Các bên được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất mà các bên đang sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biến động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019. Hiện nay được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi nhánh BDL (Vietcombank) theo Hợp đồng cấp tín dụng số: 24/2503/8BQ/HĐTL ngày ngày 26/03/2024. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn

phòng công chứng Đàm Mạnh X và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN ngày 06/3/2020 theo quy định của pháp luật. Do đó, khi ông Đoàn Minh P và bà Nguyễn Thị G được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng hiện trạng sử dụng đất thì có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký thế chấp tài sản nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng.

[3] Về án phí: Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện KN phải chịu 300.000đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Về Điều luật áp dụng:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; Điều 206 Luật tổ tụng hành chính;

- Căn cứ điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

- Áp dụng khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số: 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;

[2]. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, hủy bỏ một phần giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362200 do Ủy ban nhân dân huyện KN cấp cho hộ ông Đoàn V vào ngày 27/12/2002 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện KN chỉnh lý biến động tặng cho ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G ngày 13/12/2019.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Vợ chồng ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng sử dụng đất, ông Đoàn Minh P, bà Nguyễn Thị G và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi nhánh BDL có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí hành chính: Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0A12872 ngày 16/5/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ủy ban nhân dân huyện KN phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[4]. Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của 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, người đại diện hợp pháp của đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị My My**