

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 193/2024 /HC-ST

Ngày: 24 - 9 - 2024

“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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết .

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Quang Tuyên
Ông Phạm Hữu Dụng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Ngọc Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 161/2024/TLST-HC ngày 10/6/2024, 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 216/2024/QĐXXST-HC ngày 21/8/ 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 184/2024/QĐST-HC ngày 10/9/2024 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông Lê Xuân T, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trường G, sinh năm 1992; địa chỉ: B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người bị kiện:** UBND thành phố B; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Lê Đại T1 – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố B. Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Vũ Thị Thanh V – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Buôn Ma T2 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Điều Thanh V1, sinh năm 1966 (có mặt);

+ Bà Phạm Thị Thúy H, sinh năm 1973;

+ Ông Điều Thái C, sinh năm 1992;

+ Bà Điều Thị Mỹ L1, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Địa chỉ: C T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ngân hàng N (Chi nhánh Đ1 – Phòng G1). Địa chỉ: K, Quốc lộ A, Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức C1 – Chức vụ: Giám đốc Phòng G1 – A chi nhánh tỉnh Đ1 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền ông Võ Trường G trình bày có nội dung như sau:*

Vào năm 2021, vợ chồng ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị V2 01 quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số AN 671918, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất H - 01934 ngày 24/9/2008 do UBND thành phố B cấp cho ông Điều Chính V3 (đã được cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý để thừa kế cho bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1964, CMND số 2240246480; trú tại thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số 001918.TK.007, ngày 24/2/2020) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.803 m², địa chỉ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, ông T, bà L đã làm các thủ tục để đăng ký biến động sang tên vào ngày 03/02/2021 và sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai.

Vừa qua, gia đình ông T, bà L làm thủ tục kê khai, đo đạc để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên thì mới phát hiện ra thửa đất mà ông T, bà L được cấp Giấy CNQSD đất không đúng với thửa đất mà ông bà đang quản lý và sử dụng.

Theo bản đồ địa chính của xã H thì thửa đất của gia đình ông T, bà L thực tế đang sử dụng là thửa đất số **166**, tờ bản đồ 11, diện tích 1.835 m², địa chỉ: xã H, TP B, nhưng UBND thành phố B cấp Giấy CNQSD đất số BG 654363 cho hộ ông Điều Thanh V1 vào ngày 23/7/2012 liên kê với thửa đất của gia đình ông T, bà L.

Còn thửa đất số **167**, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.803 m², theo Giấy CNQSD đất số AN 671918, ngày 24/9/2008 do UBND thành phố B cấp ông Đ2 đã chỉnh lý sang tên cho ông T, bà L. Thực tế hộ ông Điều Thanh V1 đang sử dụng.

Như vậy, theo bản đồ địa chính thì khi cấp Giấy CNQSD đất, UBND thành phố B cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng vị trí, diện tích đất. Sau đó, ông T, bà L đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi với ông V1, bà H về việc trên. Tuy nhiên, ông V1 và bà H đều không hợp tác.

Vì vậy, ông T, bà L đã có Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến Ủy ban nhân dân xã H để hòa giải tranh chấp đất đai về việc cấp nhầm. Tuy nhiên, cả ba lần hòa giải thì ông V1, bà H đều không tham gia và vắng mặt mà không có lý do.

Nên ông T, bà L đã khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 654363 cấp cho hộ ông Đ Thanh Vân đối với thửa đất số: 166, tờ bản đồ số 11, diện tích 1835 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/7/2012.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/9/2008 cho ông Điều Chính V3 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L vào ngày 03/02/2021).

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, diện tích thực tế đang sử dụng cho gia đình ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L và hộ ông Điều Thanh V1.

**/ Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B và người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện không cung cấp lời khai và các tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án dù đã được triệu tập hợp lệ.*

**/ Tại nội dung bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có nội dung như sau:*

1. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Điều Thanh V1.

Ngày 14/11/1994 hộ ông Điều Thanh V1 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446163, đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 11, diện tích: 2180m², mục đích sử dụng: Khu dân cư, đất tại: xã H, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 11/6/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Điều Thanh V1 và bà Châu Á K, đối với thửa đất số 166A (tách từ thửa đất số 166), tờ bản đồ số 11, diện tích 345m², đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446163 do UBND thị xã B cấp ngày 14/11/1994, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng C3 tỉnh Đắk Lắk công chứng số 1253 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/6/2012.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ trưởng Bộ T5 quy định trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất T xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 15/6/2012 Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 25/6/2012, ông Điều Thanh V1 thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước.

Ngày 23/7/2012, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 654362, thửa đất số 166A, tờ bản đồ số 11, diện tích 345m², mục đích sử dụng: 75m² đất ở tại nông thôn, 270m² đất trồng cây hàng năm khác, đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ngày 23/7/2012 UBND thành phố B cấp lại cho hộ ông Đ Thanh Vân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 654363, thửa đất số 166, tờ bản đồ số 11, diện tích 1835m², mục đích sử dụng: 325m² đất ở tại nông thôn, 1510m² đất trồng cây hàng năm khác, đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là đúng theo quy định.

Đồng thời, ngày 21/8/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ ông Điều Thanh V1, đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 11, diện tích 1835m² đất ở tại nông thôn, 1510m² đất trồng cây hàng năm khác, đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 654363 ngày 23/7/2012.

Ngày 21/8/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận nội dung đăng ký Thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 trên T3 bổ sung giấy chứng nhận là đúng quy định.

2. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Điều Chính V3.

Ngày 02/8/1997 ông Đ Chính Việt được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 102241, đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 11, diện tích: 3380m², mục đích sử dụng: Khu dân cư, đất tại: xã H, huyện C (nay là thành phố B), tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 16/8/2008, ông Điều C2 Việt nộp hồ sơ tách thửa đất thửa đất số 167, tờ bản đồ số 11 thành 03 thửa đất theo trích lục bản đồ do UBND xã H lập ngày 16/8/2008.

Ngày 24/9/2008, ông Điều Chính V3 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671916, thửa đất số 167B, tờ bản đồ số 11, diện tích: 581m², mục đích sử dụng: 75m² đất ở tại nông thôn, 506 m² đất trồng cây lâu năm; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671917, thửa đất số 167A, tờ bản đồ số 11, diện tích: 996 m², mục đích sử dụng: 75 m² đất ở tại nông thôn, 921m² đất trồng cây lâu năm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 11, diện tích: 1803m², mục đích sử dụng: 250m² đất ở tại nông thôn, 921m² đất trồng cây lâu năm, đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 25/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V2, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 11, diện tích: 1803m², mục đích sử dụng: 250m² đất ở tại nông thôn, 921m² đất trồng cây lâu năm, đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918 do UBND thành phố B ngày 24/9/2008, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C4 công chứng số 12437, quyền số 10-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2019. Ngày 14/01/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 21/02/2020 Chi cục Thuế thành phố B phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 24/02/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ký xác nhận chỉnh lý biến động để thừa kế cho bà Nguyễn Thị V2 trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 19/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V2 và ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 11, diện tích: 1803m², mục đích sử dụng: 250m² đất ở tại nông thôn, 921m² đất trồng cây lâu năm, đất tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN671918 do UBND thành phố B ngày 24/9/2008, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5 công chứng số 00635, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021.

Ngày 25/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển cơ quan thuế theo quy định, ngày 29/01/2021 Chi cục thuế thành phố B phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 02/02/2021 ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị V2 thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước. Ngày 03/02/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ký xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị L trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B giải quyết hồ sơ thừa kế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với những vấn

đề người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ các quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

**/ Tại nội dung bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N (Chi nhánh Đ1 – Phòng G1) có nội dung như sau:*

Hộ vay ông Điều Thanh V1 và bà Phạm Thị T4 có vay tại Ngân hàng A Chi nhánh tỉnh Đ1 - Phòng G1 ngày 22/8/2023 tại hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-202302251, số tiền vay 250.000.000 đồng, hiện dư nợ 220.000.000đ. Lãi vay đã thanh toán đến ngày 30/06/2024.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 056066007494/2023/HĐTC ngày 18/8/2023 đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 18/8/2023, số công chứng 08523 quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 654363 do UBND thành phố B cấp ngày 23 tháng 7 năm 2012, số thửa 166, tờ bản đồ 11, diện tích 1835,0m² (Trong đó: đất ở 325m²; đất trồng cây hàng năm khác: 1510m²), nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tài sản cấp cho hộ ông Điều Thanh V1 đã được ủy quyền pháp lý đầy đủ của các thành viên trong gia đình để vay vốn ngân hàng, hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại Văn phòng C6 công chứng ngày 07/08/2023, số 001777 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hồ sơ thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm là hợp pháp, không tranh chấp tại thời điểm ký kết giao dịch. Hồ sơ vay vốn, thủ tục đều làm đúng quy trình, hợp pháp được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và công chứng đầy đủ.

A Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử lý đúng theo quy định, nếu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì khi UBND thành phố B cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phải bảo đảm việc giao nhận 03 bên nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ngân hàng và không làm thất thoát vốn của Nhà nước.

**/ Tại nội dung biên bản làm việc ngày 12/7/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V2 trình bày:*

Nguồn gốc đất tại thửa đất số 167 lúc trước được cha mẹ cho trước năm 1995, việc tặng cho không có giấy tờ, nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918, số vào sổ cấp giấy H-01934 ngày 24/9/2008 do UBND thành phố B cấp cho ông Điều Chính V3 (đã được cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý thừa kế cho tôi là Nguyễn Thị V2) đất thuộc thửa đất 167, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.803m², địa chỉ tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vào năm 2021, tôi có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị L, việc thực hiện chuyển nhượng không được lập thành văn bản.

Nay ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện liên quan đến thửa đất nêu trên, tôi là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Vì vậy, nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**/ Tại bản tự khai ngày 12/7/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều Thanh V1 trình bày:*

Nguồn gốc: Trước năm 1995 cho được bố mẹ cho hai anh em là Điều Thanh V1 và Điều Chính V3 mỗi người một thửa. Điều Chính V3 là thửa đất 166, còn của Điều Thanh V1 là thửa đất 167. Nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp lộn thửa đất cho hai gia đình, nay thửa đất của ông Đ Chính V3 đã bán

lại cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L, nhưng hiện tại không sang tên được nên ông T, bà L khởi kiện lên Tòa án tỉnh Đắk Lắk để giải quyết.

**/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều Thái C, bà Phạm Thị Thúy H, bà Điều Thị Mỹ L1: Không cung cấp lời khai và các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án dù đã được triệu tập hợp lệ.*

Tại phiên tòa: ông Võ Trường G người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa: ông Điều Thanh V1 người có quyền và nghĩa vụ liên quan xác định 02 gia đình sử dụng ổn định đúng vị trí ranh giới của mình, không tranh chấp, nhưng vị trí, diện tích trong Giấy CNQSD đất của gia đình tôi, cấp nhầm sang vị trí, diện tích trong Giấy CNQSD đất của gia đình ông T, bà L và ngược lại nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật về 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 654363 cấp cho hộ ông Đ Thanh Vân đối với thửa đất số: 166, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.835 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/7/2012 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Đ Chính Việt ngày 24/9/2008 (*đã được cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L vào ngày 03/02/2021*). Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 654363 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918 là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 4/ 2024 gia đình ông T, bà L đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện vị trí thửa đất ông T, bà L đang quản lý và sử dụng không đúng vị trí trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918 được cấp cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L. Do đó, ngày 30/5/2024 ông T, bà L nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính là vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và Phòng G1 – A chi nhánh tỉnh Đ1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thúy H, ông Điều Thái C, bà Điều Thị

Mỹ L1, mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 157 và Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số **166**, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.835 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSD đất số BG 654363 cho hộ ông Đ Thanh Vân ngày 23/7/2012 và thửa đất số **167**, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.803 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSD đất số AN 671918 cho hộ ông Đ Chính Việt ngày 24/9/2008 (*đã được cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L vào ngày 03/02/2021*) là đảm bảo đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị L thì thấy:

Khi phát hiện được sự việc sử dụng đất không đúng vị trí, diện tích đất ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L đã có Đơn đề nghị gửi đến Ủy ban nhân dân xã H, Tp B để giải quyết về việc đã cấp nhầm thửa đất. Vào các ngày 17/4/2024, 22/4/2024 và ngày 08/5/2024 Ủy ban nhân dân xã H đã mời các bên hòa giải. Tuy nhiên, ông V1, bà H vắng mặt không có lý do. Nên ông T, bà L đã khởi kiện ra Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, Ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L và ông Điều Thanh V1 đều xác định. Các bên sử dụng ổn định không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố B cấp không đúng vị trí đất thực tế các gia đình đang sử dụng cụ thể:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 05/9/2024 của Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Đ3 xác định:

- Diện tích ông Lê Xuân T và bà Nguyễn Thị L đang sử dụng (thuộc thửa đất số **166** (cũ) nay là thửa 32 (mới) tờ bản đồ số 11 diện tích 1035,7 m²:

- Diện tích ông Điều Thanh V1 đang sử dụng (thuộc thửa đất số 167(cũ) nay là thửa 38+77 (mới) tờ bản đồ số 11 diện tích 2938,4 m²:

[2.3]. Qua đó xác định vị trí, diện tích đất ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L đang sử dụng đang sử dụng thuộc Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Điều Thanh V1. Vị trí, diện tích đất hộ ông Điều Thanh V1 đang sử dụng thuộc Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Điều Chính V3 đã được chỉnh lý biến động cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L vào ngày 03/02/2021. Hơn nữa, diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng cũng không đúng với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận. Như vậy, giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất. Tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 quy định:

“Điều 106. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do 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 quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”

[2.4]. Đối với GCNQSD đất số BG 654363 do UBND thành phố B cấp ngày 23/7/2012, số thửa 166, tờ bản đồ số 11, diện tích 1835,0 m² cấp cho hộ ông Điều Thanh V1, hiện nay đang được thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 056066007494/2023/HĐTC ngày 18/8/2023. Quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp giữa ông Điều Thanh V1 với Ngân hàng đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 18/8/2023, số công chứng 08523 quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản cấp cho hộ ông Điều Thanh V1 đã được ủy quyền pháp lý đầy đủ của các thành viên trong gia đình để vay vốn Ngân hàng. Do đó, khi ông Điều Thanh V1 được cấp lại GCNQSD đất mới theo đúng hiện trạng sử dụng đất, các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký thế chấp lại tài sản nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[2.5]. Từ những phân tích và nhận định trên hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí do đặc thẩm định tại chỗ 5.712.000 đồng. Người khởi kiện đã nộp và thanh toán xong.

Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L không phải chịu chi phí do đặc thẩm định tại chỗ. Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 5.712.000 đồng chi phí do đặc thẩm định tại chỗ.

[3.1] Về án phí: Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 2 Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng: Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 654363 cấp cho hộ ông Điều Thanh Vân đối với thửa đất số: 166, tờ bản đồ số 11, diện tích 1835 m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/7/2012.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 671918 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/9/2008 cho ông Điều Chính V3 (*đã được cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L vào ngày 03/02/2021*).

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, diện tích thực tế đang sử dụng cho gia đình ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L và hộ ông Điều Thanh V1.

[2.2] Về chi phí tố tụng: Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 5.712.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền này người khởi kiện đã nộp và chi phí xong). Hoàn trả lại cho ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L số tiền 5.712.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp sau khi thu được của Ủy ban nhân dân thành phố B.

[2.3] Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Lê Xuân T, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà L (do H Ngìn Êban nộp thay) số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0012906 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

[3] 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 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;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Đinh Thị Tuyết