

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 181/2025/HC-ST

Ngày 16 - 10 - 2025

*V/v Khiếu kiện quyết định
hành chính 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 Đinh Thị Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Ngọc Tâm.

Ông Bùi Thế Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 89/2025/TLST-HC ngày 14/4/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 166/2025/QĐXXST-HC ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Bà Nguyễn Thị C; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Võ Thị Thanh L; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Lê Thị Như Q;

Địa chỉ: Số G đường A, phường B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người bị kiện:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc N – Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ: Số A H, xã Q, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh H – Chức vụ: Phó Chủ tịch xã (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Đ – Chi nhánh khu vực Cư M;

Địa chỉ: Số A H, xã Q, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. Ông Lý Phúc Q1;

Địa chỉ: Thôn C, xã Q, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP X (E) – Chi nhánh Đ – Phòng G;

Địa chỉ: Số B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Minh T – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 17/10/1994, UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay do UBND xã Q, tỉnh Đắk Lắk thừa kế các quyền và nghĩa vụ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0404504 cho ông Tổng Văn T1 đối với thửa đất số 60, 107, 174 ngày 04/02/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231129 (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số CY 231129) cho ông Tổng Văn T1 đối với thửa đất số 4 (cũ 17), tờ bản đồ số 52 (cũ 5), mục đích sử dụng là 400m² đất ở và 1451,1m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk).

Năm 2022, bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực Cư M chỉnh lý ngày 20/5/2022.

Trong quá trình bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại UBND xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì ngày 05/03/2025, UBND xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk ra thông báo số 39/UBND- ĐCXD về việc xử lý hồ sơ của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L với nội dung:

“Thửa đất số 6 (cũ 17), tờ bản đồ số 52 (cũ 5), tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L đề nghị Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì qua kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất của bà

Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L đang sử dụng thửa đất theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 52, diện tích 1042.3 m² (thuộc một phần thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ cũ số 17).

Kiểm tra sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ số 17, được cấp giấy CNQSD đất cho ông Lý Phúc Q1.

Như vậy, Giấy CNQSD đất số CY 231129, cho thửa đất số 4, tờ bản đồ số 52, biến động cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L là không đúng với hiện trạng đất thực tế. Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L hiện đang sử dụng thửa đất theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 52 (thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 52 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Phúc Q1).

Đồng thời, giấy CNQSD đất số CY 231129, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 52, đã cấp cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L là cấp sai vị trí so với hiện trạng đất đang sử dụng và Giấy chứng nhận số BO 432268 được UBND huyện C cấp ngày 08/07/2013, đối với thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ số 17, được cấp giấy CNQSD đất cho ông Lý Phúc Q1 là cấp sai vị trí không đúng với hiện trạng đất thực tế đang sử dụng đất. Do đó, hồ sơ của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L chưa đủ cơ sở để giải quyết.”

Như vậy, Giấy chứng nhận số CY 2311291 cấp ngày 04/02/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp và Giấy chứng nhận số BO 432268 được UBND huyện C cấp ngày 08/07/2013, đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Phúc Q1 là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L. Vì vậy, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận số CY 2311291 số vào sổ cấp GCN: CS-10310, ngày 04/02/2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, đối với thửa đất số 4 (cũ 174), tờ bản đồ số 52 (cũ 14) của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận số BO 432268 được UBND Huyện C cấp ngày 08/07/2013, đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Phúc Q1. Buộc Sở Nông nghiệp và Môi Trường Tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L theo đúng vị trí, hiện trạng sử dụng trong đó gồm 400m² đất ở và 642,3 m² đất trồng cây lâu năm.

Tại bản tự khai ngày 28/5/2025, người bị kiện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) lần đầu của ông Tống Văn T2:

Ngày 19/7/1994, ông Tống Văn T2 làm đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 60, 107 và 174; tờ bản đồ số 01 và 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 17/10/1994, ông Tống Văn T2 được

UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số D 0404504 đối với 03 thửa đất trên. Ngày 25/9/2020, ông Tống Văn T2 thừa kế quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận trên cho ông Tống Văn T1 (trong đó có thửa đất số 174; tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.575 m²; mục đích sử dụng: đất khu dân cư).

Đối với hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Tống Văn T1:

Ngày 11/11/2020, ông Tống Văn T1 làm đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận số D 0404504 đối với thửa đất số 174; tờ bản đồ số 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.575m²; mục đích sử dụng: đất khu dân cư (từ bản đồ cũ sang bản đồ địa chính mới). Đến ngày 04/02/2021, ông Tống Văn T2 được Sở T (nay là Sở N) cấp đổi Giấy chứng nhận số CY 231129 theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 4; tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.851,1m²; mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm. Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Tống Văn T1 được thực hiện đồng loạt theo Dự án tổng thể trên địa bàn huyện C gar. Đơn vị tư vấn phối hợp với UBND xã C lập hồ sơ, UBND xã C có trách nhiệm kiểm tra xác nhận tại mục II đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK), theo nội dung “Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp GCN đến nay”.

- Căn cứ nội dung xác nhận của UBND xã Suê tại mục II đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK).

- Về thành phần hồ sơ: Đảm bảo đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về hồ sơ địa chính;

- Về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận: Đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 76 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.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tống Văn T1 cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L:

Năm 2022, ông Tống Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4; tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.851,1m²; mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1.451,1m² cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động trên trang 3 Giấy chứng nhận số CY 231129 do Sở T cấp ngày 04/02/2021 cho ông Tống Văn T1, sang tên bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L ngày 20/5/2022):

Về thành phần hồ sơ: Đảm bảo đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về hồ sơ địa chính.

Về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đảm bảo đúng theo quy định tại 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.

Nguyên nhân phát sinh đơn khởi kiện vụ án hành chính của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L:

Theo Công văn số 39/UBND-ĐCXĐ ngày 14/3/2025 của UBND xã C về việc trả lời hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L và nội dung đơn khởi kiện vụ án hành chính của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L ngày 17/3/2025. Thực tế hiện nay thửa đất của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L đang sử dụng theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 6; tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.042,3m² không đúng với vị trí thửa đất do ông Tổng Văn T1 chuyển nhượng như trên.

Nguyên nhân: Do năm 1994, ông Tổng Văn T2 đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 174 tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.575m²; thửa đất này thuộc quyền sử dụng của người khác nên Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất (theo Công văn số 39/UBND-ĐCXĐ ngày 14/3/2025 của UBND xã C và đơn khởi kiện vụ án hành chính của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L gửi kèm).

Quan điểm của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ về yêu cầu của người khởi kiện:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Điều 76, 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. Việc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận số CY 231129, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động trên trang 3 Giấy chứng nhận số CY 231129 cấp ngày 04/02/2021 cho ông Tổng Văn T1, sang tên bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L ngày 20/5/2022 là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất được xác lập tại các văn bản được chứng thực theo quy định của pháp luật và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được UBND huyện Cư M'gar cấp theo quy định của pháp luật. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực Cư M trình bày:

Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) lần đầu của ông Tổng Văn T2:

Ngày 19/7/1994, ông Tổng Văn T2 làm đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 60, 107 và 174; tờ bản đồ số 01 và 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 17/10/1994, ông Tổng Văn T2 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số D 0404504 đối với 03 thửa đất trên. Ngày 25/9/2020, ông Tổng Văn T3 thừa kế quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận trên cho ông Tổng Văn T1 (trong đó có thửa đất số 174; tờ bản đồ số 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1575m²; mục đích sử dụng: đất khu dân cư). (Có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu gửi kèm).

Đối với hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Tống Văn T1:

Ngày 11/11/2020, ông Tống Văn T1 làm đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận số D 0404504 đối với thửa đất số 174; tờ bản đồ số 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1575m²; mục đích sử dụng: đất khu dân cư (từ bản đồ cũ sang bản đồ địa chính mới). Đến ngày 04/02/2021, ông Tống Văn T2 được Sở T (nay là Sở N) cấp đổi Giấy chứng nhận số CY 231129 theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 4; tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1851,1m²; mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1451,1m².

Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Tống Văn T1 được thực hiện đồng loạt theo Dự án tổng thể trên địa bàn huyện C. Sau khi đơn vị tư vấn đo đạc bản đồ địa chính (đo theo hiện trạng), được sở T nghiệm thu; đơn vị tư vấn phối hợp với UBND xã C lập hồ sơ, UBND xã C có trách nhiệm kiểm tra xác nhận tại mục II đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK), theo nội dung “Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp GCN đến nay”.

- Căn cứ nội dung xác nhận của UBND xã Suê tại mục II đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK).

- Về thành phần hồ sơ: Đảm bảo đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về hồ sơ địa chính;

- Về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận: Đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 76 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. (Có hồ sơ cấp đổi GCN gửi kèm).

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tống Văn T1 cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L:

Năm 2022, ông Tống Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4; tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1851,1m²; mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1451,1m² cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động trên trang 3 GCN số CY 231129 do Sở TNMT cấp ngày 04/02/2021 cho ông Tống Văn T1 sang tên bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L ngày 20/5/2022):

- Về thành phần hồ sơ: Đảm bảo đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về hồ sơ địa chính.

- Về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đảm bảo đúng theo quy định tại 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. (Có hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi kèm).

Nguyên nhân phát sinh đơn khởi kiện vụ án hành chính của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L:

Theo Công văn số 39/UBND-ĐCXĐ ngày 14/3/2025 của UBND xã C V/v trả lời hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L và nội dung đơn khởi kiện vụ án hành chính của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L ngày 17/3/2025. Thực tế hiện nay bà C và bà L đang sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 6; tờ bản đồ 52; địa chỉ xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1042,3m² không đúng với vị trí thửa đất do ông Tống Văn T1 chuyển nhượng.

Nguyên nhân: Do năm 1994, ông Tống Văn T2 đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 174; tờ bản đồ số 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1.575m²; thửa đất này thuộc quyền sử dụng của người khác nên Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất (Có Công văn số 39/UBND-ĐCXĐ ngày 14/3/2025 của UBND xã C và đơn khởi kiện vụ án hành chính của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L gửi kèm).

Từ nội dung nêu trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết vụ việc theo thẩm quyền.

Tại bản tự khai ngày 29/5/2025, Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đ – Phòng G (E1) trình bày:

Vào ngày 05/05/2015, Ông Lý Phúc Q1 có đến trụ sở E Phan Chu T4 yêu cầu được vay vốn với số tiền 0,6 tỷ đồng, mục đích Bổ sung vốn lưu động chăm sóc cà phê, hồ tiêu và cây ăn trái.

Sau khi thẩm định thực tế, ngân hàng chúng tôi đã đồng ý cấp tín dụng 0,6 tỷ đồng và nhận thế chấp bằng Quyền sử dụng đất:

+ Diện tích 2.590 m² đất (Trong đó: 400,0m² Đất ở, 2.190m² Đất trồng cây lâu năm) tại xã C, Huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 432268, do UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/07/2013. Tại Hợp đồng thế chấp số 143/2015/EIBBMT/PGDPCT – HĐTC ngày 07/05/2015. (Công chứng tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk, ngày 08/05/2015, số 001606) và các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp.

Sau khi hoàn thành việc thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo, E đã tiến hành giải ngân cho khách hàng 0,6 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1209LAV240140660 ngày 29/11/2024; Theo Khế ước nhận nợ số 1209LDS240000880 ngày 20/09/2024; 1209LDS240000981 ngày 29/11/2024.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, E kính đề nghị Tòa án xem xét dưới góc độ ngay tình của Ngân hàng. Các tài sản liên quan đến tranh chấp trong vụ án này đang được đảm bảo cho dư nợ của ông Lý Phúc Q1 tại Ngân hàng E, do đó Ngân hàng yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 432268 do UBND Huyện C cấp ngày 08/07/2013 cho ông Lý Phúc Q1. Vì khi hủy sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Phúc Q1 trình bày:

Tôi là chủ sở hữu thửa đất số 05, tờ bản đồ số 17 tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk). Thửa đất trên của tôi có giáp với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 52 tại xã Q, tỉnh Đắk Lắk của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L. Thực tế hai bên không có tranh chấp về ranh giới đất, việc đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước thực hiện. Nếu việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với vị trí, diện tích thực tế đất hai bên đang sử dụng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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:

Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: 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 C và bà Võ Thị Thanh L về việc: Hủy Giấy chứng nhận số CY 2311291 số vào sổ cấp GCN: CS-10310, ngày 04/02/2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ đối với thửa đất số 6 (cũ 17), tờ bản đồ số 52 (cũ 5) của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 432268 được UBND huyện C cấp ngày 08/07/2013, đối với thửa đất số thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ số 17 cho ông Lý Phúc Q1.

Buộc Sở Nông nghiệp và Môi Trường tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L và ông Lý Phúc Q1 theo đúng đối tượng, diện tích, hiện trạng sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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 sơ thẩm vụ án hành chính nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L khởi kiện yêu cầu:

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận số CY 2311291 số vào sổ cấp GCN: CS-10310, ngày 04/02/2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, đối với thửa đất số 4 (cũ 174), tờ bản đồ số 52 (cũ 14) của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận số BO 432268 được UBND Huyện Cumgar cấp ngày 08/07/2013, đối với thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ số 17, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Phúc Q1. Buộc Sở Nông nghiệp và Môi Trường Tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L theo đúng vị trí hiện trạng sử dụng trong đó gồm 400m² đất ở và 642,3 m² đất trồng cây lâu năm.

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 06/3/2025, bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4 (cũ 174), tờ bản đồ số 52 (cũ 14) tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk) thì được biết thửa đất của bà C, bà L bị cấp sai vị trí và chồng lấn lên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 52 của ông Lý Phúc Q1. Do đó, ngày 12/5/2025, bà C và bà L khởi kiện vụ án hành chính là vẫn còn trong thời kiện kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất:

Xét thủ tục cấp GCNQSD đất đối với 02 GCN QSD đất tại thửa đất số 04; tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1851,1m²; mục đích sử dụng: đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1451,1m² cấp cho ông Tống Văn T1 (ngày 20/5/2022 chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L) và thửa đất số 05, tờ bản đồ số 17 diện tích 2590m² tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Lý Phúc Q1 là đảm bảo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 105, Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 70, 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.

[3.2] Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231129 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 432268, thấy rằng:

Tại Công văn số 39/UBND-ĐCXD ngày 14/3/2025 của UBND xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk) xác định:

“Qua kiểm tra xác minh: Hiện bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L đang sử dụng thửa đất theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 52, diện tích 1042,3m² (thuộc một phần thửa đất cũ số 05, tờ bản đồ cũ số 17).

Kiểm tra sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất cũ số 05, tờ bản đồ số 17 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Phúc Q1.

Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231129, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 52 đã cấp cho bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L không chính xác so với vị trí thực tế đang sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp (bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L hiện nay đang sử dụng thửa đất theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 52 mà thửa đất số 06, tờ bản đồ số 52 này thuộc 01 phần thửa đất cũ số 05, tờ bản đồ cũ số 17 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Phúc Q1.”.

Ngoài ra, tại các bản tự khai ngày 28/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ và bản tự khai ngày 16/6/2025 của Văn phòng Đ – Chi nhánh khu vực C M đều xác định:

“Thửa đất bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L đang sử dụng theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 52; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1042,3m² không đúng với vị trí thửa đất do ông Tống Văn T1 chuyển nhượng như trên.

Nguyên nhân: Do năm 1994, ông Tống Văn T2 đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 14; địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 1575m²; thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất của người khác nên Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.”.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lý Phúc Q1 cũng thừa nhận giữa gia đình ông Q1 và bà C, bà L không có tranh chấp về ranh giới đất. Như vậy, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CY 231129 số vào sổ cấp GCN: CS- 10310, ngày 04/02/2021 đối với thửa đất số 4 (cũ 174), tờ bản đồ số 52 (cũ 14) của Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L và việc UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay người thừa kế quyền, nghĩa vụ là UBND xã Q, tỉnh Đắk Lắk) đã cấp GCNQSDĐ số BO 432268 ngày 08/07/2013 đối với thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ số 17 cho ông Lý Phúc Q1 là không đúng hiện trạng sử dụng đất và có một phần bị sai đối tượng sử dụng đất. Đối chiếu với quy định tại Điều 98, Điều 106 Luật Đất đai 2013 thì yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L là có căn cứ cần chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của đại diện Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đ, Phòng G (E) Hội đồng xét xử xét thấy:

Giấy CNQSD đất số BO 432268 UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/07/2013 đối với thửa đất cũ số 5, tờ bản đồ số 17 cho ông Lý Phúc Q1, hiện nay đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Đ - Phòng G. Quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập. Xét thấy, hợp đồng thế chấp giữa ông Lý Phúc Q1 với Ngân hàng đã được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh khu vực C M’Gar theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, khi ông Lý Phúc Q1 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.

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 bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; UBND xã Q, tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. 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; Điều 358 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 98; khoản 2 Điều 105; điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106; Điều 188; Điều 204; Điều 209 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 70, Điều 76; Điều 79; khoản 5 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; Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5;

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:

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận số CY 2311291 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 52 tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk); diện tích 1851,1m² do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/02/2021 cho Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận số BO 432268 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 17 tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk); diện tích 2.590m² do UBND huyện C cấp ngày 08/07/2013 cho ông Lý Phúc Q1.

[2.2]. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Thanh L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000075 ngày 31/3/2025 tại Thi hành án tỉnh Đắk Lắk.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ và Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Đắk Lắk mỗi đơn vị phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[3]. Về quyền kháng cáo: Các 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:

- Tòa PT TANDTC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Tuyết