

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 46/2024/HC-ST

Ngày 28 - 3 - 2024

*V/v 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 Nguyễn Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Ngọc Tâm.

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 28 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 154/2023/TLHC-ST ngày 09/10/2023 về việc “Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐXXST-HC ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông B Niê, bà B1 Niê; địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà D Niê; địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Đinh Thị V – Chi nhánh văn phòng Luật sư TN tại huyện K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người bị kiện: UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hoàng L – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Km 57, Quốc lộ 14, xã CK, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Phạm Mai H – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông L1 Mlô, bà N Niê; địa chỉ: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 Mlô là bà N Niê; địa chỉ: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2024, vắng mặt).

2. Ông T Niê, bà N1 Mlô; địa chỉ: Buôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt;

3. Ông Thái Trịnh H1, bà Trịnh Thị Kim H2; địa chỉ: Số 133 – 133a XD, Phường E, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh, đều vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP PD (OCB) – Phòng giao dịch EH.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hạ H3 – Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023), có mặt.

Cùng địa chỉ: 570 - 572 GP, thị trấn EĐ, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Trung H4 – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Ông H4 phụ trách điều hành Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K kể từ ngày 31/7/2023 cho đến khi có Quyết định bổ nhiệm giám đốc), có đơn đề nghị xét xử 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:

Năm 1988 gia đình ông B Niê khai hoang được 01 thửa đất để làm nông nghiệp có tổng diện tích khoảng hơn 12.500 m² nay là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 08 (thửa cũ là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 08). Thửa đất hiện nay tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khai hoang gia đình ông B Niê đã canh tác và sử

dụng ổn định không tranh chấp với ai. Tài sản trên đất gia đình ông B Niê có khoảng 100 cây Điều và Bơ đã cho thu hoạch khoảng 10 năm nay.

Năm 2022, gia đình ông B Niê đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết một phần diện tích đất của ông B Niê đã cấp sai đối tượng sử dụng đất cho 02 hộ dân xung quanh là hộ ông L1 Mlô và hộ ông T Niê, cụ thể như sau:

- Đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn ED, xã C, huyện K theo GCNQSDĐ số BX 994199, số vào sổ GCN: CH 98299 ngày 20/5/2016 do UBND huyện K cấp cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 12/4/2022 ông T Niê và bà N1 Mlô chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2) có khoảng 1.500 m² là cấp GCN QSD đất chồng lên diện tích đất của gia đình ông B Niê đang quản lý sử dụng. Trong khi đó, chúng tôi sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ trước năm 1998, ranh giới giữa các thửa đất cũng được thành lập bằng các hàng cây gỗ trồng từ thời điểm khai hoang và hiện nay vẫn còn trên thực địa, các bên đều sử dụng đất đúng ranh giới của mình.

Ngay sau khi phát hiện sự việc, gia đình ông B Niê đã làm đơn kiến nghị lên UBND xã C và đã được UBND xã C mời lên làm việc. Tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022 của UBND xã C, huyện K kết luận: *“Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T Niê có 01 phần thửa đất đã cấp sai đối tượng sử dụng đất cấp qua đất của ông B Niê, ông T Niê được cấp GCNQSDĐ tại thửa 27, tờ bản đồ số 8”*. Như vậy, UBND xã C cũng đã thừa nhận việc cấp sai đối tượng sử dụng đất trên cho hộ ông T Niê.

- Đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn A, xã C, huyện K theo GCNQSDĐ số CG 003461, số vào sổ GCN: CH 99177 ngày 16/01/2017 do UBND huyện K cấp cho ông L1 Mlô và bà N Niê. Nguồn gốc thửa đất trên của ông L1 Mlô là do khai hoang vào năm 1998. Sau khi tìm hiểu tại cơ quan có thẩm quyền thì chúng tôi được biết toàn bộ diện tích đất đã được cấp cho gia đình ông L1 Mlô, bà N Niê bị cấp nhầm, cấp sai đối tượng sử dụng đất. Thực tế toàn bộ diện tích đất 5.377,4m² nêu trên hiện đang do gia đình tôi quản lý và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Cũng tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022 của UBND xã C, huyện K bà N Niê (vợ ông L1 Mlô) có trình bày: *“Năm 2016 tôi đến UBND xã C để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lúc đó không có cán bộ đến kiểm tra thực địa thửa đất mà chỉ xem trên bản đồ địa chính. Sau đó tôi được cấp GCN tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.377,4m². Giấy chứng nhận trên tôi đã đi thế chấp ngân hàng để vay*

vốn, việc cấp GCN QSD đất sang đất của ông B Niê là lỗi không cố ý của tôi”. Như vậy, bà N Niê cũng đã thừa nhận có việc cấp sai đối tượng sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Phía UBND xã C cũng đã thừa nhận việc cấp sai này tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022.

Ngày 18/8/2022 UBND xã C đã có Công văn về việc trả lời đơn kiến nghị của gia đình ông B Niê với nội dung như sau:

“Việc cấp GCNQSDĐ trước đây cho ông L1 Mlô tại thửa 22, tờ bản đồ số 08 là có 01 phần cấp sai đối tượng sử dụng đất (cấp vào đất ông B Niê).

GCNQSDĐ trước đây cấp cho ông T Niê tại thửa 27, tờ bản đồ số 08 có 01 phần đất đã cấp sai đối tượng sử dụng đất (cấp vào đất ông B Niê)”.

Xét thấy, việc cấp GCN QSD đất số BX 994199, số vào sổ GCN: CH 98299 ngày 20/5/2016 do UBND huyện K cấp cho ông T Niê và bà H Mlô (Ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 16/5/2022) và GCN QSD đất số CG 003461, số vào sổ GCN: CH 99177 ngày 16/01/2017 của UBND huyện K cấp cho ông L1 Mlô và bà N Niê là sai quy định và làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông B Niê. Do đó, ông B Niê đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết tuyên hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau:

- Thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn ED, xã C, huyện K theo GCNQSDĐ số BX 994199, số vào sổ GCN: CH 98299 do UBND huyện K cấp cho ông T Niê và bà H Mlô ngày 20/5/2016 (Ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 16/5/2022).

- Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn A, xã C, huyện K theo GCN QSD đất số CG 003461, số vào sổ GCN: CH 99177 do UBND huyện K cấp cho ông L1 Mlô và bà N Niê ngày 16/01/2017.

Tại bản tự khai ngày 03/11/2023 người bị kiện là UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Căn cứ thành phần hồ sơ, UBND huyện nhận thấy: Căn cứ các quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCN QSD đất cho ông L1 Mlô, bà N Niê và hồ sơ cấp GCN QSD đất cho ông T Niê, bà N1 Mlô là hợp lệ, đủ điều kiện để thực hiện theo

quy định tại khoản 2, Điều 101 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 22 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Theo ý kiến của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện tại Công văn số 173/CNKBU, ngày 31/8/2023 thì quá trình lập hồ sơ cấp GCN cho ông L1 Mlô, bà N Niê và hồ sơ cấp GCN QSD đất cho ông T Niê, bà N1 Mlô là đủ điều kiện và đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm tiếp nhận và thực hiện quy trình cấp GCN QSD đất đối với các thửa đất nêu trên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K không nhận được bất kỳ văn bản, ý kiến nào của người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền về việc thửa đất được cấp cho ông L1 Mlô, bà N Niê và ông T Niê, bà N1 Mlô đang có tranh chấp.

Để có căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của ông B Niê và bà B1 Niê, UBND huyện K đề nghị Tòa án đưa UBND xã C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai ngày 17/11/2023 người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình bày:

Căn cứ pháp lý và trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất đối với 02 GCN QSD đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.903,7 m², do UBND huyện K cấp GCN QSD đất số BX 994199 ngày 20/05/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (ngày 14/02/2022 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận tại trang 03 Giấy chứng nhận ngày 10/5/2022) và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4 m² do UBND huyện K cấp GCN QSD đất số CG 003461 ngày 16/01/2017 cấp cho ông L1 Mlô và bà N Niê thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xét thấy hồ sơ cấp GCN QSD đất đối với các thửa đất nêu trên là hợp lệ, đủ điều kiện cấp GCN theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3, Điều 70 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; Khoản 1, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2, 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; Khoản 1 Điều 10 Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND cấp huyện, cấp xã, cơ quan Thuế và các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện một số chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B Niê, bà B1 Niê thì để xác định có sự chồng lấn GCN QSD đất hay không và nguyên nhân chồng lấn thì đề nghị Tòa án đưa UBND xã C tham gia tố tụng với tư cách người liên quan đồng thời mời các hộ gia đình, cá nhân có liên quan để xác định vị trí và phần diện tích đã bị cấp chồng lấn từ đó mới có cơ sở xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N1 Mlô trình bày:

Vào năm 1998 thì gia đình tôi có khai hoang được một diện tích đất khoảng 3 sào 9. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Tây giáp đất ông Đ;

Phía Nam giáp đất của ông B Niê, bà B1 Niê;

Phía Bắc giáp đất của ông B2;

Phía Đông giáp đất L3.

Từ thời điểm khai hoang đến hiện nay gia đình tôi quản lý sử dụng ổn định, không tranh chấp ranh giới sử dụng đất với các hộ có đất liền kề.

Tháng 5/2011 gia đình tôi được cấp GCN QSD đất số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.903,7 m² do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (ngày 14/02/2022 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận tại trang 03 Giấy chứng nhận ngày 10/5/2022).

Việc cấp GCN QSD đất của gia đình tôi bị chồng lấn vào đất của ông B Niê là đúng sự thật, chúng tôi đã nhiều lần đến UBND xã C để làm việc về vấn đề này. Do đó, tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B Niê và bà B1 Niê, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để các bên có thể làm lại GCN QSD đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N Niê - đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông L1 Mlô Niê trình bày:

Năm 1998 gia đình tôi có khai hoang được một diện tích đất, tôi không nhớ rõ diện tích đất cụ thể, nhưng chỉ nhớ trồng được khoảng 600 cây cà phê. Thửa đất trên có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông B Niê, bà B1 Niê;

Phía Tây giáp suối;

Phía Nam giáp đất của ông Y Niê;

Phía Bắc giáp đất V Mlô.

Gia đình tôi canh tác và quản lý sử dụng đất ổn định từ khi khai hoang đất cho đến nay, không tranh chấp đất với các hộ có đất liền kề. Đến ngày 16/01/2017 gia đình tôi được cấp GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4 m² do UBND huyện K cấp cho ông L1 Mlô và bà N Niê. Sau khi được cấp GCN QSD đất thì gia đình tôi đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng OCB – Phòng giao dịch EH với số tiền vay là 260.000.000đ.

Quá trình sử dụng đất thì tôi được biết GCN QSD đất nêu trên của gia đình tôi bị cấp chồng lên đất của ông B Niê, bà B1 Niê khoảng 01 sào, chúng tôi đã cùng lên UBND xã C làm việc nhiều lần về nội dung này. Nay ông B Niê và bà B1 Niê khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSD của gia đình tôi để các bên tiến hành làm lại GCN QSD đất cho đúng hiện trạng thì tôi đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng OCB – Chi nhánh EH trình bày:

Ngày 20/3/2019 Ngân hàng PD (OCB) – Phòng giao dịch EH (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà N Niê và ông L1 Mlô đã ký Hợp đồng tín dụng số 239/2019/HDTD-OCB-CN. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho Bà N Niê và ông L1 Mlô vay số tiền là 260.000.000 đ (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu đồng), thời hạn vay 60 tháng với lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên, cùng ngày, bà N Niê và ông L1 Mlô đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là 02 bất động sản sau:

+ Thửa số 7, tờ bản đồ số 42, địa chỉ Buôn ED, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 092837 do UBND huyện K cấp 16/01/2015.

+ Thửa số 22, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003461 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017.

02 tài sản trên đã được bà N Niê và ông L1 Mlô thế chấp để vay vốn Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp số 239/2019/BĐ ngày 20/03/2019 đã được ký tại phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T2, tại thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk ký ngày 20/3/2019 đúng theo quy định.

Từ thời điểm nhận nợ cho đến nay bà N Niê và ông L1 Mlô đã liên tiếp vi phạm các kỳ trả nợ cho Ngân hàng chúng tôi. Mặc dù, chúng tôi đã có nhiều văn bản nhắc nợ và có rất nhiều buổi làm việc, cũng như đã tạo điều kiện cho ông, bà trả nợ đúng kỳ hạn cho Ngân hàng nhưng mọi thiện chí của chúng tôi đều không được ông, bà đáp trả.

Theo đó OCB đã khởi kiện bà N Niê và ông L1 Mlô tại Tòa án Nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk và đã có Quyết định số 89/2020/QĐST-DS ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. OCB đã nộp đơn yêu cầu Thi hành án và Cơ quan thi hành án đã ra Quyết định thi hành án số: 08/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Cơ quan Thi hành án đã tiến hành kê biên và đem ra bán đấu giá đối với thửa số 7, Tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Buôn ED, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 092837 do UBND huyện K cấp 16/01/2015. Sau 04 lần bán đấu giá không thành OCB đã đồng ý nhận tài sản để thay thế một phần nghĩa vụ trả nợ của bà N Niê và ông L1 Mlô tại OCB với giá nhận tài sản là 143.433.666 đồng. Sau khi trừ hết các chi phí, OCB đã hạch toán thu nợ đối với tài sản này với số tiền là: 121.922.315 đồng, chi phí xử lý tài sản là: 21.511.351 đồng.

Tổng số gốc OCB đã thu là: 164.172.315 đồng, lãi 0 đồng.

Tài sản còn lại là quyền sử dụng đất Thửa số: 22, Tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003461 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017, OCB tiếp tục yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá để thu hồi nợ.

Tạm tính đến ngày 15/01/2024, dư nợ của bà N Niê và ông L1 Mlô đã quá hạn 1.402 ngày tại Ngân hàng là:

- Nợ gốc: 98.750.000 đồng.

- Nợ lãi: 152.105.565 đồng.

Tổng cộng: 250.855.565 đồng.

Đối với nội dung yêu cầu của người khởi kiện (ông B Niê bà B1 Niê) đề nghị hủy GCN QSD đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003461 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017. Ngân hàng có ý kiến như sau:

Căn cứ vào các GCN QSD đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và khách hàng là bà N Niê và ông L1 Mlô đã thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng TMCP PD và cũng đã thực hiện các thủ tục thế chấp theo đúng quy định pháp luật, trên cơ sở đó Ngân hàng TMCP PD cho bà N Niê và ông L1 Mlô vay số tiền như đã nêu trên.

Bà N Niê và ông L1 Mlô vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên OCB cũng đã khởi kiện và có Quyết định hòa giải thành. Sau đó OCB cũng đã nộp đơn Thi hành án và cơ quan Thi hành án cũng đã ra quyết định Thi hành án và OCB cũng đã nhận 01 tài sản để thay thế một phần nghĩa vụ trả nợ.

Hiện nay bà N Niê và ông L1 Mlô đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay theo thỏa thuận với Ngân hàng TMCP PD. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng, ngân hàng TMCP PD đề nghị giữ nguyên các nội dung thế chấp đối với GCN QSD đất CG 003461, thửa số 22, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mà bà N Niê và ông L1 Mlô đã thế chấp cho Ngân hàng.

Tuy nhiên, theo nội dung khởi kiện của ông B Niê bà B1 Niê có thể làm ảnh hưởng trực tiếp đến tài sản thế chấp của bà N Niê và ông L1 Mlô đối với Ngân hàng, do đó Ngân hàng có ý kiến trong trường hợp GCN QSD đất cấp cho bà N Niê và ông L1 Mlô đang thế chấp cho ngân hàng có sai sót (nếu có) thì căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, giữ nguyên nội dung thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp. Đối với nội dung tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N Niê và ông L1 Mlô và đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP PD làm ảnh hưởng giá trị tài sản thế chấp mà Ngân hàng không thu được đầy đủ khoản nợ vay của bà N Niê và ông L1 Mlô thì các cá nhân hoặc tổ chức thực hiện sai quy định pháp luật về cấp GCN QSD đất cho bà N Niê và ông L1 Mlô phải có trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng TMCP PD phần giá trị QSD đất đã cấp sai.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T Niê, ông Thái Thịnh H1, bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người bị kiện UBND huyện K không sửa đổi hoặc hủy bỏ quyết định hành chính; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Người khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSD đất số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại: Buôn

ED, xã C, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 16/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê là có căn cứ bởi các lý do sau: Ngay sau khi phát hiện có sự cấp chồng lấn đất của các hộ xung quanh thì gia đình ông B Niê đã làm đơn kiến nghị lên UBND xã C và đã được UBND xã C mời lên làm việc. Tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022 của UBND xã C, huyện K kết luận: *“Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T Niê có 01 phần thửa đất đã cấp sai đối tượng sử dụng đất cấp qua đất của ông B Niê, ông T Niê được cấp GCNQSDĐ tại thửa 27, tờ bản đồ số 8”*. Như vậy, UBND xã C cũng đã thừa nhận việc cấp sai đối tượng sử dụng đất trên cho hộ ông T Niê. Cũng tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022 của UBND xã C, huyện K bà N Niê (vợ ông L1 Mlô) có trình bày: *“Năm 2016 tôi đến UBND xã C để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lúc đó không có cán bộ đến kiểm tra thực địa thửa đất mà chỉ xem trên bản đồ địa chính. Sau đó tôi được cấp GCN tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.377,4m². Giấy chứng nhận trên tôi đã đi thế chấp ngân hàng để vay vốn, việc cấp GCN sang đất của ông B Niê là lỗi không cố ý của tôi”*. Như vậy, bà N Niê cũng đã thừa nhận có việc cấp sai đối tượng sử dụng đất đối với thửa đất gia đình bà. Phía UBND xã C cũng đã thừa nhận việc cấp sai này tại biên bản làm việc ngày 16/8/2022.

Ngày 18/8/2022 UBND xã C đã có Công văn về việc trả lời đơn kiến nghị của gia đình ông B Niê với nội dung như sau:

“Việc cấp GCNQSDĐ trước đây cho ông L1 Mlô tại thửa 22, tờ bản đồ số 08 là có 01 phần cấp sai đối tượng sử dụng đất (cấp vào đất ông B Niê).

GCNQSDĐ trước đây cấp cho ông T Niê tại thửa 27, tờ bản đồ số 08 có 01 phần đất đã cấp sai đối tượng sử dụng đất (cấp vào đất ông B Niê)”.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; kết quả đo vẽ, lồng ghép hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình ông B Niê, bà B1 Niê lên bản đồ và biên bản làm việc ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thể hiện:

“1. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, hộ ông B Niê đang sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 08 (thửa cũ là thửa 44, tờ bản đồ 08), diện tích 7842,4 m².

2. Qua đo đạc hiện trạng thửa đất của gia đình ông B Niê, chỉnh lý, cập nhật dữ liệu bản đồ địa chính thì hiện nay hộ ông B Niê đang sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 08. Sau khi lồng ghép bản đồ địa chính, GCN QSD đất thì có 1.366,8 m² đã được cấp GCN QSD đất số BX 994199 (cho hộ ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh

Thị Kim H2); có 343,1 m² đã cấp GCN QSD đất số CU 308981 cho ông Nguyễn Bá P (phần phía Đông của thửa đất qua đo đạc hiện trạng ranh đường đi sai khác với bản đồ địa chính); có 3.309 m² đã được cấp GCN QSD đất CG 003461 mang tên hộ ông L1 Mlô.”.

Các đương sự cũng đều thừa nhận từ trước đến nay hộ ông B Niê và các hộ gia đình có đất liền kề không có tranh chấp đất đai về ranh giới sử dụng đất. Như vậy, việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại: Buôn ED, xã C, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 16/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê là không đúng hiện trạng sử dụng đất và có một phần bị sai đối tượng sử dụng đất.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện, hủy GCNQSDĐ số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 16/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê.

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: Đơn khởi kiện của ông B Niê, bà B1 Niê là có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B Niê, bà B1 Niê về việc hủy toàn bộ GCNQSDĐ số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn ED, xã C, huyện K do

UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 16/5/2022) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn A, xã C, huyện K đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê.

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: Ông B Niê, bà B1 Niê khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn ED, xã C, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 16/5/2022) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn A, xã C, huyện K đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê. 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: Năm 2022, ông B Niê, bà B1 Niê mới biết việc các GCN QSD đất số BX 994199 và GCN QSD đất số CG 003461 bị cấp chồng lấn vào đất của gia đình ông, sau đó gia đình ông B Niê đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã C, huyện K. Đến ngày 18/8/2022 UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk ban hành Công văn số 95/UBND về việc trả lời đơn kiến nghị của bà D Niê (bút lục 78) nên ngày 06/7/2023 ông B Niê, bà B1 Niê 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 tổ tụng hành chính.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự:

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Trịnh H1, bà Trịnh Thị Kim H2, ông T Niê tham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông H1, bà H2 và ông T Niê vẫn cố tình vắng mặt không có lý do,

không có bản tự khai và nộp các tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Đối với bà N Niê và bà N1 Mlô mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nên HĐXX xét xử vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Luật Tổ tụng Hành chính.

Xét yêu cầu đưa UBND xã C, huyện K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án của người bị kiện UBND huyện K, HĐXX thấy rằng: Đây là vụ án hành chính về việc kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, việc giải quyết các quyết định hành chính là các GCN QSD đất số BX 994199 và GCN QSD đất số CG 003461 của Tòa án không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của UBND xã C nên căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật tố tụng hành chính 2015 thì không cần thiết phải đưa UBND xã C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông B Niê, bà B1 Niê, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] 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 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.903,7 m², do UBND huyện K cấp GCN QSD đất số BX 994199 ngày 20/05/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (ngày 14/02/2022 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận tại trang 03 Giấy chứng nhận ngày 10/05/2022) và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4 m² do UBND huyện K cấp GCN QSD đất số CG 003461 ngày 16/01/2017 cấp cho ông L1 Mlô và bà N Niê 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.

[4.2] Xét nội dung của GCN QSD đất số CG 003461 và GCN QSD đất số BX 994199, thấy rằng:

Tại Công văn số 95/UBND về việc trả lời đơn kiến nghị của bà D Niê có nội dung: *“Ngày 16/08/2022 UBND xã C đã làm việc với bà D Niê, ông B Niê, bà N Niê (là vợ của ông L1 Mlô), qua buổi làm việc đã xác định như sau:*

+ Việc cấp GCN QSD đất trước đây cho ông L1 Mlô tại thửa 22, tờ bản đồ số 8 có 01 phần đất cấp sai đối tượng sử dụng đất (cấp vào đất của ông B Niê).

+ Giấy chứng nhận QSD đất trước đây cấp cho ông T Niê tại thửa 27, tờ bản đồ số 8 có một phần đã cấp sai đối tượng sử dụng đất (cấp vào đất của ông B Niê)” (bút lục 78).

Mặc dù quá trình giải quyết vụ án phía người bị kiện là UBND huyện K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K không thừa nhận việc cấp GCN QSD đất số BX 994199 và GCN QSD đất số CG 003461 có một phần bị cấp sai đối tượng và không đúng với hiện trạng sử dụng đất của các đương sự. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; kết quả đo vẽ, lồng ghép hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình ông B Niê, bà B1 Niê lên bản đồ và biên bản làm việc ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thể hiện:

“1. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, hộ ông B Niê đang sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 08 (thửa cũ là thửa 44, tờ bản đồ 08), diện tích 7842,4 m².

2. Qua đo đạc hiện trạng thửa đất của gia đình ông B Niê, chỉnh lý, cập nhật dữ liệu bản đồ địa chính thì hiện nay hộ ông B Niê đang sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 08. Sau khi lồng ghép bản đồ địa chính, GCN QSD đất thì có 1.366,8 m² đã được cấp GCN QSD đất số BX 994199 (cho hộ ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2); có 343,1 m² đã cấp GCN QSD đất số CU 308981 cho ông Nguyễn Bá P (phần phía Đông của thửa đất qua đo đạc hiện trạng ranh đường đi sai khác với bản đồ địa chính); có 3.309 m² đã được cấp GCN QSD đất CG 003461 mang tên hộ ông L1 Mlô.”.

Bên cạnh đó, các đương sự và UBND xã C đều thừa nhận từ trước đến nay hộ ông B Niê và các hộ gia đình có đất liền kề không có tranh chấp đất đai về ranh giới sử dụng đất. Như vậy, việc UBND huyện K cấp GCN QSD đất số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn ED, xã C, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 16/5/2022) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn A, xã C, huyện K đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê 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 Luật Đất đai 2013 thì yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Ngân hàng TMCP PD đề nghị giữ nguyên các nội dung thế chấp đối với GCN QSD đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 003461 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 mà bà N Niê và ông L1 Mlô đã thế chấp cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 20/03/2019 Ngân hàng PD (OCB) – Phòng giao dịch EH (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà N Niê và ông L1 Mlô đã ký Hợp đồng tín dụng số 239/2019/HDTD-OCB-CN. Theo đó, Ngân hàng đồng ý cho bà N Niê và ông L1 Mlô vay số tiền là 260.000.000đ. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay có 01 tài sản là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện K, 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 CG 003461 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê. Quá trình thực hiện Ngân hàng đã đăng ký thế chấp đối với GCN QSD đất CG 003461 tại cơ quan có thẩm quyền. Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 8 (thửa mới là thửa 51, tờ bản đồ số 8) có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.871,2 m². Việc cấp đổi GCN QSD đất sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 76 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP của chính phủ và Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường.

Trường hợp, phần diện tích đất được cấp đổi không đủ để bảo đảm thanh toán thì Ngân hàng có thể gửi đơn kiến nghị yêu cầu xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định tại Điều 209 Luật Đất đai năm 2013 hoặc có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án dân sự độc lập nếu có đầy đủ căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

[6.1] Về chi phí tố tụng: Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông B Niê, bà B1 Niê không phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ. Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 13.804.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền này do người khởi kiện đã nộp và chi phí xong). Hoàn trả lại cho ông B Niê và bà B1 Niê số tiền 13.804.000 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 huyện K.

[6.2] Về án phí: Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông B Niê, bà B1 Niê không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 Tài nguyên và Môi trường;

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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B Niê, bà B1 Niê.

Hủy toàn bộ GCNQSDĐ số BX 994199, thửa đất số 27, tờ bản đồ 08 diện tích 3.903,7 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại Buôn ED, xã C, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2016 cho ông T Niê và bà N1 Mlô (Ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Thái Trịnh H1 và bà Trịnh Thị Kim H2, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 16/5/2022) và GCN QSD đất số CG 003461, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.377,4m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại: Buôn A, xã C, huyện K đã được UBND huyện K cấp ngày 16/01/2017 cho ông L1 Mlô và bà N Niê.

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông B Niê, bà B1 Niê không phải chịu chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ. Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 13.804.000 đồng tiền chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền này do người khởi kiện đã nộp và chi phí xong). Hoàn trả lại cho ông B Niê và bà B1 Niê số tiền 13.804.000 đồng tiền tạm ứng chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp sau khi thu được của Ủy ban nhân dân huyện K.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông B Niê và bà B1 Niê không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.
- Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[4]. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng