

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 73/2023/HC-ST

Ngày: 23 - 5 - 2023

V/v kiện QĐHC trong lĩnh
vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Y Phi Kbuôr

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Hồ Anh Hoàng
Ông K'pă Y Khoa

Thư ký phiên toà: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 249/2022/TLST-HC ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc kiện “Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2023/QĐXXST-HC ngày 05 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 74/2023/QĐST-HC ngày 05 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1947;

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, P. N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1991;

Địa chỉ: 116/31 Y, phường, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người bị kiện:**

- Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại T – chức vụ: phó Chủ tịch, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thành phố B: Bà Vũ Thị Thanh V – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ông Hoàng Tiến M – Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường, có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Nguyễn Thị Thu Q;

Địa chỉ: Hẻm 126/102/16 Y M, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Mạnh T1;

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Nguyễn Mạnh D1;

Địa chỉ: 185/1/12 P, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông D: Ông Trần Ngọc N;

Địa chỉ: 116/31 Y M Ênuôl, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Đặng Xuân H, bà Trần Thị T2;

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung S, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 10/1/4 N, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

Địa chỉ: 358 T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc C – Nhân viên bộ phận hành chính tổng hợp (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk

Địa chỉ: 27 N, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (không tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Ông Trần Ngọc N - đại diện ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị D, đồng thời là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh T1, ông Nguyễn Mạnh D trình bày:**

Ngày 03/6/2007, bà Nguyễn Thị D có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của bà Hồ Thị V, thửa đất tọa lạc ở phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2009, gia đình bà Nguyễn Thị D làm nhà ở, sử dụng ổn định đến nay. Năm 2019 bà Nguyễn Thị D đã lập thủ tục đăng ký Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) và được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 068348 ngày 14/01/2020 mang tên hộ bà Nguyễn Thị D.

Do trong quá trình sử dụng đất hộ ông Hồ Sỹ C phát hiện đất của ông C đang sử dụng nhưng UBND thành phố B lại cấp GCNQSDĐ cho bà D nên ngày 14/7/2021 bà D có làm Đơn đề nghị gửi đến Ủy ban nhân dân thành phố B và Ủy ban nhân dân phường T với nội dung “Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của bà D để cấp lại đúng vị trí thực tế đang sử dụng.

Ngày 20/7/2021 Ủy ban nhân dân phường T ban hành văn bản số 3513/UBND-ĐC, với nội dung : “....*Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, căn nhà*

có nguồn gốc của hộ bà Nguyễn Thị D xây dựng là một phần của thửa đất 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m. Phần diện tích còn lại là đất trống của hộ ông Đặng Văn H đang sử dụng. Diện tích trên đã cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Hồ Thị V, số phát hành CP 099768, ngày 03/01/2019. Bà Hồ Thị V đã tặng cho con là bà Nguyễn Thị Thu Q được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động ngày 25/4/2019.....”. Sau đó, bà D có làm đơn yêu cầu UBND phường T xác minh lại nguồn gốc đất cho chính xác. Vì thế, UBND phường T mời ông Hồ Sỹ C, bà Nguyễn Thị Thu Q và bà Nguyễn Thị D lên làm việc để xác minh rõ nguồn gốc đất sử dụng của cả ba hộ. Tại biên bản làm việc ngày 20/12/2021 UBND phường T mới có kết luận chính xác về kết quả xác minh như sau: “Trên thực tế, gia đình ông C quản lý, sử dụng thửa đất số 112, bà D sử dụng thửa đất số 110, bà Viễn sử dụng thửa đất số 109, nhưng UBND thành phố B lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 112 cho bà D, cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa số 110 cho bà Hồ Thị V (QSD đất số CP 099768 ngày 03/01/2019, sau đó bà Viễn đã tặng cho lại con là bà Nguyễn Thị Thu Q và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 25/4/2019), còn thửa đất số 109 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng”.

Như vậy, ngày 20/12/2021 bà D mới biết được thông tin chính xác giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị D và bà Hồ Thị V là không đúng vị trí thực tế sử dụng. Tuy nhiên, do gia đình bà Nguyễn Thị Thu Q đang thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 cấp ngày 03/01/2019 tại Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk để vay vốn và không đồng ý rút giấy chứng nhận ra để đính chính theo kiến nghị phía UBND phường T nêu ra.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 068348 ngày 14/1/2020 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị D, đến ngày 20/6/2022, Ông Hồ Sỹ C và bà Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy giấy chứng nhận này.

Hộ bà Nguyễn Thị D đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và đúng với quy định của pháp luật, nộp thuế cho Nhà nước nhưng UBND thành phố B lại cấp GCNQSDĐ cho hộ bà D đối với thửa đất của hộ ông C đang quản lý sử dụng, thửa đất hộ bà D đang quản lý, sử dụng thì lại cấp GCNQSDĐ cho hộ bà V gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà D.

Vì vậy, bà D đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q ngày 25/4/2019. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Nguyễn Thị D theo đúng quy định của pháp luật.

*** Tại Bản tự khai đề ngày 28/4/2023, người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:**

Về nguồn gốc đất: Do hợp tác xã T cấp đất cho bà Hồ Thị V năm 1986 để làm nhà. Hộ bà V làm nhà ở từ năm 2006 sử dụng cho đến nay. Ngày 08/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Hồ Thị V, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m², mục đích đất ở, thửa đất tọa lạc phường T được UBND phường T ký xác nhận ngày 01/10/2018.

Hồ sơ do hộ bà Hồ Thị V kê khai và UBND phường T thiết lập, ngày 19/10/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính với diện tích 237m² đất ở (phải nộp tiền sử dụng đất) và chuyển đến Chi cục thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Căn cứ khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định: *“3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.*

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất...”

Căn cứ khoản 3 Điều 23, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Điều 12 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài Chính; Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTMNT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 39 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017; Điều 4 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 thì trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ trên là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 03/01/2019, 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 CP 099768, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m², mục đích đất ở, thửa đất tọa lạc phường Tân Lợi cho hộ bà Hồ Thị V theo Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 02/01/2019 của UBND thành phố B về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng theo quy định.

Ngày 12/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Thu Q cho bà Hồ Thị V theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1091 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2019 của Văn phòng công chứng Q.

Ngày 17/04/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính chuyển Chi cục thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 18/4/2019, Chi cục thuế thành phố B xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Hồ Thị V. Ngày 19/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký chỉnh lý trang 4 cho bà Hồ Thị V theo quy định.

Ngày 22/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ bà Hồ Thị V cho bà Nguyễn Thị Thu Q theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1204 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2019 của Văn phòng công chứng số 1. Ngày 23/04/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính chuyển Chi cục thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 25/4/2019, Chi cục thuế thành phố B xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Thị Thu Q.

Ngày 25/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký chỉnh lý trang 4 cho bà Nguyễn Thị Thu Q theo quy định. Ngày 17/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên của bà Nguyễn Thị Thu Q với Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk. Ngày 17/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký xác nhận theo quy định.

Đối với nội dung người khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 099768 do UBND thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q ngày 25/4/2019.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ sửa đổi

bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m², mục đích đất ở, thửa đất tọa lạc phường T được UBND thành phố B cấp cho hộ bà Hồ Thị V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý trang 4 cho bà Nguyễn Thị Thu Q là không có cơ sở để hủy. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã thực hiện đã tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định

*** Bà Nguyễn Thị Thu Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Về nguồn gốc lô đất: Ngày 14/01/2019 mẹ tôi là bà Hồ Thị V được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CP 099768, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m² tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 25/4/2019 mẹ tặng cho tôi thửa đất trên và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thay đổi cơ sở pháp lý tại mặt sau của GCNQSDĐ. Từ khi được mẹ tặng cho đất thì tôi sử dụng, ổn định không tranh chấp với ai, sau đó tôi đã dùng GCNQSDĐ thế chấp để vay vốn tại ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk.

Sau này khi các hộ xung quanh như ông Hồ Sỹ C, bà Nguyễn Thị D đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ mới phát hiện thửa đất mẹ tôi được cấp GCNQSDĐ sau đó tặng cho tôi là chồng lấn lên diện tích đất của bà D làm nhà ở và một phần diện tích đất của ông Đặng Văn H, diện tích đất của bà D được cấp GCNQSDĐ chồng lấn lên diện tích đất của hộ ông C đang quản lý, sử dụng.

Ngày 20/12/2021, chúng tôi có làm việc với UBND phường T thì tôi mới được biết thửa đất thực tế của tôi đang sử dụng là thửa đất số 109, tờ bản đồ số 86, diện tích 255,3m² chưa được cấp GCNQSDĐ chứ không phải thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86 như trong GCNQSDĐ đã ghi. Theo hướng dẫn của UBND phường T tôi có làm đơn tại Ngân hàng xin rút GCNQSDĐ số CP 099768 ra để làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được Ngân hàng chấp nhận là do tôi chưa có tiền trả nên hiện nay GCNQSDĐ vẫn đang ở Ngân hàng. Đồng thời, nguyên nhân dẫn đến sai sót này là do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản thân tôi hoàn toàn không biết và không có lỗi.

Nay bà D làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 099768 do UBND thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động tặng cho tôi ngày 25/4/2019 thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ông Nguyễn Trung S là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Xuân H và bà Trần Thị T2 trình bày:**

Năm 2017, vợ chồng ông H, bà T2 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D (cư trú tại số 24/14 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) một lô đất thổ cư có diện tích chiều ngang rộng 05 (năm) mét, chiều dài 23m, lô đất có tứ cạnh: Phía đông giáp đường đi, phía Tây giáp bà D, phía Nam giáp bà Q, phía Bắc giáp đường đi. Lô đất nhận chuyển nhượng tọa lạc tại TDP 6A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng được lập bằng văn bản và hai bên tự ký tay với nhau không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, giá chuyển nhượng là 365.000.000 đồng, đã thanh toán đầy đủ tiền, bà D đã bàn giao lô đất cho vợ chồng ông H bà T2 quản lý, sử dụng và vợ chồng ông H, bà T2 đã dựng nhà ở sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D, gia đình ông H bà T2 sử dụng ổn định, ranh giới giữa các thửa đất rõ ràng, không tranh chấp với ai. Hiện nay vị trí lô đất của gia đình ông H, bà T2 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D từ năm 2017 nằm trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m² và đã được 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 CP 099768 vào ngày 03/01/2019 cho hộ bà Hồ Thị V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q ngày 25/4/2019. Việc UBND thành phố B cấp nhầm thửa đất của gia đình ông H bà T2 sang thửa đất của gia đình bà Hồ Thị V đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông H bà T2.

Vì vậy, ông H, bà T2 đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà D, hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 do UBND thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho hộ bà Hồ Thị V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q ngày 25/4/2019.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do, không trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và không cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.*

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, chỉ có Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk không tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q vào ngày 25/4/2019. Bà D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện và vắng mặt tại phiên tòa coi như từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Ngân hàng V chi nhánh Đắk Lắk theo quy định tại các điều 157, 158 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện:

Bà Nguyễn Thị D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số CP 099768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q ngày 25/4/2019 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 2021 các chủ sử dụng đất phát hiện GCNQSDĐ cấp không đúng vị trí đất nên có làm đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền. Ngày 20/12/2021, tại biên bản làm việc của UBND phường T xác định GCNQSDĐ cấp cho bà D, bà V không đúng vị trí thực tế sử dụng đất và có hướng dẫn các hộ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đính chính lại GCNQSDĐ

nhưng đến nay vẫn không thực hiện được. Ngày 04/10/2022, bà D làm đơn khởi kiện là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị D:

[3.1] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thấy:

Tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện: Ngày 08/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Hồ Thị V, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m².

Ngày 02/01/2019, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số CP 099768, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m², mục đích đất ở, thửa đất tọa lạc phường T cho hộ bà Hồ Thị V theo Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 02/01/2019 của UBND thành phố B.

Ngày 12/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Thu Q cho bà Hồ Thị V theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1091 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2019 của Văn phòng công chứng số 1. Ngày 19/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký chính lý tại trang 4 cho bà Hồ Thị V theo quy định.

Đến ngày 22/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ bà Hồ Thị V tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1204 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2019 của Văn phòng công chứng số 1. Ngày 25/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký chính lý tại trang 4 cho bà Nguyễn Thị Thu Q theo quy định.

Tuy nhiên, tại các văn bản do đương sự cung cấp thể hiện GCNQSDĐ cấp cho bà D, bà V không đúng vị trí đất thực tế mà các hộ đang sử dụng. Tại biên bản xác minh ngày 29/3/2023 ở UBND phường T cũng thể hiện: *“Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, căn nhà của bà Nguyễn Thị D xây dựng là một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 86, diện tích 237m², phần còn lại là đất trống của hộ ông Đặng Văn H đang sử dụng. Diện tích trên đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Hồ Thị V, bà V đã tặng cho con gái Nguyễn Thị Thu Q tại GCNQSDĐ số CP 099768, được đăng ký biến động ngày 25/4/2019. Vị trí thực tế bà Q đang sử dụng là thửa đất số 109, tờ bản đồ số 86, chưa được cấp GCNQSDĐ.... Như vậy, GCNQSDĐ cấp cho bà Hồ Thị V không đúng thực tế sử dụng”*. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sai sót về thông tin thửa đất, cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, lẽ ra các cơ quan có thẩm quyền phải thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo quy định điểm b khoản 1, điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật đất đai và khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

Do đó, có đủ căn cứ để xác định khi thực hiện trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ, cơ quan có thẩm quyền đã có sự sai sót trong quá trình kiểm tra xem xét thực địa, hiện trạng tại thửa đất thực tế dẫn đến cấp GCNQSDĐ cho các hộ chủ sử dụng đất không đúng vị trí đất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho các hộ đang sử dụng đất. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q vào ngày 25/4/2019.

[3.2] Đối với yêu cầu của bà D về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình bà. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q vào ngày 25/4/2019, kể cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 068348 ngày 14/01/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp hộ bà Nguyễn Thị D đã bị hủy bỏ về giá trị pháp lý nên bà D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

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

Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 300.000 đồng 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 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ điểm b, khoản 1, điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

Áp dụng khoản 1 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 099768 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/01/2019 cho bà Hồ Thị V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Q vào ngày 25/4/2019.

Bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: 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 Hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án Hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr