

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

- Bản án số: 20/2021/HC - ST
- Ngày 31 tháng 12 năm 2021
- V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Hùng

2. Bà Liêu Bích Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Hồng Thu, Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2021/TLST - HC ngày 04 tháng 6 năm 2021 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2020/QĐST - HC ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Trương Ánh H**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lương Thị Hồng M**, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp 1, xã C, huyện D, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay: Lô A02, đường Đ, Khóm 3, Phường 5, thành phố E, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2021)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Ấp thị trấn A, thị trấn G, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Văn L**, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Mã Thanh Ph**, chức vụ: Phó Chủ tịch thường trực Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu (Theo Văn bản ủy quyền số 20/GUQ-UBND ngày 27/10/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

+ **Ngân hàng N**

Địa chỉ: số 18, đường H, xã I, huyện K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đàm L**, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố E (Theo Văn bản ủy quyền số 2966/QĐ-NHN₀-PC ngày 27/12/2019)

Địa chỉ: Số 85, đường L, Phường 7, thành phố E, tỉnh Bạc Liêu

(Các đương sự: Bà **Lương Thị Hồng M** có mặt; Ủy ban nhân dân huyện B, Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông **Nguyễn Văn G** vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà **Trương Ánh H** là bà **Lương Thị Hồng M** trình bày:*

Khoảng tháng 9 năm 2020, bà **Trương Ánh H** có đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích là 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu hiện do bà H quản lý, sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn G** ngày 16/01/2008. Bà H không đồng ý vì cho rằng phần đất trên gia đình bà đã nhận chuyển nhượng của ông **Thạch Văn Kh** khoảng năm 1991 – 1992, diện tích đất ngang 20m x dài 80m, loại đất vườn, không giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng và sử dụng ổn định, liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp với ai. Việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông **Nguyễn Văn G** ngày 16/01/2008. Ngoài ra, bà H không yêu cầu gì khác.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B, người đại diện theo ủy quyền là ông **Mã Thanh Ph**, chức vụ: Phó Chủ tịch thường trực trình bày:* Ủy ban nhân dân huyện B thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn G** là không đúng đối tượng, Ủy ban sẽ ban hành Quyết định thu hồi Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích là 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày tại biên bản lấy lời khai của Tòa án vào ngày 23/6/2021 nhưng sau khi nghe, đọc lại biên bản ông G không ký tên vào biên bản (BL 65 đến 68): Ông xác định nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Thạch Kh vào khoảng năm 2002- 2003 diện tích ngang 25m x dài 75m (trong đó có phần diện tích đất 1.035m² mà bà H khởi kiện), loại đất vườn tạp và ông đăng ký kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Sau đó, ông đã thế chấp quyền sử dụng đất này cùng với 04 quyền sử dụng đất khác của ông vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh thành phố E, phòng giao dịch HT vay số tiền 1.500.000.000đồng. Hiện tại, ông còn nợ Ngân hàng tiền gốc 1.500.000.000đồng, còn tiền lãi ông thanh toán cho Ngân hàng hằng tháng. Ngày 11/10/2021, Tòa án kết hợp chính quyền địa phương đến nhà ông G để làm việc các vấn đề liên quan đến vụ án nhưng ông G không đồng ý làm việc với Tòa án và không ký tên vào biên bản làm việc (BL 143); Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đối thoại, Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng ông G đều vắng mặt và không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án, nên không ghi nhận được ý kiến hiện nay của ông G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N, người đại diện theo ủy quyền là ông Đàm L, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố E trình bày (BL 144, 145): Hiện nay, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án hành chính này. Trong trường hợp Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G thì Ngân hàng và ông G sẽ tự thỏa thuận để giải quyết hậu quả. Nếu Ngân hàng và ông G không thỏa thuận được thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án độc lập khác. Ngoài ra, Ngân hàng còn xác định nếu có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì các tài sản thế chấp còn lại vẫn đủ để bảo đảm cho các khoản vay của ông G. Do đó, việc Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của bà H không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về Tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thực hiện đúng quy định Điều 125, 126 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 về thụ lý vụ án và thông báo thụ lý vụ án. Ngày 04/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý vụ án, yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp tài liệu chứng cứ, Tòa án đã 02 lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại nhưng không thực hiện được với lý do đại diện người bị kiện đều vắng mặt không có lý do. Ngày 15/11/2021, Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 26/11/2021. Thẩm phán đã tiến hành thủ tục tố tụng đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Việc gửi hồ sơ vụ

án của Tòa án cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng quy định tại Điều 147 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

Về tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử sơ thẩm vụ án hành chính.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với người khởi kiện: Ngày 24/5/2021, người khởi kiện bà Trương Ánh H có văn bản ủy quyền cho bà Lương Thị Hồng M, văn bản ủy quyền có công chứng chứng thực đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện thực hiện đúng quy định Điều 55, Điều 56 Luật Tổ tụng hành chính.

Đối với người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B đều vắng mặt không rõ lý do, nên vụ án không đối thoại được. Do đó, người bị kiện chưa chấp hành đúng quy định tại các Điều 55, Điều 57 Luật Tổ tụng hành chính. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn G và ông Đàm L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có cung cấp lời khai và cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Tuy nhiên, các đương sự vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại là thực hiện chưa đúng quy định tại các Điều 55, Điều 58 Luật Tổ tụng hành chính.

- Về nội dung:

Xét Biên bản về việc thẩm tra hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2007 (BL 115) của ông Nguyễn Văn G, xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Ấp 15, xã A, tại biên bản này có bà Nguyễn Thị H là người am hiểu về đất ký xác nhận (chứ không phải bà Trương Ánh H). Trong khi đó Trích lục bản đồ địa chính ngày 30/7/2007 (BL 109) lại xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.725m² tọa lạc tại ấp 16, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/01/2008 cho ông G cũng xác định thửa đất tọa lạc tại ấp 16.

Qua đối chiếu với Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 31/8/2018 (BL 147), đo đạc thửa đất tại thực địa của bà Trương Ánh H đang sử dụng đất tại ấp 16, xã A, huyện B, đồng thời tại Mảnh trích đo địa chính (BL 145) và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/3/2018 (BL 146), đều xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất ấp 16, xã A, huyện B, diện tích 1.503,8m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn 70m² và đất trồng cây lâu năm 1.433,8m²; tên người sử dụng đất Trương Ánh H, địa chỉ thường trú ấp 16, xã A.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất của bà H đang quản lý, sử dụng, đến năm 2019 bà H làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì Cơ quan chuyên môn xác định phần đất của bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G.

Tại công văn số 3965/UBND ngày 18/11/2021, Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ánh H, thống nhất ý kiến với

Cơ quan chuyên môn về phương án 2: “Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008, diện tích 1.035m², tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu”. Như vậy, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện B cũng thừa nhận quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông G là có sai sót không đúng đối tượng sử dụng nên đồng ý thu hồi.

Từ những phân tích trên, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ánh H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/01/2008 cho ông Nguyễn Văn G diện tích 1.035m², tại thửa 371, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, Bà Lương Thị Hồng M (người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Ánh H) có mặt; Ủy ban nhân dân huyện B, Ngân hàng có đơn xin vắng mặt; ông Nguyễn Văn G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Bà Trương Ánh H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Quyết định hành chính, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Khoảng tháng 8/2018, bà H yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai đo vẽ hiện trạng đất của bà để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đo vẽ xong, bà vẫn chưa được xem xét cấp Giấy chứng nhận nên vào khoảng tháng 9/2020, bà H tiếp tục yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà được biết diện tích đất nêu trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn G được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/01/2008. Đến ngày 18/5/2021, bà H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện của bà H vẫn còn trong hạn luật định.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008 thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Bà H đã nhận chuyển nhượng của ông Thạch Văn Kh khoảng năm 1991 – 1992, diện tích đất ngang 20m x dài 80m, loại đất vườn, không giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng và sử dụng ổn định, liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp với ai.

[2.2] Về quá trình sử dụng: Qua đối chiếu với Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 31/8/2018 (BL 147), đo đạc thửa đất tại thực địa của bà Trương Ánh H đang sử dụng đất tại ấp 16, xã A, huyện B, đồng thời tại Mảnh trích đo địa chính (BL 145) và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/3/2018 (BL 146), đều xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất ấp 16, xã A, huyện B, diện tích 1.503,8m²; tên người sử dụng đất là Trương Ánh H, địa chỉ ấp 16, xã A. Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất là do bà H đang quản lý, sử dụng, đến khoảng tháng 9/2020 bà H làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì Cơ quan chuyên môn xác định phần đất của bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G.

[2.3] Về quá trình kê khai đăng ký và trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G gồm:

[2.3.1] Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 371, tờ bản đồ số 12 ngày 15/7/2007; Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2007; Biên bản về việc thẩm tra hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn G ngụ tại ấp 15, xã A ngày 28/12/2007; Tờ trình về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phòng tài nguyên và Môi trường ngày 10/01/2008; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt; Trích lục bản đồ địa chính (BL 109 đến 115). Từ các tài liệu chứng cứ trên, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008, trong khi phần đất trên bà H đã sử dụng ổn định liên tục từ trước đến nay, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G là cấp không đúng đối tượng.

[2.3.2] Mặt khác, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban cung cấp thì hồ sơ không có Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B; Biên bản về việc thẩm tra hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2007 (BL 115) của ông Nguyễn Văn G, xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 15, xã A, tại biên bản này có bà Nguyễn Thị H là người am hiểu về đất ký xác nhận (chứ không phải bà Trương Ánh H). Trong khi đó Trích lục bản đồ địa

chính ngày 30/7/2007 (BL 109) lại xác định thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.725m² tọa lạc tại ấp 16, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/01/2008 cho ông G cũng xác định thửa đất tọa lạc tại ấp 16. Khi thẩm tra hồ sơ xin cấp Giấy tuy có đo đạc thực tế hiện trạng thửa đất, nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G địa chỉ đất tại ấp 16, xã A, là cấp sai vị trí đất.

[2.4] Báo cáo số 105/BC-TNMT ngày 21/7/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B xác định: *“Sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thì phát hiện tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1968, địa chỉ thường trú Ấp 15, xã A, huyện B. Đến ngày 27/12/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện kết hợp cùng Ủy ban nhân dân xã A tiến hành làm việc với ông Nguyễn Văn G, thì được biết tại vị trí đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố E – Phòng giao dịch HT”*.

[2.5] Ngày 08/01/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B có Công văn gửi Ngân hàng về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G với lý do: *“Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất”*. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 27/12/2019 (BL 125) *“ông G thống nhất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05639, tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích còn lại 1.035m², đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 16, xã A, huyện B, để bà Trương Ánh H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí đất nêu trên cho đúng với hiện trạng sử dụng đất ngoài thực tế”*.

[2.6] Ngoài ra, theo Công văn số 114/PTNMT ngày 15/7/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B (BL 95) tham mưu đề xuất đến Ủy ban nhân dân huyện có hai phương án: *“Phương án 1: Ngân hàng tạo điều kiện cho ông G được giải chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90/18/HĐTC, để Ủy ban nhân dân huyện thu hồi theo quy định, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn G và bà Trương Ánh H cho đúng vị trí sử dụng đất thực tế và trong thời gian sớm nhất. Phương án 2: Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên của ông Nguyễn Văn G theo quy định pháp luật”*.

Như vậy, Cơ quan chuyên môn cũng xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G tại thửa số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích còn lại 1.035m², đất tọa lạc tại ấp 16, xã A, huyện B là không đúng đối tượng sử dụng.

[2.7] Tại công văn số 3965/UBND ngày 18/11/2021, Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ánh H, thống nhất ý kiến với Cơ quan chuyên môn về phương án 2: “*Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008, diện tích 1.035m², tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu*”. Như vậy, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện B cũng thừa nhận quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông G là có sai sót, không đúng đối tượng sử dụng nên đồng ý thu hồi.

[2.8] Đối với Ngân hàng Nông nghiệp N – Chi nhánh thành phố E: Hiện tại ông G còn nợ gốc ngân hàng 1.500.000.000 đồng, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 009/21/04/HĐTC thể hiện thế chấp bốn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng giá trị tài sản thế chấp là 3.079.000.000 đồng, trong đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05639, diện tích 1.035m², thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 12, cấp ngày 16/01/2008 có giá trị 50.000.000 đồng (là phần đất tranh chấp). Xét thấy, tại văn bản ngày 20/01/2020 (BL 20) của Ngân hàng xác định ông G đang thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, nên không đồng ý về việc cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận của ông G. Như vậy, ngày 20/01/2020 Ngân hàng đã biết được việc ông G được cấp Giấy chứng nhận là không đúng đối tượng sử dụng nhưng ngày 24/3/2021 Ngân hàng lại tiếp tục ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (BL 74 đến 79) với ông G, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Lẽ ra, Ngân hàng nhận thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì phải loại trừ Giấy chứng nhận có tranh chấp, bởi vì thời điểm này Ngân hàng đã biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 371, tờ bản đồ số 12 mà ông G được cấp Giấy chứng nhận là không đúng đối tượng sử dụng, nhưng Ngân hàng vẫn nhận thế chấp là lỗi của Ngân hàng. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 11/10/2021 và ngày 29/12/2021 (BL 144,145), đại diện ngân hàng là ông Đàm L, Phó Giám đốc phụ trách điều hành ngân hàng N – Chi nhánh thành phố E, xác định Ngân hàng không yêu cầu độc lập trong vụ án hành chính giữa người khởi kiện bà Trương Ánh H với người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện B. Trường hợp sau này giữa Ngân hàng với ông G có tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Như vậy, đại diện Ngân hàng xác định không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đồng thời, đối chiếu với tài sản thế chấp và tiền nợ gốc của ông G tại Ngân hàng thì tài sản thế chấp lớn hơn gấp đôi số tiền vay, hơn nữa, tại Giấy chứng nhận của thửa đất tranh chấp chỉ có giá trị 50.000.000 đồng (phần đất thuộc thửa 371), Ngân hàng xác định nếu có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì các tài sản thế chấp còn lại vẫn đủ để bảo đảm cho các khoản vay của ông G. Do đó, việc Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của bà H không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của ngân hàng nên tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét là phù hợp.

[2.9] Như vậy, từ những căn cứ nêu trên cho thấy Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G đối với thửa

đất 371, tờ bản đồ số 12 là không đúng đối tượng, không đúng hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa của ông G. Lẽ ra, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải xác minh thực tế người yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng có sử dụng thực tế hay không, ông G là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất thực tế lại là bà H. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên là không đúng quy định của Luật Đất đai 2013.

[2.10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ánh H, có căn cứ chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008.

[3] Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Trương Ánh H không phải chịu án phí. Ủy ban nhân dân huyện B phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 1, khoản 2 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Điều 22, Điều 26, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 87 Nghị Định 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết 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 Trương Ánh H.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL831625 (số vào sổ H05639) đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.035m², địa chỉ thửa đất tại ấp 16, xã A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn G ngày 16/01/2008.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Trương Ánh H không phải chịu án phí. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000027 ngày 03 tháng 6 năm 2021 sẽ được hoàn lại đủ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

4. Các đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, THC.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Thị Kiều Anh