

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 205/2024/HC-ST
Ngày 26- 9 - 2024
*V/v “Kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Hòa

Ông Trương Hồ Anh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên - Thư ký Tòa 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 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 133/2024/TBTL-HC ngày 07/5/2024, về việc “Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 220/2024/QĐXXST-HC ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Võ Xuân H, sinh năm 1986 và bà Hà Thị Hoài P, sinh năm 1988; Địa chỉ: A N, Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk-Đều có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nông Văn N, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Lê Ngọc T - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Bà Lê Thị Quỳnh H1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Ông Lê Minh T1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đình N1 – Công chức địa chính xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Y P Mlô, sinh năm 1972 và bà H Luết N2, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

- Ông Ka Xuân T2, sinh năm 1969 và bà Phạm Thị Ngọc H2, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1962 và bà Vũ Thị B, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Buôn W, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

- Ngân hàng Đ – Chi nhánh B1, Phòng G; địa chỉ: A N, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quang T4 – Giám đốc Phòng Giao dịch.

Địa chỉ: A N, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người khởi kiện ông Võ Xuân H, bà Hà Thị Hoài P trình bày:**

Năm 2017, vợ chồng ông Võ Xuân H, bà Hà Thị Hoài P có nhận chuyển nhượng một lô đất diện tích khoảng 4.361m² đất trồng cây lâu năm từ hộ ông Ka Xuân T2; địa chỉ lô đất: Buôn Wik, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông Ka Xuân T2 đã chỉ giao lô đất có ranh giới rõ ràng, trên đất có hơn 400 cây cà phê kinh doanh cho gia đình ông Võ Xuân H, bà Hà Thị Hoài P. Từ đó đến nay, gia đình ông H, bà P vẫn canh tác ổn định trên diện tích đất trên, không có ai tranh chấp. Sau Khi Nhận lô đất, do cây cà phê đã già, suy kiệt nên vợ chồng ông H, bà P đã phá cà phê cũ già và trồng lại khoảng 450 cây cà phê và một số cây trồng xen khác (mắc ka, vú sữa, mai ...). Thế nhưng, thực tế lô đất vợ chồng ông H, bà P nhận chuyển nhượng do các cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm sang vị trí lô đất của người khác từ các chủ sử dụng trước đó (*thửa đất 82, tờ bản đồ số 14 thuộc lô đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 362617 ngày 27/12/2002*). Còn lô đất của gia đình ông H, bà P nhận chuyển nhượng từ hộ ông Ka Xuân T2 là thuộc một phần diện tích của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 cho gia đình ông Y P Mlô; địa chỉ lô đất: Buôn Wik, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Lô đất gia đình ông H, bà P nhận chuyển nhượng có ranh giới tứ cận (kích thước đo bằng thước dây) như sau:

- Phía Bắc giáp đất gia đình Y P Mlô, kích thước: 72,86m;

- Phía Nam giáp đất ông N3, kích thước: 72,86m;
- Phía Đông giáp đường đi, kích thước: 60,25m;
- Phía Tây giáp đất gia đình Y P Mlô, kích thước: 58m.

Nguồn gốc lô đất gia đình ông H, bà P nhận chuyển nhượng là thuộc một phần diện tích của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10 nêu trên là do bố ông Y P Mlô là ông Y Pri N4 khai hoang, đến khoảng năm 1994 chuyển nhượng phần diện tích trên cho ông C, sau đó ông C canh tác diện tích trên một thời gian thì chuyển nhượng tiếp cho người khác. Đến năm 2017, gia đình ông H, bà P nhận chuyển nhượng lô đất trên từ hộ ông Ka Xuân T2 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24 tháng 3 năm 2008 cho gia đình ông Y P Mlô là do gia đình ông Y P Mlô đã kê khai cấp cả diện tích đất mà bố ông đã chuyển nhượng cho người khác (ông C) từ khoảng năm 1994, lô đất này thì gia đình ông H, bà P sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2017 đến nay, không có tranh chấp).

Vào khoảng tháng 6 năm 2022, gia đình ông H, bà P đến bộ phận Địa chính của Ủy ban nhân dân xã E đăng ký xin chuyển đổi mục đích sử dụng lô đất trên, thì mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mình đứng tên nhận chuyển nhượng từ hộ ông Ka Xuân T2, do các cơ quan chức năng cấp không đúng vị trí so với hiện trạng lô đất mà mình đang sử dụng, nên đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã E, huyện K xem xét giải quyết. Ngày 15/3/2024, Ủy ban nhân dân xã E đã tiến hành “*Kiểm tra hiện trạng, xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất; hòa giải tranh chấp đất đai*”, phát hiện lô đất của gia đình ông H, bà P nhận chuyển nhượng từ hộ ông Ka Xuân T2. Trước đó, lô đất ông Ka Xuân T2 nhận chuyển nhượng từ hộ vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Vũ Thị B. Theo ông T3, bà B cho biết nguồn gốc lô đất do ông, bà nhận chuyển nhượng từ người khác (nhưng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T3, bà B đi kê khai thì được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 123435 ngày 09/11/1999 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.718m² nhưng lại cấp nhầm sai vị trí so với hiện trạng nhưng ông T3, bà D không để ý nên không biết (cấp nhầm vào đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 362617 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn T3, bà Đào Thị D tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.718m²). Còn hiện trạng thực tế lô đất mà gia đình ông H, bà P hiện đang sử dụng là thuộc một phần diện tích của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 nhầm cho gia đình ông Y P Mlô; địa chỉ lô đất: Buôn Wik, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 03/4/2024, Ủy ban nhân dân xã E tiến hành hòa giải thì ông Y P Mlô đồng ý tách diện tích đất gia đình ông H, bà P đang sử dụng ra khỏi diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 cho gia đình ông Y P Mlô, do bị chồng lấn lên lô đất ông H, bà P đang sử dụng. Thế nhưng, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 gia đình ông Y P Mlô đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ (B2) Chi nhánh Buôn

Hồ - Phòng G để vay nợ và yêu cầu gia đình ông H, bà P phải trả nợ cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 ra. Sau khi tách xong ông Y P Mlô mới thu xếp trả lại tiền cho gia đình ông H, bà P. Xét thấy yêu cầu của gia đình ông Y P Mlô là vô lý, vì khi Ngân hàng làm thủ tục cho vay đã không thẩm định xác minh rõ.

Ông Võ Xuân H, bà Hà Thị Hoài P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 cho gia đình ông Y P Mlô, để gia đình ông Võ Xuân H, bà Hà Thị Hoài P được thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất trên theo quy định của pháp luật.

*** Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện trình bày:**

1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất của ông Y P Mlô

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp 24/3/2008 cho hộ ông Y P Mlô tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 11450 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: khai hoang; địa chỉ thửa đất xã E, huyện K, như sau: Ngày 7/1/2004, ông Y P Mlô có Giấy xin xác nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận, nội dung đơn có ghi nhận diện tích thửa đất là 11450 m²; địa giới: Đông giáp: đường đi; Tây giáp thửa 84, Nam giáp thửa 122; Bắc giáp thửa 71: diện tích đất nêu trên được gia đình ông khai phá đầu tư từ năm 1995.

Ông Y P Mlô có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 10, diện tích 11450 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: khai hoang; được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/2/2008 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: khai hoang; Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: Đất sử dụng ổn định; Quy hoạch sử dụng đất: Phù hợp quy hoạch sử dụng đất 2000 - 2010 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận đủ thủ tục ngày 05/3/2008, được Phòng T xác nhận đủ điều kiện. Sau khi ông Y P Mlô thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 24/3/2008 Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện K cho hộ ông Y P Mlô.

2. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn T3, bà Vũ Thị B.

Ngày 03 tháng 5 năm 2002, ông Nguyễn Văn T3, bà Vũ Thị B có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại: thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5718 m², mục đích sử dụng đất là đất cà phê, nguồn gốc sử dụng đất là đất khai hoang năm 1994; thửa đất số 81, tờ bản đồ số 14, diện tích 1306 m², mục đích sử dụng đất là đất cà phê; thửa đất số 97, tờ bản đồ số 14, diện tích 4114 m², mục đích sử dụng đất là đất cà phê đã được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận đủ điều kiện cấp giấy vào ngày 12/6/2002 và Phòng T xác nhận đồng ý cấp vào ngày 5/7/2002. Ngày 27/12/2002, được Ủy ban nhân dân huyện K quyết định cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2458/2002/QĐ-UB. Tuy nhiên, thửa đất của ông Nguyễn Văn T3, bà Vũ Thị B bị cấp trùng với ông Nguyễn Văn T3, bà Đào Thị D. Cụ thể, ông Nguyễn Văn T3, bà Đào Thị D có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/7/1999 và được Ủy ban nhân dân huyện quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 456/1999/QĐ-UB. Thửa đất số 82 tờ bản đồ số 14, diện tích 5718m² thuộc thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang được gia đình hộ ông Nguyễn Văn T3 trực tiếp canh tác và sử dụng ổn định từ năm 1998 tới nay được các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận không có tranh chấp.

3. Đối với quá trình biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn T3

Ngày 24/7/2009, Ủy ban nhân dân xã E chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số E, quyền số 02/2009/TP/CC-SCT/HĐGD giữa hộ ông Nguyễn Văn T3 và hộ ông Ka Xuân T2 đối tượng của hợp đồng là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 123435 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 9/11/1999 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5718 m², địa chỉ thửa đất tại Buôn W, xã E, huyện K. Ngày 24/7/2009, ông Ka Xuân T2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14 nêu trên, được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận: về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: đất sử dụng ổn định, không tranh chấp; về quy hoạch: phù hợp quyền sử dụng đất 2000-2010; vị trí thửa đất theo quy định Ủy ban nhân dân tỉnh: ngõ hẻm (khu dân cư còn lại Buôn W). Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nhận chuyển nhượng, đủ điều kiện cấp vào ngày 28/8/2009, và được Phòng T xác nhận ngày 31/8/2009.

Sau khi công dân thực hiện xong nghĩa vụ thuế, ngày 28/9/2009, Ủy ban nhân dân huyện C1 cho hộ ông Ka Xuân T2 và Phạm Thị Ngọc H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 680042 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5718 m²; địa chỉ thửa đất tại Buôn W, xã E.

Ngày 28/11/2017, hộ ông Ka Xuân T2 và bà Phạm Thị Ngọc H2 đã chuyển nhượng cho ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 680042, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 28/9/2009 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5718 m² tại Buôn W, xã E, huyện K; được Phòng Công chứng số 3 công chứng tại số H, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2017. Ngày 05/12/2017, ông Ka Xuân T2 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với nội dung biến động về thay đổi chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14 nêu trên, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Ngày 05/12/2017, ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất số 82, tờ bản đồ số 14 nêu trên; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Sau khi công dân thực hiện xong nghĩa vụ tài

chính, ngày 21/12/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 089102.

Việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên cơ sở các văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được Ủy ban nhân dân huyện K, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp theo quy định của pháp luật.

4. Quan điểm Ủy ban nhân dân huyện

Qua kiểm tra và xác minh thực địa thửa đất của ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P đang sử dụng thì phát hiện Giấy chứng nhận số CM 089102 bị cấp nhầm vị trí so với vị trí thửa đất mà gia đình đang sử dụng. Nguyên nhân là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Vũ Thị B bị nhầm vị trí, dẫn đến việc ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất năm 2017 tại thửa đất số 82 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại buôn W, xã E, huyện K cũng bị nhầm vị trí trên Giấy chứng nhận số CM 089102 so với vị trí thửa đất đang sử dụng. Hiện diện tích đất của ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P đang sử dụng thuộc một phần diện tích tại thửa đất số 83 tờ bản đồ số 10 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 cho ông Y P Mlô.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định pháp luật xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật đất đai.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ – Chi nhánh B1, Phòng G trình bày:**

Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/12154682/HĐTD ngày 27/3/2024 được ký giữa B2 và khách hàng Y P Mlô thì ông Y P Mlô vay của ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 9,9%/năm. Tổng dư nợ tính đến ngày 13/5/2024 là 354.461.781 đồng. Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P123551 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/11/1999 cho hộ ông Y P Mlô; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 cho hộ ông Y P Mlô.

Quá trình làm việc và kiểm tra toàn bộ hồ sơ khách hàng, Phòng G nhận thấy toàn bộ hồ sơ đầy đủ, hợp pháp và thực hiện cho vay theo đúng quy định.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật thì việc thế chấp của ông Y P Mlô và bà H Luết N2 tại ngân hàng để vay tiền là đúng trình tự quy định pháp luật. Việc thế chấp tài sản của ông Y P Mlô và bà H Luết N2 để vay tiền là hoàn toàn tự nguyện. Khi tiến hành thế chấp tài sản để vay tiền, hai bên đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật; hợp đồng được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của ngân hàng. Trong trường hợp ông Y P Mlô và bà H Luết N2 không thực

hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp trên được xử lý theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Y P Mlô vào ngày 24/3/2008 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền:

Ông Võ Xuân H, bà Hà Thị Hoài P khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Y P Mlô vào ngày 24/3/2008 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10. Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là yêu cầu huỷ quyết định hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố 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 tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Vào khoảng tháng 6 năm 2022, gia đình ông H, bà P đăng ký xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thì mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 089102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2017 cho ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14 là cấp không đúng vị trí, hiện trạng lô đất ông H, bà P đang sử dụng nên ông H, bà P đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã E, huyện K xem xét giải quyết. Ngày 15/3/2024, Ủy ban nhân dân xã E đã tiến hành kiểm tra hiện trạng, xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất. Ngày 03/4/2024, Ủy ban nhân dân xã E tiến hành hòa giải giữa gia đình ông Y P Mlô với gia đình ông H, bà P để thực hiện thủ tục tách diện tích đất cấp nhầm. Nhưng gia đình ông Y P Mlô đang thế chấp tại Ngân hàng Đ – Chi nhánh B1, Phòng G quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 24/3/2008 cho hộ ông Y P Mlô.

Ngày 12/4/2024, ông H, bà P nộp đơn khởi kiện tại Tòa án đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp

ngày 24/3/2008 cho gia đình ông Y P Mlô là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về tố tụng: Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y P Mlô và bà H Luết N2, ông Ka Xuân T2 và bà Phạm Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Văn T3 và bà Vũ Thị B, không tham gia tố tụng nên hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 157, Điều 158 Luật Tố tụng hành chính xét xử vụ án là đúng quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Thẩm quyền, trình tự, thủ tục:

Nguồn gốc diện tích đất ông H, bà P đang sử dụng bị cấp nhầm số thửa đất, tờ bản đồ là do bố ông Y P Mlô là ông Y Pri N4 khai hoang và được chuyển nhượng qua nhiều người sử dụng. Tài liệu chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện K cung cấp và lời khai của người khởi kiện thể hiện: Ngày 27/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện K quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2458/2002/QĐ-UB; thửa đất số 82 tờ bản đồ số 14, diện tích 5718m² thuộc thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Văn T3 bà Vũ Thị B. Thửa đất ông T3, bà B được cấp là cấp trùng với đất ông Nguyễn Văn T3, bà Đào Thị D. Sau đó, ngày 28/9/2009 Ủy ban nhân dân huyện C1 cho hộ ông Ka Xuân T2 và Phạm Thị Ngọc H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 680042 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 14, diện tích 5718 m²; địa chỉ thửa đất tại Buôn W, xã E. Ngày 21/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM089102. Qua kiểm tra xác minh, Ủy ban dân huyện K xác định cấp nhầm vị trí so với thửa đất gia đình ông H, bà P đang sử dụng.

Như vậy, đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 14, diện tích 5718m² đất tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V362617 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn T3 và bà Đào Thị D là đúng với vị trí thực tế được cấp cho gia đình ông T3, bà D quản lý. Gia đình ông T3, bà D sử dụng thửa đất ổn định từ năm 1998 cho tới nay và đất không có tranh chấp. Còn thửa đất gia đình ông H3, bà P đang sử dụng là kể từ thời điểm cấp đầu tiên, cấp cho ông Nguyễn Văn T3 bà Vũ Thị B là sai vị trí đất, hiện trạng sử dụng đất, địa chỉ thửa đất dẫn đến những lần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp theo cho những người chuyển nhượng đất sau là sai.

Trên thực tế, diện tích đất mà gia đình ông H, bà P đang sử dụng thuộc một phần của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386, diện tích 11.450m², do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Y P Mlô vào ngày 24/3/2008. Đây là diện tích đất thực tế mà ông H, bà P đã nhận chuyển nhượng lại từ ông T2, bà H2; ông T2, bà H2 nhận chuyển nhượng lại của ông T3, bà B. Như vậy, tại thời điểm này, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 11.450m² cho hộ ông Y P Mlô là bao gồm cả diện tích đất mà ông T3, bà B

đang quản lý, sử dụng là không đúng diện tích, không đúng vị trí, không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật Đất đai 2003. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Y P Mlô vào ngày 24/3/2008 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông H, bà P và ông Y P Mlô được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất mà các bên đang sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM089102; thửa đất số 82; tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2017 cho ông H và bà P. Do cấp nhầm số thửa, số tờ bản đồ, vị trí thửa đất. Người khởi kiện không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

[3.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Y P Mlô vào ngày 24/3/2008, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay được thế chấp tại Ngân hàng Đ – Chi nhánh B1, Phòng G theo Hợp đồng cấp tín dụng số: 01/2024/12154682/HĐTD ngày 27/3/2024. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C2 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 18/3/2020 theo quy định của pháp luật. Do đó, khi ông Y P Mlô được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng hiện trạng sử dụng đất thì các bên có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký thế chấp tài sản nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng.

[4] Về án phí: Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Về Điều luật áp dụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 2 Điều 157, Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính.

Căn cứ khoản 5 Điều 38 Luật Đất đai 2003; 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 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 592386 do do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Y P Mlô vào ngày 24/3/2008 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hộ ông Y P Mlô được quyền liên hệ với có quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng sử dụng đất, ông Y P Mlô và Ngân hàng Đ – Chi nhánh B1, Phòng G có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật

[3] Về án phí hành chính: Ông Võ Xuân H và bà Hà Thị Hoài P được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0012849 ngày 02/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ủy ban nhân dân huyện K phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mỹ My