TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/HC-ST

Ngày 23/5/2025

"V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy 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 GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Như Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị L

Ông Đỗ Duy Nam.

- Thư ký phiên toà: Bà Lữ Thị Như Quỳnh - Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2024/TLST-HC ngày 10 tháng 10 năm 2024 về "*khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2025/QĐXXST-HC ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Làng Lang, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Minh H.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ trụ sở: Số 298 đường Hùng Vương, thị trấn K, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Đ; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trương Thanh V; chức vụ: Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị vắng mặt.

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

3.1. Ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L.

Địa chỉ: Làng Lang, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có văn bản đề nghị vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X.

Địa chỉ: Làng Nú II, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Ông L có mặt, bà X vắng mặt.

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I.

Địa chỉ: Đường Trần Phú, thị trấn K, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I. Vắng mặt và có văn bản đề nghị vắng mặt.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Viettin Bank), (Thông qua Phòng giao dịch Đức Cơ, chi nhánh Gia Lai).

Địa chỉ: 01 Trần Hưng Đạo, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Viettin Bank), chi nhánh Gia Lai: Ông Nguyễn Công T; chức vụ: Phó Giám đốc. Vắng mặt và có văn bản đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 2000, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng 23.000m^2 đất của ông Rơ Châm C và bà Ksor H tại làng Lang, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai với giá 9.000.000 đồng, đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 74 của gia đình ông Th (nay là ông L).

- Phía Tây giáp suối.

- Phía Nam giáp đất Công ty 74.

- Phía Bắc giáp thửa đất số 24 của gia đình ông Siu Ế.

Khi chuyển nhượng, ông Rơ Châm C và bà Ksor H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ lập giấy tờ mua bán viết tay có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Ông Đ, bà T đã thanh toán hết tiền cho ông Rơ Châm C và bà Ksor H, đồng thời ông Rơ Châm C và bà Ksor H cũng bàn giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho gia đình ông Đ, bà T quản lý, sử dụng.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, gia đình ông Đ sử dụng đất ổn định và không tranh chấp với ai về mốc giới.

Do điều kiện kinh tế khó khăn cũng như thiếu hiểu biết nên phần đất còn lại gia đình ông Đ chưa thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng cuối năm 2023 khi tiến hành thực hiện các thủ tục để làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ, bà T mới phát hiện một phần diện tích đất gia đình ông, bà đang quản lý sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 cho chủ sử dụng đất liền kề là ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L, gồm các thửa đất số 47 (diện tích 4.371m^2), thửa đất số 48 (diện tích 7.759m^2) và thửa đất số 74 (diện tích 4.998m^2) thuộc tờ bản đồ số 42. Thực tế ông Th, bà L chỉ quản lý, sử dụng thửa số 74, còn thửa đất số 47, 48 do ông T, bà Đ đang sử dụng để trồng cao su từ năm 2000 đến nay.

Phần diện tích đất của gia đình ông Đ, bà T đang sử dụng, Ủy ban nhân dân huyện I đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Th, bà L có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 74 của gia đình ông Th (nay là ông L),
- Phía Tây giáp thửa đất số 45 của gia đình ông Đ bà T,
- Phía Nam giáp đất công ty 74,
- Phía Bắc giáp đất ruộng của người đồng bào.

Ông Th, bà L đã dùng toàn bộ diện tích đất do Uỷ ban nhân dân huyện I cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L. Trong quá trình giải quyết tại thôn, xã ông L cũng thừa nhận về mặt thực tế chỉ nhận chuyển nhượng của ông Th, bà L thửa đất số 74 còn các thửa 47, 48 là đất của gia đình ông Đ, bà T.

Nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290, ngày 27/6/2014 cho ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L là trái pháp luật, chồng lấn lên một phần diện tích đất của gia đình ông Đ, bà T.

Do đó, ông Đ, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L đối với các thửa đất số 47, diện tích 4.371m^2, thửa số 48, diện tích 7.759m^2.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2025 thể hiện diện tích đất của ông Đ bà T đang sử dụng có liên quan đến một phần thửa đất số 74 tờ bản

đồ số 42 nên đề nghị Tòa án xem xét hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L.

Đồng thời, vì đất đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X và đã được chỉnh lý biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I nên ông T, bà Đ yêu cầu Tòa án xem xét hủy nội dung đăng ký biến động liên quan trên theo quy định của pháp luật.

2. Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Uỷ ban nhân dân huyện I trình bày:

Thửa đất số 47, 48, 74 tờ bản đồ số 42 xã la Chía, huyện I được ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2014. Được Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận của Uỷ ban nhân dân xã C xét duyệt, Ủy ban nhân dân xã C kiểm tra, xác nhận các nội dung liên quan, trình Ủy ban nhân dân huyện tại Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 07/10/2013. Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh huyện I thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra lập tờ trình số: 174/TTr-TNMT ngày 23/6/2014 trình Uỷ ban nhân dân huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2, Điều 135, Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Tính hợp pháp về mặt nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290: Qua kiểm tra, nội dung trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thống nhất, được các cơ quan có thẩm quyền xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được Uỷ ban nhân dân huyện cấp đúng theo nội dung, kết quả kiểm tra, xem xét, thẩm định của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm cấp giấy.

Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh thể hiện vị trí cấp đất có sai sót, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét tính pháp lý của việc lồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng đất, các bên đương sự không tranh chấp gì với nhau. Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện theo Bản án có hiệu lực thi hành.

3. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I trình bày:

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I sẽ phối hợp giải quyết theo Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn L trình bày:

Ngày 18/4/2022, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L thửa đất số 47, 48, 74, 74 a, 75, 76, 77, 78 tờ bản đồ số 42 tại xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Khi nhận chuyển nhượng thì ông Th, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 6 năm 2022 thì ông và vợ là bà Trần Thị X đã thực hiện đăng ký chỉnh lý biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các Giấy chứng nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã nhận bàn giao và quản lý, canh tác đất để trồng cao su và cà phê. Quá trình sử dụng không có tranh chấp về ranh, mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề xung quanh khác. Hiện nay, toàn bộ thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L,ông đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch Đức Cơ.

Về thửa đất ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đang khởi kiện nằm liền kề, tiếp giáp ranh giới với thửa đất ông đang canh tác, hai bên không có tranh chấp đất với nhau. Năm 2024, khi ông Đ bà T đi đăng ký thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được biết đất do ông bà đang sử dụng thực tế lại nằm chồng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 27/6/2014 đối với thửa đất số 47, 48 tờ bản đồ số 42 hiện nay đã được chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông.

Ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Văn Th đúng trình tự pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, nếu hủy bỏ các Giấy chứng nhận bị cấp sai thì phải tạo điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận cho ông.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Th trình bày:

Ngày 18/4/2022, ông có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L thửa đất số 47, 48, 74, 74 a, 75, 76, 77, 78 tờ bản đồ số 42 tại xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L và vợ đã đăng ký chỉnh lý biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các Giấy chứng nhận.

Đất do ông chuyển nhượng và hiện nay ông L, bà X đang sử dụng không có tranh chấp với ai. Chỉ gần đây ông mới biết đất này được cấp Giấy chứng nhận nằm chồng lên đất do ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đang sử dụng. Còn thửa đất ông chuyển nhượng cho ông L, bà X nằm gần đó.

Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất cho ông L theo đúng trình tự thủ tục, không có tranh chấp. Việc cấp bìa nhầm ông không biết. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông không còn liên quan đến đất này, nên đề nghị Tòa án cho vợ chồng ông được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên tòa đến khi kết thúc

vụ án.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Thông qua Phòng giao dịch Đức Cơ, chi nhánh Gia Lai) trình bày:

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch Đức Cơ (Viết tắt Ngân hàng Công thương) cho ông Phạm Văn L và bà Trần Thị X cùng địa chỉ tại Làng Nú II, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai vay tổng số tiền 2.500.000.000 đồng *(Hai tỷ, năm trăm triệu đồng)*, tại Hợp đồng cho vay số 304/2024-HĐCVHM/NHCT500-PHẠM VĂN L-TRẦN THỊ X ngày 21/06/2024 và Hợp đồng cho vay số 424/2024-HĐCV/NHCT500-PHẠM VĂN L-TRẦN THỊ X ngày 23/09/2024 giữa Ngân hàng Công thương và khách hàng là ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X.

Để đảm bảo khoản vay, ông Phạm Văn L và bà Trần Thị X thế chấp cho Ngân hàng Công Thương gồm nhiều tài sản, trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (tờ bản đồ số: 42, thửa đất số: 47;48;74) tại xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Diện tích: 17.128 m^2. Trong đó: diện tích Đất CLN: 17.128 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 272290 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 27/6/2014. Việc thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vinh, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Đức Cơ ngày 30/5/2023.

Việc nhận thế chấp của Ngân hàng Công Thương thực hiện theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. *Vì vậy, đây là giao dịch dân sự ngay tình, đúng quy định của pháp luật mà Ngân hàng hoàn toàn không biết các giao dịch trước đó*. Ngân hàng Công Thương không có quyền, cũng như trách nhiệm xác định các giao dịch dân sự trước đó. Do vậy theo quy định tại điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch"* nếu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai khi giải quyết thụ lý vụ án số 29/2024/TLST-HC ngày 10/10/2024 về việc *"khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"* do ông ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T khởi kiện đối với Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong đó có ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X, có phán quyết dù bất cứ bên nào thắng kiện/hoặc chịu trách nhiệm về đền bù thiệt hại, thì các bên trong vụ án này và các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền giải quyết là mối quan hệ sẽ được

điều chỉnh bằng luật Dân sự, phía Ngân hàng Ngân hàng Công Thương hoàn toàn không thiệt hại về quyền tài sản đang nhận thế chấp liên quan đến vụ án dân sự nói trên.

Ngân hàng Công Thương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện; buộc người bị kiện phải chịu án phí hành chính và chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện:

Người khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số quyền sử dụng đất số BT 272290, ngày 27/6/2014, do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X ngày 22/7/2022. Đây là Quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Cuối năm 2023 khi tiến hành thực hiện các thủ tục để làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ, bà T mới phát hiện một phần diện tích đất gia đình ông, bà đang quản lý sử dụng đã bị Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290, ngày 27/6/2014 cho chủ sử dụng đất liền kề là ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L. Nên ngày 16/8/2024, ông T bà Đ khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết khiếu kiện:

Người khởi kiện khiếu kiện quyết định hành chính của Uỷ ban nhân dân huyện I, nên theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[1.4]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Viettin Bank), ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai thể hiện:

Việc Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 cho người sử dụng đất là ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L *(hiện nay đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X)* tại làng Lang, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai là nằm trên phần đất thực tế mà ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đang sử dụng, bao gồm các thửa đất số 47, 48, một phần thửa đất số 74 tờ bản đồ số 42, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn L dài 17, 67m + 22, 51m + 32, 25m 34, 19m + 28, 67m + 9, 23m

Phía Tây giáp đất ông Đ, bà T đang sử dụng dài 156,99 m.

Phía Nam giáp đất trồng cao su của Công ty 74 và đất ông Đ bà T đang sử dụng dài 50, 74m + 31, 81m

Phía Bắc giáp đất trồng lúa của các hộ dân làng Beng dài 9,44m + 14, 45m + 15, 37m + 6, 37m + 9, 81m + 15, 87m

Tổng diện tích: 11.046,5 m².

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn L trình bày khi ông Đ bà T đi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết đất do ông Đ bà T đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 cho ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L, hiện nay đã được chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông.

Thực tế thửa đất ông T, bà Đ đang sử dụng nằm liền kề, tiếp giáp ranh giới với thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Th, bà Hoàng Thị L và đang sử dụng. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, nếu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai thì phải buộc cơ quan nhà nước có

thẩm quyền cấp lại cho gia đình ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

[2.3] Tại Biên bản đối thoại ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện I trình bày: Qua kiểm tra, nội dung trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thống nhất, được các cơ quan có thẩm quyền xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được Uỷ ban nhân dân huyện cấp đúng theo nội dung, kết quả kiểm tra, xem xét, thẩm định của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh thể hiện vị trí cấp đất có sai sót, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét tính pháp lý của việc lồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng đất, các bên đương sự không tranh chấp gì với nhau. Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện theo Bản án có hiệu lực thi hành.

[2.4] Từ những phân tích trên, thấy rằng có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp cho ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X ngày 22/7/2022. Đồng thời, buộc Ủy ban nhân dân huyện I và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế mà ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với các giao dịch dân sự về thế chấp tài sản giữa ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X và Ngân hàng Công thương liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 được Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 27/6/2014 do các bên tự thỏa thuận giải quyết, trường hợp không thỏa thuận được, phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

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

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận, nên Ủy ban

nhân dân huyện I phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.100.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 191, Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-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.

Áp dụng Điều 170 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 101, Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 136, Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 28, Điều 31, Điều 36, Điều 37 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2025 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 272290 ngày 27/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp cho ông Lê Văn Th và bà Hoàng Thị L, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X ngày 22/7/2022.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện I và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế mà ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn L, bà Trần Thị X đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000155 ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện I phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.100.000 (*Mười hai triệu một trăm ngàn*) đồng và phải trả lại cho người khởi kiện là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T số tiền 12.100.000 (*Mười hai triệu một trăm ngàn*) đồng đã tạm ứng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày bản án được giao hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA Dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà HC, VT.

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

Đinh Thị Như Phượng