

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: **62/2023/HC-ST**

Ngày: 05/5/2023

“V/v: Kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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: Ông Vũ Văn Tú.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Cù Thị Lan.

Bà Bùi Thị Kim Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 211/2022/TLST-HC ngày 08/11/2022, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐXXST-HC ngày 17/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐST-HC ngày 16/3/2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà La Bảo T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 66 đường Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phan Thanh S – Luật sư Văn phòng Luật sư T - Đoàn luật sư tỉnh L: Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố T; Trụ sở: 01 đường Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H – C/v: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T: Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Đại T – C/v: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T: Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

1. Bà Vũ Thị Thanh V. C/v: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Hoàng Tiến M. C/v: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T: Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 27 đường C, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T; Trụ sở: 63 đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Tấn L – c/v: Trưởng Bộ phận đăng ký thống kê thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim A; địa chỉ: Hẻm 143/28 đường E, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

3. Ông La Văn T1, bà Lê Thị A; Địa chỉ: Thôn L, xã B, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Trang T3; Địa chỉ: Hẻm 143/30 đường E, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Bà T1 có mặt, ông T vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đức T4; địa chỉ: Hẻm 143/18 đường E, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T4: Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Số 164 đường T, phường L, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

6. Ngân hàng Ngân hàng T- chi nhánh L; địa chỉ: 17 Nguyễn Tất Thành, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Tăng N– C/v: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp 1 – Ngân hàng T – Chi nhánh L: Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện bà La Bảo T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim A là chủ sở hữu thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.090,3m², tại phường L, thành phố T, được UBND Thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640322 ngày 12/12/2007, đứng tên hộ Nguyễn Thị Kim A. Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim A đã làm các thủ tục tách thửa phần diện tích đất trên thành 02 thửa, cụ thể:

1. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 (gọi tắt là thửa đất AL 605393).

2. Thửa đất số 01; tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 (gọi tắt là thửa đất AL 605392).

Năm 2008 bà Nguyễn Thị Kim A đã chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ

số 30, diện tích 138,2m² cho bố mẹ tôi là ông La Văn T1 và bà Lê Thị A, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký biến động ngày 16/04/2008. Đối với thửa đất số 01; tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², bà Nguyễn Thị Kim A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký biến động ngày 11/03/2011. Đến năm 2015, bố mẹ tôi làm thủ tục tặng cho tôi thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký biến động ngày 19/10/2015.

Năm 2021 tôi lập hồ sơ gia hạn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30 thì được UBND phường L, thành phố T cho biết: Qua kiểm tra hiện trạng, thửa đất chưa có nhà ở. Tuy nhiên, vị trí thửa đất bà La Bảo T đang sử dụng là một phần của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30 đã được cấp Giấy CNQSD đất số AL 605392, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3. Mặt khác, cán bộ UBND phường L còn cho tôi biết, trên thực tế, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30 đang được ông Nguyễn Đức Tuyển quản lý, sử dụng. Hay nói cách khác, khi làm các thủ tục tách thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 31 và số 01, tờ bản đồ số 30 tại phường L, UBND thành phố T, cơ quan chức năng đã xác định sai vị trí thửa đất và cấp chồng lấn lên phần diện tích đất của ông Nguyễn Đức T4 đang sử dụng. Việc xác định sai vị trí và chồng lấn lên thửa đất khác của UBND thành phố T đã gây khó khăn cho tôi trong quá trình sử dụng đất và làm các thủ tục liên quan.

Do đó, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết:

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², ngày 16/04/2008 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông La Văn T1 và bà Lê Thị A; ngày 19/10/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà La Bảo T.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², ngày 11/03/2011 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3.

Đồng thời, đề nghị Tòa án buộc UBND Thành phố T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, đúng với vị trí thực tế mà tôi đang quản lý, sử dụng.

Tại bản tự khai ông Lê Đại T là người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện trình bày:

Hộ bà Nguyễn Thị Kim A được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640322 ngày 12/12/2007, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, diện tích: 1.090,3m², trong đó: 150m² đất ở, 940,3m² đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất tọa lạc phường L có nguồn gốc đất do nhận tặng cho.

Năm 2007 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) nhận hồ sơ tách thửa đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và theo sơ đồ tách thửa của hộ bà Nguyễn Thị Kim A. Ngày 25/12/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T xử lý, đồng thời UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A, cụ thể :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392, cấp ngày 28/12/2007, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, diện tích 952.1m², trong đó: 100m² đất ở, 852.1m² đất trồng cây hàng năm, thửa đất tọa lạc phường L.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393, cấp ngày 28/12/2007, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138.2m², trong đó: 50m² đất ở, 88.2m² đất trồng cây hàng năm, thửa đất tọa lạc phường L.

Ngày 19/3/2008, Hộ bà Nguyễn Thị Kim A, ông Lê B chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 cho ông La Văn T1 và bà Lê Thị A. Ngày 16/4/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T ký chỉnh lý trang 4 cho ông La Văn T1 và bà Lê Thị A.

Ngày 29/9/2015, ông La Văn T1 và bà Lê Thị A tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà La Bảo T. Ngày 19/10/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T ký chỉnh lý trang 4 cho ông La Bảo T theo đúng quy định.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392, ngày 04/3/2011 bà Nguyễn Thị Kim A và ông Lê B tặng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3. Ngày 11/3/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T ký chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3.

Hiện nay thửa đất trên của ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3 được thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng T- chi nhánh L.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003 ; Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ ; Khoản 5 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, căn cứ Điều 188 Luật đất đai 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-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

* Đối với nội dung đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà La Bảo T:

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 bà La Bảo T đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 là không có cơ sở xem xét giải quyết. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã thực hiện việc chuyển nhượng. Vậy đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án trên của bà La Bảo T theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Thống nhất quan điểm của người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện.

Tại bản tự khai người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) là ông Nguyễn Tấn L: Thống nhất quan điểm của người bị kiện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông La Văn T1, bà Lê Thị A trình bày:

Năm 2008 chúng tôi có nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Kim A thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393. Đến ngày 16/4/2008 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T chỉnh lý biến động. Sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Kim A đã bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên, và thửa đất theo hiện trạng, trên đất có 01 móng nhà đã xây trùng với số liệu và diện tích các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Đến năm 2015 chúng tôi tặng cho thửa đất nêu trên cho con gái tôi tên La Bảo T và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T chỉnh lý biến động ngày 19/10/2015.

Nay con gái tôi khởi kiện yêu cầu Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà La Bảo T và Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3. Chúng tôi đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T4, là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Đức T4 và bà Nguyễn Thị C đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê A đối với quyền sử dụng một phần diện tích 204 m² (6m x 34m) thuộc lô đất được cấp GCN QSDĐ số 609/QĐUB ngày 15/3/1993 cho hộ ông Lê A, địa chỉ thửa đất tại phường L, Thành phố T, Đắk Lắk. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết tay, nội dung chuyển nhượng cụ thể như sau:

Theo sơ đồ thửa đất được cơ quan có thẩm quyền đo vẽ năm 2005 thì lô đất gia đình ông Nguyễn Đức T4 nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 186,5 m² tại phường L, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê B (sau này đã chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Kim A), (thửa đất số 01); Phía Tây giáp đất ông Lê A (thửa đất số 22); Phía Nam giáp đường hẻm 211 đường G (nay là hẻm 143 đường E); Phía Bắc giáp nhà và đất ông Lê B (sau này đã chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A) (thửa đất số 01).

Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Nguyễn Đức T4 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê A và bà Bùi Thị Nguyệt

B, ông A và bà B cũng đã giao đất cho vợ chồng ông T4 quản lý sử dụng từ năm 2003 đến nay. Kể từ năm 2004, gia đình ông Nguyễn Đức T4 xây dựng nhà cấp 4 trên lô đất nhận chuyển nhượng, có ranh giới rõ ràng với các thửa đất liền kề, sử dụng đất ổn định từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp với ai.

Khoảng năm 2018, ông Nguyễn Đức T4 liên hệ với UBND phường L để làm thủ tục để xin cấp GCN QSDĐ thì phát hiện vị trí thửa đất gia đình ông T4 đang sử dụng đã được cấp GCN QSDĐ cho bà La Bảo T. Phần diện tích bà La Bảo T đang sử dụng lại được cấp GCN QSDĐ cho hộ Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Trang T3. Ông T4 đã liên hệ với bà La Bảo T và ông Nguyễn Văn T2 để liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại GCN QSDĐ theo đúng vị trí, ranh giới sử dụng nhưng phía ông Nguyễn Văn T2 không hợp tác giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Nguyễn Đức T4 đã khởi kiện vụ án dân sự đề nghị TAND Thành phố T công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/3/2003 giữa ông Nguyễn Đức T4 và vợ là Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Lê A và bà Bùi Thị Nguyệt B. Quá trình giải quyết vụ án dân sự nói trên, ngày 15/3/2021 TAND Thành phố T đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định diện tích, ranh giới và vị trí thửa đất vợ chồng ông Nguyễn Đức T4 nhận chuyển nhượng của ông Lê A và bà Bùi Thị Nguyệt B. Theo đó đã xác định được ranh giới sử dụng đất rõ ràng, không tranh chấp. Tuy nhiên, thửa đất của ông Nguyễn Đức T4 có vị trí là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30 đã được cấp GCN QSDĐ số AL 605393 cho hộ bà La Bảo T. Còn phần đất của gia đình bà La Bảo T đang quản lý sử dụng lại nằm trong phần diện tích đất được cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn T2 theo GCN QSDĐ số H 01767. Như vậy, đã có sự nhầm lẫn, chồng lấn vị trí thửa đất trên GCN QSDĐ so với thực tế sử dụng. Tuy nhiên, do vị trí thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức T4 đang sử dụng đã được cấp GCN QSDĐ cho bà La Bảo T nên Tòa án không thể giải quyết được vụ án dân sự công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, vợ chồng ông Nguyễn Đức T4 đã rút yêu cầu khởi kiện tại Tòa án và TAND Thành phố T đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Sau khi rút đơn khởi kiện, vợ chồng ông Nguyễn Đức T4 và bà Nguyễn Thị C đã nhiều lần làm đơn kiến nghị, đề nghị UBND Thành phố T giải quyết việc cấp GCN QSDĐ sai vị trí, chồng lấn giữa 03 thửa đất của gia đình ông T4 với thửa đất của bà La Bảo T và thửa đất của ông Nguyễn Văn T2 nhưng đều không được giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà La Bảo T về việc hủy các GCN QSDĐ số AL 605393 đã cấp đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1 m² và GCN QSDĐ số H 01767 đã cấp đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ 30, diện tích 138,2m² thì ông Nguyễn Đức T4 đồng ý. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La Bảo T, hủy bỏ các GCN QSDĐ cấp sai để gia đình ông Nguyễn Đức T4 thực hiện thủ tục xin cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất đang sử dụng theo đúng quy định pháp luật.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Năm 2011 vợ chồng tôi là Nguyễn Văn T2, Lê Thị Trang T1 được bố mẹ là bà

Nguyễn Thị Kim A, ông Lê B tặng cho thửa đất số: 01; Tờ bản đồ số: 30; Diện tích: 952,1m² vị trí tại phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392, do UBND thành phố T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/12/2007; Ngày 11/3/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T ký chính lý trang 4 cho vợ chồng chúng tôi.

Hiện nay thửa đất trên vợ chồng tôi đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng T-chi nhánh L. Trước khi xảy ra tranh chấp tôi cũng nghe ông Nguyễn Đức T4 nói ông đi làm GCNQSD đất nhưng không làm được do thửa đất của tôi sai vị trí trên bản đồ trích lục, nhưng GCNQSD đất của tôi đang thế chấp tại Ngân hàng và tôi không có khả năng nộp tiền vào để mượn GCNQSD đất ra cùng ông T4 đi làm thủ tục chỉnh lý lại GCNQSD đất giữa các bên. Nay bà La Bảo T khởi kiện tôi đồng ý, mong các cơ quan có biện pháp khắc phục để tạo điều kiện cho các bên được làm GCNQSD đất.

**** Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T – Chi nhánh L trình bày:***

Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Trang T3 đang thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số AL 605392 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2007 để vay vốn, bảo lãnh tại Ngân hàng T – Chi nhánh L theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được Công chứng, Đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Liên quan đến vụ án nêu trên, người khởi kiện yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho Hộ bà Nguyễn Thị Kim A. Tuy nhiên, tài sản này đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Trang và ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Trang đã thế chấp tại Ngân hàng T – Chi nhánh L để đảm bảo cho Công ty TNHH Gia T vay vốn, bảo lãnh. Vì vậy, Ngân hàng T – Chi nhánh L kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử lý theo đúng quy định của pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích cho Ngân hàng T – Chi nhánh L.

Tại phiên tòa người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện của mình và cho rằng các cơ quan chức năng của UBND Thành phố T khi làm thủ tục cấp giấy đã xác định nhầm vị trí, số thửa dẫn đến cấp nhầm đối tượng sử dụng, nhầm số thửa gây khó khăn cho người sử dụng đất. Vì vậy đề nghị Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nội dung đơn khởi kiện đã nêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện cho rằng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 và AL 605393 là hoàn toàn đúng với quy định của luật đất đai. Việc xác định vị trí thửa đất là do người kê khai chỉ dẫn nên không phải lỗi của cơ quan cấp giấy.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: 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.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Bảo T: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², ngày 16/04/2008 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông La Văn T1 và bà Lê Thị A; ngày 19/10/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà La Bảo T. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², ngày 11/03/2011 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp.Buôn Ma Thuột chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3. Buộc UBND thành phố T kiểm tra, đo đạc và điều chỉnh lại GCN QSDĐ theo đúng vị trí, ranh giới các bên đang sử dụng.

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 tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Bà La Bảo T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND Tp.Buôn Ma Thuột cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², ngày 16/04/2008 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông La Văn T1 và bà Lê Thị A; ngày 19/10/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà La Bảo T. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Tp.Buôn Ma Thuột cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², ngày 11/03/2011 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp.Buôn Ma Thuột chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3 tại phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân 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.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2022 bà La Bảo T lập hồ sơ gia hạn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30 thì được UBND phường L, thành phố T cho biết vị trí thửa đất bà La Bảo T đang sử dụng là một phần của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30 đã được cấp Giấy CNQSD đất số AL 605392, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3. Mặt khác, cán bộ UBND phường L

còn cho biết, trên thực tế, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30 đang được ông Nguyễn Đức T4 quản lý, sử dụng. Khi làm các thủ tục tách thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 31 và số 01, tờ bản đồ số 30 tại phường L, UBND Thành phố T đã xác định sai vị trí thửa đất và chồng lấn lên phần diện tích đất của ông Nguyễn Đức T4 đang sử dụng. Việc xác định sai vị trí và chồng lấn lên thửa đất khác của UBND thành phố T đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và không làm được hồ sơ gia hạn nên năm 2022 bà khởi kiện yêu cầu hủy 02 GCNQSD đất trên là trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A; Ông La Văn T1, bà Lê Thị A, ông Nguyễn Văn T2 đã vắng mặt lần thứ 2; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về trình tự thủ tục, thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 12/12/2007 bà Nguyễn Thị Kim A được UBND Thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640322 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.090,3m². Sau khi được cấp, bà Nguyễn Thị Kim A đã làm các thủ tục tách thửa phần diện tích đất trên thành 02 thửa, cụ thể:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m².

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 đối với thửa đất số 01; tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m²

Căn cứ khoản 2 Điều 37 Luật đất đai 2003 thì Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền theo quy định.

[2.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa án đã kiểm tra hiện trạng các thửa đất và lồng ghép với sơ đồ kỹ thuật các thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m² và thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m² trên máy tính tại UBND phường L thì thực tế diện tích đất hộ ông Nguyễn Đức T4 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê A vào năm 1993 chưa được cấp GCNQSD đất khoảng 204 m² (theo kết quả xem xét thẩm định ngang 5,87m, dài 28,65m), phần diện tích này ông T4 đang sử dụng nằm trong diện tích thửa đất số 31, tờ bản đồ 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà La Bảo T. Đối với diện tích đất bà La Bảo T đang quản lý sử dụng (theo kết quả xem xét thẩm định ngang 4,93m, dài 28,65m) nằm trong một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3.

[2.3] Các thửa đất của bà La Bảo T, hộ ông Nguyễn Văn T2, hộ ông Nguyễn Đức T4 có ranh giới rõ ràng với các thửa đất liền kề, sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp với ai. Ông Nguyễn Đức T4, bà La Bảo T và ông Nguyễn Văn T2 đã thỏa thuận với nhau liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại GCN QSDĐ theo đúng vị trí, ranh giới sử dụng nhưng do Hiện nay thửa đất trên của ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3 được thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng T-chi nhánh L vì vậy không thực hiện được việc chỉnh lý GCNQSD đất. Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày vì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã thực hiện chuyển nhượng, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

[2.4] Do đó có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND Tp.Buôn Ma Thuột cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², ngày 19/10/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biên động chuyển nhượng cho bà La Bảo T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², ngày 11/03/2011 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biên động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3, là cấp không đúng vị trí, đối tượng, không đúng chủ sử dụng đất. Vì vậy, cần phải hủy để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác minh, đo đạc, điều chỉnh lại GCN QSDĐ theo đúng vị trí, ranh giới các bên đang sử dụng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà La Bảo T tự nguyện chịu 3.000.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả lại cho bà La Bảo T 1.000.000đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã chi phí xong).

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người khởi kiện bà La Bảo T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà La Bảo T 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Người bị kiện UBND thành phố T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 37 Luật đất đai năm 2003, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La Bảo T.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605393 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 138,2m², ngày 16/04/2008 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông La Văn T1 và bà Lê Thị A; ngày 19/10/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà La Bảo T.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605392 do UBND Thành phố T cấp ngày 28/12/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 30, diện tích 952,1m², ngày 11/03/2011 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3.

2. Buộc Ủy ban nhân dân Thành phố T phải kiểm tra, xác minh, đo đạc và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, ranh giới, số tờ, số thửa, diện tích thực tế mà các bên (bà La Bảo T, ông Nguyễn Đức T4, ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Trang T3) đang quản lý, sử dụng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà La Bảo T tự nguyện chịu 3.000.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả lại cho bà La Bảo T 1.000.000đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã chi phí xong).

3. Về án phí: Bà La Bảo T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho bà La Bảo T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0022511 ngày 03/11/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Vũ Văn Tú