

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 10/2022/HC-PT

Ngày: 19/01/2022

V/v: “*Khiếu 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Minh Tuấn**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tiến**

Ông **Nguyễn Tấn Trường**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh**, Thẩm tra viên Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông **Nguyễn Thế Vinh** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 1 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 235/2021/TLPT-HC ngày 06 tháng 7 năm 2021 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2021/HC-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 913 /2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K; địa chỉ: Thôn 8, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: 18/8 Ngô Quyền, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công V - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1. Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc V - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk - Nông trường P; địa chỉ: huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn S - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ngân hàng N;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc C - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh H, Bắc Đắk Lắk; địa chỉ: Km 12, QL 14, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đắc K và người đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thanh Q trình bày có nội dung như sau:*

Vào khoảng năm 1997 - 1998, ông Nguyễn T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N một thửa đất trồng có tứ cận: Phía bắc giáp đường liên xã, phía Nam giáp đất Nông trường cao su P, phía Đông giáp đường lô, phía Tây giáp đường lô, với diện tích khoảng 9.000m². Khi bà N mua thửa đất này thì đất của Nông trường cao su P đã trồng cây cao su gần khai thác. Sau khi mua đất, bà N đã sử dụng đất ổn định liên tục, trồng cà phê trên đất và không có tranh chấp. Đến ngày 02/3/2009, ông K và bà N được Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330, theo Quyết định số 81/QĐ-UB đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.990m² đứng tên Nguyễn Thị N, Nguyễn Đắc K. Năm 2011, bà N và ông K đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh H, Bắc Đắk Lắk để vay số tiền 300.000.000 đồng phục vụ cho việc trồng cây cà phê và tiêu. Tuy nhiên vào ngày 30/9/2020, bà N và ông K được UBND xã E mời ra làm việc và giao bản phô tô Quyết định về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330, ngày 02/3/2009.

Việc Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020, là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định và không đúng thẩm quyền theo Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Hơn nữa, việc bà N sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và hiện đang thế chấp vay vốn Ngân hàng, thì không có lý do gì để UBND huyện C cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà bị chồng lên đất của Chi nhánh Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk - Nông trường P. Mặt khác, ông K và bà N không ký Hợp đồng thuê khoán với Nông trường P. Ông Nguyễn Viết T là người thuê thửa đất trên của vợ chồng bà N để trồng cây cà phê từ năm 2003, thời hạn thuê đến năm 2013, nhưng đến

năm 2009 thì hai bên chấm dứt hợp đồng, ông T đã bàn giao lại diện tích trên cho vợ chồng bà N sử dụng từ đó đến nay. Việc ông T ký hợp đồng với Nông trường thì ông K, bà N không biết. Giữa diện tích đất trồng cây cao su của Nông trường cao su P và đất của bà N, ông K đang sử dụng có cột mốc và hàng rào dây thép gai ngăn cách.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cho rằng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì UBND huyện C chỉ có thẩm quyền ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nhưng đối với trường hợp của vợ chồng bà N, UBND huyện C ra quyết định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không đúng quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Chủ tịch UBND huyện C về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do UBND huyện C cấp theo Quyết định số 81/QĐ-UB ngày 02/3/2009 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990m², cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C trình bày có nội dung như sau:*

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.990m² tại xã E, thể hiện như sau:

Ngày 08/9/2008, bà Nguyễn Thị N làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; ngày 10/9/2008, UBND xã E xác nhận nguồn gốc sử dụng đất: Vào năm 1989, ông Nguyễn T tự khai hoang sau đó trồng cà phê, ông Nguyễn T sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 24/01/2002. Thời điểm sử dụng năm 1989, tình trạng về đất là không có tranh chấp khiếu nại và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 08/10/2008, UBND xã E lập Tờ trình số 38/TTr-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất nêu trên và các hồ sơ kèm theo gồm: Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy sang nhượng viết tay có chữ ký của ông Nguyễn T và các tờ khai thuế.

Ngày 15/11/2008, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thẩm tra của Phòng Tài nguyên và Môi trường. Ngày 25/02/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình số 226/TTr-TNMT, về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã E (trong

đó có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.990m², đất tại xã E của bà Nguyễn Thị N).

Do đó, ngày 02/3/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 81/QĐ-UB về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã E (trong đó có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.990m², đất tại xã E của bà Nguyễn Thị N được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 cấp ngày 02/3/2009 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K).

Năm 2018, UBND huyện nhận được Tờ trình số 11/TTr-CN ngày 13/3/2018 của Nông trường cao su P về việc đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp trùng lên đất của Chi nhánh Nông trường cao su P, trong đó có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.990m² của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K.

Ngày 07/5/2018, UBND huyện ban hành Công văn số 904/UBND-TNMT về việc đề nghị tạm thời không thực hiện đăng ký biến động đối với các thửa đất cấp trùng lên đất Chi nhánh Nông trường cao su P, trong đó có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.990m² được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330, ngày 02/3/2009 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K.

Sau khi xem xét đề nghị của Nông trường cao su P, UBND huyện giao Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND xã E, Nông trường cao su P kiểm tra thực địa và các hồ sơ liên quan cho thấy bà Nguyễn Thị N có lập Hợp đồng giao khoán số 175/HĐGK ngày 10/10/2007 với Nông trường cao su P và bên nhận giao khoán là bà Nguyễn Thị N, thời gian hợp đồng từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/12/2010. Đồng thời, căn cứ Quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc cho Nông trường cao su P thuê 18.591.000m² đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nông trường cao su P, thì vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 cấp ngày 02/3/2009 cho bà N và ông K nằm trong ranh giới đất Nông trường cao su P được UBND tỉnh cho thuê theo Quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 19/8/2008.

Ngày 09/5/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã mời các hộ có liên quan đến việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chồng lên đất của Nông trường cao su P, trong đó có gia đình bà N, ông K để làm việc. Tại biên bản làm việc, ông Nguyễn Đắc K có trình bày nội dung có liên quan đến thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, với nội dung: Hiện tại Nông trường cao su P đã khai phá và đóng mốc phần diện tích đất của Nông trường. Tuy nhiên, phần diện tích đất nêu trên của gia đình ông đang sử dụng, Nông trường không có ý kiến gì và cũng không được mời lên làm việc. Nay Nông trường cao su thu hồi đất thì có ưu tiên cho chủ sử dụng đất hợp đồng lại để thu hồi vốn mà gia đình ông đã đầu tư tài sản trên đất hay không? (Nội dung chi tiết kèm theo biên bản làm việc ngày 09/5/2018 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường và bà Nguyễn Thị N). Đồng thời, ngày 19/5/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với

UBND xã E và Nông trường cao su P kiểm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đất theo Tờ trình số 11/TTr-CN ngày 13/3/2018 của Nông trường cao su P có kết quả như sau: Qua làm việc, Nông trường cao su P cung cấp hợp đồng giao khoán của các hộ trong đó có hộ bà Nguyễn Thị N đang canh tác và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để chứng minh là đất cấp cho bà N có nguồn gốc của Nông trường cao su P, có hợp đồng do ông Nguyễn Viết T (đại diện của bà Nguyễn Thị N ký bên nhận giao khoán). Hiện trạng tại thời điểm kiểm tra bà N và ông K trồng cà phê đang trong thời kỳ kinh doanh.

Từ cơ sở nêu trên, căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, UBND huyện C đã ban hành Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020, về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do UBND huyện C cấp theo Quyết định số 81/QĐ-UB ngày 02/3/2009 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990m² cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk là ông Hồ Ngọc Việt trình bày có nội dung như sau:*

Nông trường cao su P nay là Chi nhánh Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk - Nông trường P, được thành lập theo Quyết định số 278/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Ngày 19/8/2008, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2098/QĐ-UBND về việc cho Nông trường cao su P thuê 18.591.600m² đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nông trường. Trong Quyết định số 2098/QĐ-UBND có thửa đất số 12, tờ bản đồ số 50 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441), mà gia đình bà N đã ký hợp đồng giao khoán với Nông trường theo Hợp đồng số 175/HĐGK ngày 10/10/2007; thời gian giao khoán từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/12/2010; Hợp đồng này bà N đứng tên nhưng ông Nguyễn Viết T là người ký và giao dịch nộp phí quản lý (số chứng từ PT1-00591 ngày 28/12/2009). Tại thời điểm đó, ông T ở Thôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, sau đó ông T già yếu, về quê ở tỉnh Thừa Thiên Huế. Hiện nay, Nông trường không biết ông T đi đâu và ở địa chỉ nào. Trong thời gian thực hiện hợp đồng giao khoán, gia đình bà N được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận khoán và đã cấp chồng lên đất Nông trường. Vì vậy, Nông trường có rất nhiều văn bản đề nghị ban ngành địa phương các cấp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chồng lấn.

Ngày 03/6/2020, UBND huyện C có Quyết định số 517/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330, ngày 02/3/2009 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990m² cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, do cấp chồng lên đất Nông trường P; đồng thời ngày 30/9/2020, ông K cùng UBND xã E và Nông trường đã lập biên

bản làm việc về bàn giao đất và tổ chức sản xuất sau khi thu hồi giấy chứng nhận. Tại biên bản làm việc, ông N và bà K đã thừa nhận diện tích đất trên của Nông trường, đề nghị được thuê khoán lại diện tích đất trên, Nông trường đã mời bà N, ông K đến đơn vị để đối thoại nhưng gia đình không đến làm việc.

Giữa diện tích đất hiện nay Nông trường cao su P đang trồng cây cao su và diện tích đất mà ông K, bà N đang sử dụng có mốc giới do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cắm. Còn hàng rào dây thép gai thì do Nông trường rào vào năm 2018, mục đích rào là để tránh việc trâu bò vào phá hoại rừng cao su mới được trồng theo dự án tái canh được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt. Đồng thời, Nông trường không rào phần đất mà bà N ông K đang sử dụng vì khi tiến hành rào đất thì Nông trường phát hiện phần đất đó đã bị UBND huyện C cấp cho ông K bà N. Nông trường đã có tờ trình đề nghị UBND huyện C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông K và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Đắk Lắk là ông Trần Văn Sỹ trình bày có nội dung như sau:*

Về thủ tục và trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nông trường cao su P: Ngày 26/5/2000, Nông trường cao su P có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 19.937.330m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Xét đơn đăng ký quyền sử dụng đất của Nông trường cao su P và theo đề nghị của UBND huyện C tại tờ trình số 189/TT-UB ngày 27/12/2000; đề nghị của Sở địa chính tại Tờ trình số 345/TT-ĐC ngày 06/4/2001. Ngày 18/4/2001, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1048/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221 cho Nông trường cao su P với tổng diện tích 19.682.900m² (diện tích đất của hộ bà N ông K đang khởi kiện thuộc một phần trong tổng diện tích này).

Thực hiện Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai; Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển hướng công ty nhà nước thành công ty cổ phần, Nghị định 84/2004/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất; Quyết định số 64/2005/QĐ-UBND ngày 15/12/2005 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về rà soát hiện trạng sử dụng đất; xây dựng hoặc điều chỉnh, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nông trường, lâm trường quốc doanh trên địa bàn tỉnh, Nông trường cao su P đã rà soát đất đai, lập hồ sơ xin thuê đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên và xét Tờ trình số 285/TTr-STNMT ngày 28/7/2008 của Sở Tài

nguyên và Môi trường, ngày 19/8/2008, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2098/QĐ-UBND về việc cho Nông trường cao su P thuê 18.547.830m² (trong đó có 17.666.841m² đất sản xuất cao su nông nghiệp; đất giao thông 789.840m²; đất mặt nước chuyên dùng 49.012m²; đất nuôi trồng thủy sản 42.137m²) tại xã E, huyện C và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 cho Nông trường cao su P đối với diện tích đất nêu trên.

Căn cứ nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất và các quy định của pháp luật đất đai hiện hành cho thấy, việc UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 19/8/2008 về việc cho Nông trường cao su P thuê 18.547.830m² đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 cho Nông trường cao su P đối với diện tích đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 27/02/2020, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K có ký kết Hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh H, số tiền vay là 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5216LAV202000151, ngày 06/01/2020. Hồ sơ thế chấp bảo đảm cho khoản vay gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240254452 ngày 17/3/2015 đã được công chứng ngày 19/3/2015 tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk và đăng ký thế chấp ngày 19/3/2015; Văn bản thỏa thuận số 240254452/TC/VBTT ngày 27/02/2020. Hồ sơ pháp lý về tài sản của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 597204 do UBND thành phố B cấp ngày 30/10/2007, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U-193625 do UBND thành phố B cấp ngày 26/4/2002.

Cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản lập ngày 27/02/2020; Hồ sơ pháp lý về tài sản của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đắc K là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do UBND huyện C cấp ngày 02/3/2009.

Đến hết ngày 04/3/2021, dư nợ của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K tại Ngân hàng là 305.005.479 đồng, trong đó: Dư nợ gốc trong hạn là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn tạm tính đến ngày là 5.005.479 đồng, nợ lãi quá hạn: không. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do UBND huyện C cấp ngày 02/3/2009 cho ông K và bà N chưa được xóa thế chấp, Ngân hàng đang lưu giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do UBND huyện C cấp ngày 02/3/2009, theo Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Chủ tịch UBND huyện C xảy ra sau khi bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đắc K đã thế chấp và đang vay vốn tại Ngân hàng. Đồng thời, Ngân hàng không nhận được bất cứ văn bản thông báo nào của UBND huyện C, UBND xã E hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330,

ngày 02/3/2009 theo Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Chủ tịch UBND huyện C. Ông Nguyễn Đắc K và bà Nguyễn Thị N đã thế chấp tài sản hợp pháp của mình để vay vốn Ngân hàng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền thu hồi vốn và xử lý tài sản cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2021/HC-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng: Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 4, khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K về việc: Hủy Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C, về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp theo Quyết định số 81/QĐ-UB ngày 02/3/2009 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990m² cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2021, ông Nguyễn Đắc K và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc kiểm tra xác minh của UBND huyện Cư Mgar là chưa đúng, hai thửa đất có diện tích không phù hợp, chồng lấn là chồng lấn với diện tích bao nhiêu, Nông trường hợp đồng với ông T không phải với bà N và ông K, bà N và ông K đã sử dụng đất hơn 30 năm đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, thẩm quyền ban hành Quyết định không đúng; đề nghị chấp nhận nội dung kháng cáo và đơn khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền UBND huyện Cư Mgar trình bày: Về diện tích chênh lệch 300 m² là do sai số khi đo đạc, xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp mà bà N ông K đang sử dụng đã được UBND huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận là của Nông trường trước đây đã được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp

Giấy chứng nhận, trên cơ sở kết quả thanh tra của Thanh tra tỉnh, UBND huyện Cư Mgar khi cấp Giấy chứng nhận đã không đo đạc, kiểm tra đối chiếu thực tế diện tích đất, đã cấp Giấy chứng nhận cho bà N ông K chồng lên phần đất đã được cấp cho Nông Trường, do đó đã hủy quyết định trên.

Đại diện theo ủy quyền của Nông trường C: Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N và ông K là đúng pháp luật; bà N và ông K kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới, do đó đề nghị bác kháng cáo của bà N và ông K giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đắc K thấy:

[1.1] Ngày 2/3/2009 bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K được UBND huyện Cư Mgar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM446330, theo quyết định số 81/QĐ-UB đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990 m². Quá trình kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N khai nhận nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T (khoảng 9000 m²) và cung cấp Giấy sang nhượng đất (giấy viết tay) đề ngày 24/01/2002 của ông Nguyễn T không xác định tứ cận, không có người làm chứng hay xác nhận của chính quyền địa phương, bà N không nộp các khoản thuế hay nghĩa vụ sử dụng đất vì không có cơ quan nào yêu cầu, về nhân thân và địa chỉ của ông Nguyễn T ở đâu thì Bà không rõ; bà N xác nhận Bà cho ông Nguyễn Viết T thuê đất từ năm 2001 để trồng cà phê, đến năm 2009 thì Bà lấy lại đất.

[1.2] Qua các tài liệu do người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Đắk Lắk, UBND huyện C và Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk cung cấp thể hiện: Ngày 26/5/2000, Nông trường cao su P có đơn đăng ký quyền sử dụng đất (có xác nhận của UBND xã E), trong đó có thửa đất số 15, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.712m², tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, mục đích sử dụng đất: Cao su. Ngày 18/4/2001, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1048/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221 cho Nông trường cao su P, đối với 1968.29 ha, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ngày 18/6/2008, Nông trường cao su P có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 12, tờ bản đồ số 50, tại xã E, huyện C. Ngày 19/8/2008, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2098/QĐ-UBND về việc cho Nông trường cao su P thuê 18.591.600m² đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Nông trường cao su P (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441); trong đó có phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn

Đất K đã được UBND huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận tại thửa 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990 m².

[1.3] Tại bản đồ địa chính xã E (người sử dụng đất Nông trường cao su P) được Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đắk Lắk đo vẽ tháng 4/2000 thể hiện: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 01, diện tích 8712m² thuộc quyền sử dụng đất của Nông trường cao su P. Bản đồ địa chính xã E đã được UBND xã E, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk xác nhận, phê duyệt ngày 06/4/2018 thể hiện: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 71, diện tích 8.769m² thuộc quyền sử dụng đất của Chi nhánh Công ty TNHH MTV cao su Đắk Lắk - Nông trường P. Tại Biên bản làm việc ngày 04/3/2021 giữa đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, UBND xã E và Nông trường cao su P thể hiện: Qua đối chiếu và áp lên bản đồ giải thửa năm 2001 của xã E được Sở Địa chính Đắk Lắk nghiệm thu thì thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, tại xã E, huyện C chồng lên thửa đất số 28, tờ bản đồ số 71, diện tích 8.769m² đất của Nông trường cao su P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk phê duyệt ngày 10/4/2018.

[1.4] Về hiện trạng sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cao su Đắk Lắk xác định: Nông trường cao su P đã tiến hành trồng cây cao su trên đất vào năm 1988. Tuy nhiên, có một phần đất vùng ven, cây cao su bị chết do bò ăn, bị cháy nên bị bỏ trống và bị người dân lấn chiếm, trong đó hộ bà Nguyễn Thị N lấn chiếm và tự ý trồng cà phê trên thửa đất số 28, tờ bản đồ số 71 nêu trên. Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk cung cấp hợp đồng giao khoán năm 2007 giữa Nông trường cao su P với người nhận khoán là bà Nguyễn Thị N (do ông Nguyễn Viết T là đại diện ký hợp đồng) và cung cấp phiếu thu phí quản lý đất năm 2009 của hộ bà N do ông T nộp.

[1.5] Như vậy, có căn cứ xác định: Thửa đất mà bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K đã được UBND huyện Cư Mgar cấp giấy chứng nhận số AM 446330 ngày 2/3/2009 diện tích 8990 m², trước đó đã được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nông trường cao su P, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 50, diện tích 8.712m² (nay là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 71, diện tích 8.769m²). Do đó, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Quá trình lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, UBND xã E không tiến hành đối chiếu Bản đồ địa chính xã E với Bản đồ địa chính diện tích đất của Nông trường cao su P, mà xác nhận nguồn gốc đất trên đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không đúng trình tự, thủ tục; đồng thời, không tiến hành đo đạc, ký giáp ranh vị trí đất, dẫn đến việc trình UBND huyện C cấp diện tích đã được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Nông trường cao su P, là không đúng quy định.

[1.6] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 517/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do UBND huyện C cấp theo

Quyết định số 81/QĐ-UB ngày 02/3/2009 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990m², cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K về việc đề nghị hủy Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND huyện C.

[2] Tòa án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K là có căn cứ và đúng pháp luật. Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác; do đó không chấp nhận kháng cáo của bà N và ông K giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K phải chịu án phí hành chính theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính;

Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 4, khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2021/HC-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K về việc: Hủy Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C, về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 446330 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp theo Quyết định số 81/QĐ-UB ngày 02/3/2009 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 8990m² cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K, đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Án phí: Án phí hành chính sơ thẩm bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K phải chịu: 300.000, đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0017414 ngày 30/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Án phí hành chính phúc thẩm: 300.000, đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đắc K phải chịu được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 60 AA/2021 0007315 ngày 04/ 6 /2021 và số 60 AA/2021/0007314

ngày 4/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đắc K đã nộp xong án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm.

3. Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn