

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **07/2024/HC-ST**

Ngày 22 – 01 – 2024.

*“V/v khiếu 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: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Quang Tuyên; Bà Bùi Thị Kim Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Dương Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 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: 185/2023/HCST, ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2023/QĐXXST-HC ngày 11/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2024/QĐST-HC ngày 04/01/2024, giữa các đương sự:

***Người khởi kiện:** Ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Minh H. Địa chỉ: B đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

***Người bị kiện:** Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Y Nhel K. Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng:

- Ông Đoàn Thái N1 – Giám đốc Phòng Giao dịch huyện E – Địa chỉ: Số E đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tử T1 - Chuyên viên xử lý nợ thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần B, Chi nhánh Đ – Địa chỉ: Số B đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Nguyễn Thế L và bà Nguyễn Thị H2 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/9/2022 và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện là ông Trương Công N, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/8/2015, vợ chồng ông N, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần X, bà Trịnh Thị P 3.000m² đất rẫy Cà phê, tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông Võ Văn H1; hướng Tây giáp đường đi; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc S; hướng Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của ông X, bà P. Do diện tích đất nêu trên, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên viết giấy tay với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông, bà sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Năm 2022, vợ chồng ông, bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, thì được biết ngày 08/6/2017, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135 cho vợ chồng ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, diện tích 14.047m² chồng lẫn lên diện tích đất 3.000m² nêu trên của vợ chồng ông bà. Ngày 05/3/2019, ông H1 và bà N2 đã chuyển nhượng thửa đất số 26 cho vợ chồng ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký quyền sử dụng đất cho ông L, bà H2 vào ngày 18/3/2019.

Vì vậy, ông bà đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135, do UBND huyện K cấp cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58 và hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông L, bà H2 ngày 18/3/2019 đối với thửa đất số 26.

Bản án hành chính sơ thẩm số 59/2023/HC-ST ngày 27/4/2023 của TAND tỉnh Đắk Lắk đã tuyên Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 578135, nhưng không giải quyết nội dung hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông L, bà H2 nên đã bị TANDCC tại Đà Nẵng hủy một phần bản án hành chính sơ thẩm số 59/2023/HC-ST ngày 27/4/2023. Do đó, ông và bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông L, bà H2 ngày 18/3/2019 đối với thửa đất số 26 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện.

Tại văn bản trình bày gửi Tòa án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình bày:

Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 và vợ chồng ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, diện tích 14.047m² tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được công chứng đúng thủ tục nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký quyền sử dụng đất cho ông L, bà H2 vào ngày 18/3/2019. Việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định và bị Tòa án tuyên hủy thì Chi nhánh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại văn bản trình bày gửi Tòa án, đại diện của UBND huyện K trình bày:

Việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T có đơn khiếu nại, UBND huyện K đã chỉ đạo các Phòng, Ban có liên quan kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 26 vào ngày 16/11/2022 và ngày 23/11/2022, thì việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, đã chồng lên diện tích đất 3.000m² của vợ chồng ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng. UBND huyện K làm việc với bà Nguyễn Thị H2 là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 26, bà H2 thừa nhận không sử dụng diện tích đất 3.000m² nêu trên. Vì vậy, UBND huyện K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B (sau đây viết tắt là Ngân hàng B) trình bày:

Ngày 29/3/2019, ông Nguyễn Thế L và bà Nguyễn Thị H2 ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng B tại Phòng giao dịch huyện E, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, để đảm bảo ông L và bà H2 trả nợ Ngân hàng khoản tiền nợ gốc đã vay 450.000.000đ và tiền lãi; Việc ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135, do UBND huyện K cấp cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58 và hủy đăng ký quyền sử dụng đất cho ông L, bà H2 ngày 18/3/2019 đối với thửa đất số 26 sẽ ảnh hưởng đến Ngân hàng trong việc thu hồi khoản tiền nợ gốc và tiền lãi, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2 trình bày:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng 1,2ha đất của chồng ông Trần X và bà Trịnh Thị P vào ngày 20/02/2007, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 08/6/2017. Ngày 05/3/2019, vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng thửa đất số 26 cho vợ chồng ông

Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2. Việc ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, ông và bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người làm chứng là ông Trần X và bà Trịnh Thị P trình bày:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc vợ chồng ông, bà chuyển nhượng 1,2ha đất cho vợ chồng ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2 vào ngày 20/02/2007, đúng như ông H1, bà N2 đã trình bày; Phần diện tích đất còn lại 3.000m² liền kề với thửa đất số 26, ông và bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T vào ngày 10/8/2015, đúng như ông N, bà T đã trình bày.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng Hành chính.

Về nội dung: Năm 2017, ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2 đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135 vào ngày 08/6/2017 đối với thửa đất số 26 với diện tích 14.047m² là không đúng diện tích nhận chuyển nhượng, chồng lấn lên diện tích đất 3.000m² liền kề của vợ chồng ông Trương Công N, bà Nguyễn Thị T. Bản án sơ thẩm số 59/2023/HC-ST ngày 27/4/2023 của TAND tỉnh Đắk Lắk đã tuyên Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 578135. Bản án hành chính phúc thẩm số 347/2023/HC-PT ngày 20/9/2023 của TANDCC tại Đà Nẵng đã giữ nguyên nội dung này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135 cấp không đúng diện tích, dẫn đến việc chỉnh lý biến động sang tên cho ông L và bà H2 cũng không đúng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Trương Công N, bà Nguyễn Thị T, hủy nội dung chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T về việc hủy nội dung Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế L và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K vào ngày 18/3/2019, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 14.047m² là của vợ chồng ông Trần X, bà Trịnh Thị P. Vào ngày 20/02/2007 vợ chồng ông Trần X, bà Trịnh Thị P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 12.000m² đất. Ngày 10/8/2015, vợ chồng ông Trần X, bà Trịnh Thị P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T 3.000m² đất còn lại. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Đến năm 2017, vợ chồng ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 kê khai, đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135 cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 vào ngày 08/6/2017 với diện tích 14.047m².

UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26 cho ông H1 và bà N2, chồng lên diện tích đất liền kề 3.000m² của ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T là không đúng quy định của pháp luật nên Bản án hành chính sơ thẩm số 59/2023/HC-ST ngày 27/4/2023 của TAND tỉnh Đắk Lắk đã tuyên Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 578135. Bản án hành chính phúc thẩm số 347/2023/HC-PT ngày 20/9/2023 của TANDCC tại Đà Nẵng giữ nguyên nội dung này nên đã có hiệu lực pháp luật.

[1.2] Trước khi vợ chồng ông Trương Công N khởi kiện vụ án hành chính thì vào ngày 05/3/2019, vợ chồng ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135 cho vợ chồng ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/3/2019 giữa ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 với ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 26 được công chứng theo quy định, để chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông L và bà H2. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 578135 cấp không đúng quy định, dẫn đến việc chỉnh lý biến động sang tên cho ông L và bà H2 xâm phạm đến quyền lợi của vợ chồng ông Trương Công N.

[1.3] Ngày 01/4/2019, ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2 ký với Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ1 – Phòng G Hợp đồng tín dụng vay vốn với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất số CH 578135. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản nhưng khi thẩm định không biết được quyền sử dụng đất nêu trên có một phần đất vợ chồng ông Trương Công N đang sử dụng. Tuy nhiên, vợ chồng ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị H2 vẫn có quyền sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2, nên việc thế chấp quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng vẫn có hiệu lực.

[1.4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 578135 đã bị hủy bỏ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trương Công N.

[2] Đối với ý kiến của Ngân hàng yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện K phải bồi thường trong trường hợp diện tích đất còn lại của ông L, bà H2 không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì đây là yêu cầu về dân sự nên Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Do hủy nội dung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T đã nộp tại biên lai số 0022499 ngày 24/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk đã được giải quyết tại Bản án hành chính sơ thẩm số 59/2023/HC-ST ngày 27/4/2023 của TAND tỉnh Đắk Lắk nên không xử lý.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công N và bà Nguyễn Thị T. Hủy nội dung chính lý biến động “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1984, CNND số 241858595 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985, CMND số 241858596” đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, tại buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 578135 do UBND huyện K cấp cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 18/3/2019.

[2] Về án phí: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K phải chịu 300.000đ tiền án phí hành chính sơ thẩm.

[3] Báo cho đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;

.....

- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hương