

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **187/2025/HC-ST**

Ngày: 18 – 9 – 2025

*“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 Lê Thị Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà H'Mơ Niê

2. Bà Bùi Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mỹ Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 110/2025/TLHC-ST ngày 29/4/2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2025/QĐXXST-HC ngày 26/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2025/QĐST-HC ngày 03/9/2025, về việc *“Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”* giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Hồ Thị K, sinh năm 1974; ông Lương Văn T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Q, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Vũ Minh H, sinh năm 1998; Địa chỉ: F N, xã M'D, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Người bị kiện: UBND huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk;

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (kể từ ngày 01/7/2025): Chủ tịch UBND xã C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt; Địa chỉ: Thôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Đức T1, sinh năm 1969 và bà Trần Thị T2 sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn Q, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Ông T1 vắng mặt, bà T2 có mặt.

2 Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đ1 – PGD huyện M'Đrăk; Địa chỉ : A N, xã M'D , tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày nội dung khởi kiện như sau:

Năm 1990 gia đình bà Hồ Thị K, ông Lương Văn T đi kinh tế mới tại huyện M, bố mẹ bà K, ông T là ông Hồ Văn Q, bà Lê Thị S khai hoang được một lô đất tại xã C huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2006 ông Q, bà S tặng cho quyền sử dụng

đất nêu trên cho vợ chồng bà K, ông T làm nhà ở, canh tác và quản lý sử dụng đất. Hiện nay thuộc thửa đất số 318; 143, tờ bản đồ số 30, diện tích 6003,8m², tại Thôn Q (Thôn B cũ), xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sử dụng đất gia đình bà K, ông T làm nhà ở ổn định, canh tác trên đất, sử dụng đất có ranh giới, cọc rào rõ ràng, không tranh chấp với ai.

Năm 2023 gia đình bà K, ông T liên hệ với UBND xã C thực hiện thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 318; 143, tờ bản đồ số 30. Gia đình bà K, ông T đã được UBND xã C xét duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Biên bản xét duyệt hồ sơ đề nghị cấp mới GCNQSD đất” ngày 05/4/2023 của UBND xã C. Hồ sơ của gia đình bà K, ông T đã đúng quy trình, thủ tục theo quy định và hoàn tất thủ tục niêm yết công khai theo “Biên bản về việc kết thúc công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 20/4/2023 của UBND xã C.

Ngày 05/6/2023 gia đình bà K, ông T nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Ngày 19/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ra thông báo số 460/TB-CNMR ngày 19/07/2023 với nội dung: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, thửa đất hộ bà Hồ Thị K đăng ký chưa đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận, lý do thông tin trên hồ sơ chưa đầy đủ, chính xác theo quy định. Nhưng không nêu rõ yêu cầu gia đình bà K, ông T phải cung cấp bổ sung tài liệu gì theo quy định. Sau đó chỉ được cán bộ tiếp nhận – trả kết quả giải thích rằng “Các thửa đất mà gia đình bà K, ông T xin cấp GCN QSDĐ đã được cấp chồng xếp một phần với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342, vào sổ cấp GCN số 75303 QSDĐ/NH01 do UBND huyện M cấp cho Hộ ông Hồ Đức S1 ngày 08/06/1995, Được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 28/08/2020, thừa kế cho ông Hồ Đức T1”. Giấy chứng nhận H112342 đã cấp cho ông Hồ Đức T1 đã chồng xếp lên toàn bộ thửa đất 318 và một phần phía Nam của thửa đất 143 của gia đình bà K, ông T.

Ngay sau khi biết sự việc gia đình bà K, ông T có đơn kiến nghị đến UBND xã C và UBND huyện M đề nghị giải quyết thu hồi giấy chứng nhận H112342 của ông Hồ Đức T1 để giải quyết quyền lợi cho gia đình bà K, ông T. Tại “Biên bản về việc xử lý đơn của bà Hồ Thị K kiến nghị việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ đất H112342 cho ông Hồ Đức T1 tại xã C” ngày 15/11/2024 tại UBND xã C, gồm có các thành phần phiên họp như Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M; Chi nhánh VPĐK đất đai huyện M; Ngân hàng TMCP Đ – C (Ngân hàng B). Tại buổi làm việc này các cơ quan đã xác định rõ Giấy chứng nhận H112342 của ông Hồ Đức T1 đã chồng lấn một phần diện tích 3.055m² của gia đình bà K, ông T đang sử dụng tại thửa đất số 143; 318, tờ bản đồ số 30. Đồng thời, Đại diện chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đề xuất kiến nghị UBND huyện M’Đrăk thu hồi Giấy chứng nhận H112342 của ông Hồ Đức T1 theo quy định tại Điểm d, khoản 2, điều 152 Luật đất đai năm 2024.

Tuy nhiên, Đến nay gia đình bà K, ông T đã nhiều lần liên hệ với UBND huyện M để yêu cầu giải quyết hồ sơ cấp đất cho gia đình bà K, ông T nhưng không có kết quả. UBND huyện M đã tìm nhiều lý do để trì hoãn không giải quyết

cho gia đình bà K, ông T. Từ những lý do nêu trên bà K, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342, vào sổ cấp GCN số 75303 QSDĐ/NH01 do UBND huyện M cấp cho Hộ ông Hồ Đức S1 ngày 08/06/1995, Được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 28/08/2020, tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hồ Đức T1, sinh năm: 1969.

2/ *Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện M'Đrăk trình bày quan điểm:*

1. Về nguồn gốc đất đai

Theo Công văn số 128/CV-UBND ngày 05/11/2024 của UBND xã C, xác nhận: Diện tích đất bà Hồ Thị K đang sử dụng do ông Hồ Văn Q (bố bà K) khai hoang năm 1990 để sản xuất nông nghiệp. Đến năm 2006 cho bà Hồ Thị K sử dụng để làm nhà ở, hàng rào bao quanh thửa đất được xây dựng năm 2019. Gia đình sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề.

2. Trình tự cấp GCNQSD đất:

Năm 1995 xã C tổ chức đo đạc và đăng ký cấp GCNQSDĐ cho nhân dân. Ngày 14/4/1995 ông Hồ Đức S1 làm đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4 diện tích 6.580 m² tại xã C, huyện M'Đrăk. Được Hội đồng đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất xã C đồng ý cấp Giấy chứng nhận. Ngày 05/6/1995 UBND xã C có Tờ trình số 22 TT/UB về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 08/6/1995 Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk có Quyết định số 116/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất; trong đó: hộ ông Hồ Đức S1 được cấp GCN số H 112342 tại Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 4 xã C, diện tích 6.580 m². Ngày 28/8/2020 đã thừa kế toàn bộ thửa đất trên cho ông Hồ Đức T1.

Ngày 17/5/2021 ông Hồ Đức T1 thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất số H 112342 tại Thửa số 1 tờ bản đồ số 4 tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 - PGD M' Đrăk.

3. Kết quả kiểm tra hiện trạng:

Ngày 10/7/2024, các ngành của huyện phối hợp với UBND xã M' ta kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà Hồ Thị K. Căn cứ kết quả kiểm tra hiện trạng bà Hồ Thị K đang sử dụng đất tại Thửa số 143, 318 tờ bản đồ số 30 (bản đồ theo dự án tổng thể); ông Hồ Đức T1 đang sử dụng Thửa số 339 tờ bản đồ số 30 (bản đồ theo dự án tổng thể). Lồng ghép theo tỷ lệ bản đồ, Giấy chứng nhận QSD đất số H112342 của ông Hồ Đức T1, thửa đất số 1 tờ bản đồ số 4 đo năm 1995 có chồng lên một phần diện tích đất bà Hồ Thị K sử dụng tại thửa số 143, 318 tờ bản đồ số 30. Ranh giới các hộ sử dụng đất ổn định (rào lưới B40, cột bê tông).

Qua làm việc với hộ ông Hồ Đức T1, ông Hồ Đức S1, bà Hồ Thị K đều cho biết: Diện tích đất hộ bà Hồ Thị K đang kiến nghị có nguồn gốc do bố mẹ bà K cho tặng, không phải diện tích đất được ông S1 chuyển nhượng, tặng cho. Ranh

giới hai gia đình rõ ràng, ổn định, không tranh chấp từ trước đến nay.

4. Quan điểm của UBND huyện:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và cam kết của 02 hộ gia đình bà Hồ Thị K1 và hộ ông Hồ Đức T3 đã được UBND xã C xác nhận về ranh giới, nguồn gốc sử dụng đất và diện tích chồng lấn trên giấy tờ được phát hiện do đo đạc lại bản đồ và lồng ghép bản đồ giải thửa với bản đồ địa chính; thực trạng hai hộ gia đình sử dụng đất có có ranh giới ổn định, đã được xây tường bao sử dụng. Để đảm bảo quyền lợi cho các hộ gia đình, tổ chức có liên quan thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Hồ Đức T1 theo quy định tại điểm i, Khoản 1 Điều 38 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ: "i) Thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi". Hồ sơ thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo khoản 2 Điều 38; trình tự thủ tục thực hiện theo khoản 3, 4 Điều 38 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

Trên đây là ý kiến của UBND huyện M và cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan việc khởi kiện của bà Hồ Thị K, ông Lương Văn T tại Quyết Thắng, xã C; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Hồ Đức T1, bà Trần Thị T2 trình bày:

Về nguồn gốc sử dụng đất trước đây là do bố chồng tôi là ông Hồ Đức S1 khai hoang từ năm 1984 làm nhà ở và sử dụng ổn định. Đến năm 1995 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, ông bà K – T có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hồ Đức S1 đi làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng. Sau một thời gian, thì bà K mang bìu đỏ trả cho ông Hồ Đức S1 và nói là đã làm xong. Năm 2020, bố chồng tôi để thừa kế lại cho vợ chồng tôi quản lý sử dụng đúng diện tích đất gia đình tôi, quá trình sử dụng không tranh chấp với ai. Gia đình tôi và gia đình bà K, ông T từ trước đến nay không có tranh chấp gì, Cũng như gia đình tôi sử dụng đất ổn định không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, cá nhân, tổ chức nào.

Hiện tại gia đình tôi đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đ (B) – chi nhánh Đ1. Quá trình tôi vay ngân hàng tiến hành thẩm định, định giá thì gia đình tôi chỉ đứng ranh giới đất của mình sử dụng và không chỉ sang phần đất nhà bà K, ông T.

Nay ông T, bà K khởi kiện Ủy ban nhân dân xã C (người kế thừa tư cách tham gia tố tụng của UBND huyện M) gia đình tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án nêu trên theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu cơ quan nhà nước cấp lại cho gia đình tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình tôi. Đồng thời chúng

tôi vẫn muốn tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đ (B) – chi nhánh Đ1 để vay vốn.

4/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đ1 – PGD huyện M’Đrăk, đã được Tòa án triệu tập làm việc nhiều lần nhưng không có mặt, không cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến cũng như các tài liệu chứng cứ có liên quan để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy G nguyên ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo cho gia đình bà được quyền tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đ (B) – chi nhánh Đ1 để vay vốn.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:*

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về đánh giá chứng cứ, các bên cung cấp đầy đủ các chứng cứ tài liệu, đảm bảo để giải quyết vụ án.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hồ Thị K ông Lương Văn T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342 được UBND huyện M cấp ngày 30/11/1995 cho Hộ ông Hồ Đức S1, chỉnh lý đăng ký biến động thừa kế cho cho ông Hồ Đức T1 vào ngày 28/08/2020, đối với thửa đất số 1 tờ bản đồ số 4 diện tích 6.580m² tại xã C, huyện M’Đ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án.

Sau khi bà Hồ Thị K ông Lương Văn T đi làm thủ tục kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 19/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M’Đrăk ra thông báo số 460/TB-CNMR ngày 19/07/2023 với nội dung: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, thửa đất hộ bà Hồ Thị K đăng ký chưa đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận, lý do thông tin trên hồ sơ chưa đầy đủ, chính

xác theo quy định. Sau đó bà K ông T khiếu nại về việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/7/2024 các cơ quan chức năng huyện phối hợp với UBND xã C kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà Hồ Thị K đã xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342 do UBND huyện M cấp cho Hộ ông Hồ Đức S1 ngày 08/06/1995, được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 28/08/2020, thừa kế cho ông Hồ Đức T1, đã chồng lên một phần diện tích bà Hồ Thị K2 sử dụng tại thửa đất số 143; 318, tờ bản đồ số 30. Sau đó, ngày 15/11/2024 Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M’Đrắk đã có Biên bản về việc xử lý đơn của bà Hồ Thị K kiến nghị việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ đất H112342 cho ông Hồ Đức T1 tại xã C. Tuy nhiên, bà K, ông T không đồng ý với việc giải quyết của UBND huyện M’Đrắk nên ngày 04/2/2025, bà Hồ Thị K và ông Lương Văn T đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Do đó, xác định quyết định hành chính bị kiện là yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Hồ Đức S1 ngày 08/06/1995, được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 28/08/2020, thừa kế cho ông Hồ Đức T1, theo khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính.

Đơn khởi kiện của Hồ Thị K và ông Lương Văn T vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

Quan hệ tranh chấp vụ án là “Kiện quyết định trong lĩnh vực quản lý đất đai”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa, mặc dù đây là phiên tòa lần thứ 2 và Tòa án đã triệu tập hợp lệ tuy nhiên người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ1 – Phòng giao dịch M’Đrắk vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những đương sự trên là đúng quy định tại Điều 157, Điều 158 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hồ Thị K ông Lương Văn T thì thấy:

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị kiện:

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342, vào sổ cấp GCN số 75303 QSDĐ/NH01 được UBND huyện M cấp cho Hộ ông Hồ Đức S1 ngày 08/06/1995, được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 28/08/2020, thừa kế cho ông Hồ Đức T1, sinh năm: 1969, được thực hiện đúng theo quy định Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn luật đất đai. Các đương sự không có ý kiến gì và đã được thực hiện đúng quy định pháp luật nên đều hợp pháp.

[2.2]. Xét nội dung quyết định hành chính bị kiện thì thấy:

- Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào lời trình bày của người khởi kiện bà Hồ Thị K, ông Lương Văn T; lời trình bày của đại diện theo

ủy quyền của người bị kiện UBND huyện M'Đrăk, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Đức T1 bà Trần Thị T2 thì xác định được:

Diện tích đất bà Hồ Thị K đang sử dụng do ông Hồ Văn Q (bố bà K) khai hoang năm 1990 để sản xuất nông nghiệp. Đến năm 2006, ông Q tặng cho bà Hồ Thị K sử dụng để làm nhà ở, gia đình bà K đã hàng rào bao quanh thửa đất được xây dựng năm 2019 nay là thửa số 143, 318 tờ bản đồ số 30, quá trình sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề.

Diện tích đất gia đình ông Hồ Đức T1 bà Trần Thị T2 đang quản lý, sử dụng là có nguồn gốc nhận thừa kế từ gia đình ông Hồ Đức S1 (cha của ông T1) đã khai hoang từ năm 1984, đến ngày 30/11/1995 thì được UBND huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 112342 - Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 4 xã C, diện tích 6.580m², đến ngày 28/8/2020 thì thừa kế lại cho ông T1. Quá trình sử dụng đất của ông T1 bà T2 ổn định từ trước đến nay, có ranh giới giữa hai thửa đất của G1 định ông T bà K với ông T1 bà T2 là hàng rào lưới B40 rõ ràng, không ai tranh chấp với ai.

Như vậy, nguồn gốc đất của hộ bà K ông T và hộ ông T1 bà T4 là rõ ràng, quá trình sử dụng đất có ranh giới là hàng rào và không tranh chấp gì.

Tuy nhiên, ngày 10/7/2024 các cơ quan chức năng huyện phối hợp với UBND xã C kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà Hồ Thị K, tại Biên bản v/v xử lý đơn của bà Hồ Thị K ngày 15/11/2024 của Phòng T, cũng như ý kiến của UBND huyện M'Đrăk trong quá trình giải quyết vụ án đều thể hiện qua kiểm tra hiện trạng, đo đạc, lồng ghép bản đồ giải thửa đã xác định được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342 do UBND huyện M cấp cho Hộ ông Hồ Đức S1 ngày 08/06/1995, được chỉnh lý đăng ký biến động vào ngày 28/08/2020, thừa kế cho ông Hồ Đức T1, đã chồng lên một phần diện tích bà Hộ Thị K2 sử dụng tại thửa đất số 143; 318, tờ bản đồ số 30.

Do đó việc được UBND huyện M'Đrăk đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 112342 - Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 4 xã C, diện tích 6.580 m², cho ông Hồ Đức S1 vào ngày 30/11/1995 là không đúng quy định pháp luật, không đúng diện tích thực tế mà gia đình ông S1 đã quản lý, sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà K2 ông T, dẫn đến bà K2, ông T không thực hiện được việc kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà K2 và ông T là có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Đức T1 và bà Trần Thị T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, không tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 15/11/2024 tại UBND xã C, ông Nguyễn Hồng P, chức vụ: Giám đốc - Đại diện ngân hàng TMCPĐT&PTVN - CN Đông Đ - PGD M'Đrăk, trình bày: *Thời điểm Ngân hàng cho hộ ông T1 thế chấp bằng quyền sử dụng đất, Ngân hàng đã thẩm định giá*

trị tài sản theo ranh giới thực tế đang sử dụng; Ngân hàng sẽ phối hợp với các cơ quan, hộ gia đình xử lý vụ việc đảm bảo quyền lợi cho các bên và thống nhất thay đổi tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất mới theo diện tích hiện trạng khi được cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Áp dụng Án lệ số 36/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 đã quy định: “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuân thủ quy định pháp luật nhưng sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ do sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất và không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp, giao dịch đảm bảo đã ký trước đó*”.

Do đó, khi ông Hồ Đức T1, bà Trần Thị T2 được cấp lại GCNQSD đất mới theo đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng đất thì các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký thế chấp lại tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng cũng như đảm bảo việc được tiếp tục vay vốn của Hồ Đức T1, bà Trần Thị T2.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm:

Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên người khởi kiện bà Hồ Thị K và ông Lương Văn T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Chủ tịch UBND xã C phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 23 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý đất đai;

Căn cứ vào các Điều 99, Điều 100, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng Án lệ số 36/2020/AL ngày 05/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hồ Thị K và ông Lương Văn T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H112342 được UBND huyện M cấp ngày 30/11/1995 cho hộ ông Hồ Đức S1, chỉnh lý đăng ký biến động thừa kế cho ông Hồ Đức T1 vào ngày 28/08/2020, đối với thửa đất số 1 tờ bản đồ số 4 diện tích 6.580m² tại xã C, huyện M'D, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí:

- Bà Hồ Thị K và ông Lương Văn T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000111 ngày 26/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[3] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các 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;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền