

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **96/2024/HC-ST**

Ngày 13 - 6 - 2024

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Dụng, ông Nguyễn Như Âm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 13 tháng 6 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 206/2023/TLST-HC ngày 06/11/2023 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”. Người khởi kiện, bổ sung ngày 04/3/2024. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2024/QĐXXST-HC ngày 26/4/24. Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2024/QĐ-HPT ngày 16/4/2024, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Ông Thân Ngọc D, sinh năm 1963; trú tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người bị kiện:** UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 305 đường G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T, chức vụ: Phó chủ tịch, vắng mặt.

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

1. Vợ chồng ông Ngô Minh H, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Thiên Hương, sinh năm 1975; cùng trú tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Ngô Minh U, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Hiền N, sinh năm 1984; cùng trú tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Vợ chồng ông Nguyễn V, sinh năm 1946 và bà Lê Thị Xuân Đ, sinh năm 1954; cùng trú tại: Thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thân Ngọc D, sinh năm 1963; trú tại: Thôn P,

xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

5. UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ông Trần Đình Bốn, chức vụ phó chủ tịch UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

6. Ngân hàng N – Chi nhánh E, huyện K. Địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Vợ chồng bà Ngô Minh T, sinh năm 1977 và ông Đinh H P, sinh năm 1963; cùng trú tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Vợ chồng bà Ngô Thị Kim D, sinh năm 1974 và ông Lăng Văn C, sinh năm 1978; cùng trú tại: Thôn O, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI D V U Á N:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện ông Thân Ngọc D trình bày:***

Ngày 15/5/1996, gia đình tôi có nhận sang nhượng 01 diện tích đất của gia đình bà Trương Thị Bích H và ông Ngô Minh C (nay đều đã chết) có diện tích khoảng 300m², tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay lô đất tôi đang ở có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà D; Phía Tây giáp Quốc lộ 26; Phía Nam giáp đất ông Sáu V; Phía Bắc giáp đất gia đình tôi (thửa đất số 30). Diện tích đất nêu trên là một phần trong Thửa số 32, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 391561 cho hộ bà Trương Thị Bích H ngày 15/5/2006. Sau khi mua thì gia đình chúng tôi làm nhà ở ổn định và không có tranh chấp với ai. Sau nhiều lần tôi đi đến UBND xã E đề nghị xin làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cán bộ địa chính nói đất của gia đình tôi nêu trên không nằm trong thửa 32 theo GCNQSD đất số AĐ 391561 cấp cho gia đình bà H nên không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được. Đầu năm 2020, khi nhà nước thực hiện chủ trương đo đạc tổng thể đất đai thì tôi mới được biết đất của gia đình nằm trong thửa đất số 32 của bà H, sau này bà H làm thủ tục tách thửa 32 H 4 thửa và tặng cho các con của bà H như sau:

Thửa đất số 32 - diện tích 700m² (tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) tặng cho ông Ngô Minh H và sau đó đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số AI 754969 cho hộ ông Ngô Minh H ngày 26/12/2007.

Thửa đất số 32a - diện tích 685m² (tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) tặng cho ông Ngô Minh U và sau đó được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số BN 069615 cho hộ ông Ngô Minh U ngày 18/4/2013.

Thửa đất số 32b – diện tích 545m² (tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) tặng cho bà Ngô Minh M và sau đó được UBND huyện K cấp GCNQSD đất cho hộ bà Ngô Minh M; sau đó, hộ bà M đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn V, bà Lê Thị Xuân Đ. Ngày 10/6/2020, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM351624 cho ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ và thay đổi thửa đất số 32b H thửa đất số 665, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 32c (tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) tặng cho bà Ngô Thị Kim D và sau đó được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số AI754969 cho hộ bà Ngô Thị Kim D hiện nay bà D đã chuyển nhượng cho ông Ngô Minh U.

Hiện trạng sử dụng thì chúng tôi sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Nhưng việc Ủy ban nhân dân huyện K thực hiện thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Ngô Minh H, ông Ngô Minh U, bà Ngô Minh M, bà Ngô Thị Kim D là không đúng quy định và chồng lấn lên đất nhà tôi. Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội D sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 351624 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ ngày 10/6/2020 đối với thửa số 665, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 754969 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh H ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 069615 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh U ngày 18/4/2013 đối với thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận AI754969 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/12/2007 cho hộ bà Ngô Thị Kim D đối với thửa đất số 32c, tờ bản đồ số 01, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Minh U (do hộ bà D chuyển nhượng cho ông U). Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 300 m² đất nhận chuyển nhượng.

**** Bà Ngô Thị Minh Trinh là đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:***

Năm 1996, hộ ông Ngô Minh U được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H049183 ngày 22/10/1996, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01 có tổng diện tích 2.070m². Năm 2000, ông Ngô Minh U chết nên đến ngày 28/9/2005, bà Trương Thị Bích H (vợ ông Ngô Minh U) có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32 trên. Ngày 15/5/2006, hộ bà Trương Thị Bích H được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ891561, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.070m².

Ngày 22/8/2007, bà Trương Thị Bích H có đơn xin tách thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01 H 04 thửa đất gồm:

- + Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01, diện tích 700m².
- + Thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01, diện tích 685m²;
- + Thửa đất số 32b, tờ bản đồ số 01, diện tích 565m²;
- + Thửa đất số 32c, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m²,

Ngày 04/9/2007, bà Trương Thị Bích H cùng các H viên trong gia đình lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích diện tích 700m², thửa đất số 32 (diện tích 700m²) cho ông Ngô Minh H. Ngày 26/12/2007, hộ ông Ngô

Minh H được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 754969, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01, diện tích 700m².

Ngày 04/09/2007, bà Trương Thị Bích H cùng các H viên trong gia đình lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32a (diện tích 685m²) cho ông Ngô Minh U. Ngày 26/12/2007, hộ ông Ngô Minh U được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AI 754968** thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01, diện tích 685m². Ngày 12/10/2012, ông Ngô Minh U có đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất. Lý do đình chính lại trích lục cho phù hợp với hiện trạng sử dụng. Ngày 18/04/2013, hộ ông Ngô Minh U được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BN 069615**, thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01, diện tích 685m².

Ngày 04/9/2007, bà Trương Thị Bích H cùng các H viên trong gia đình lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32b (diện tích 565m²), tờ bản đồ 01 cho bà Ngô Minh M. Ngày 26/12/2007, hộ bà Ngô Minh M được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AI 754967**, thửa đất số 32b, tờ bản đồ số 01, diện tích 565m². Ngày 27/6/2011, hộ bà Ngô Minh M và ông Đình H Phước chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32b, tờ bản đồ 01, diện tích 565m² cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số **BE 852574** ngày 04/8/2011, thửa đất số 32b, từ bản đồ số 01, diện tích 565m² cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ. Ngày 12/10/2012, ông Nguyễn V có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32b, từ bản đồ 01, diện tích 545m². (do diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chênh lệch với diện tích sử dụng thực tế. Ngày 18/04/2013, hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BN 069665**, thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01, diện tích 545 m². Ngày 11/5/2020, ông Nguyễn V có đơn đăng ký biến động đất đai (chuyển mục đích sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 32b, tờ bản đồ số 01). Ngày 10/6/2020, hộ Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CM 351624**, thửa đất số 665 (32b cũ), tờ bản đồ số 01, diện tích 545 m².

Căn cứ hồ sơ lưu trú và hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc thì UBND huyện thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với các giấy chứng nhận nêu trên là đúng theo trình tự và thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục nêu trên. UBND huyện K đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, căn cứ vào việc sử dụng đất trên thực tế, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ liên quan để xử lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V, bà Lê Thị Xuân Đ trình bày:**

Ngày 15/6/2011, vợ chồng tôi là Nguyễn V và Lê Thị Xuân Đ có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Ngô Minh M, ông Đình H Phước 01 lô đất diện tích 565m² thuộc thửa đất số 32b, tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI754967 mang tên ông Phước, bà M.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình tôi sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp với ai. Đồng thời, vợ chồng tôi đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận. Đến ngày 10/6/2020, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM351624 cho ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ và thay đổi thửa đất số 32b H thửa đất số 665.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM351624 do UBND huyện K cấp ngày 10/6/2020 cho vợ chồng tôi Nguyễn V và Lê Thị Xuân Đ thì chúng tôi đồng ý hủy để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi và các hộ liên quan theo đúng vị trí, hiện trạng sử dụng và giữ nguyên diện tích đất thổ C đã cấp cho gia đình tôi.

*** Ông Ngô Minh U trình bày:** Ngày 18/4/2013, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 069615 cho hộ ông Ngô Minh U đối với thửa đất số **32a**, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do được tặng cho. Nguồn gốc thửa đất này được tách ra từ Thửa số 32, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 391561 cho hộ bà Trương Thị Bích H ngày 15/5/2006. Hiện nay, gia đình tôi đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng N (N) - Chi nhánh E (tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Ngoài ra, đối với thửa đất số 32c (tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số AI754969 cho hộ bà Ngô Thị Kim D với diện tích 120m². Đến năm 2021, hộ bà D đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng tôi, và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động sang tên ông Ngô Minh U, bà Nguyễn Thị Hiền N (thời gian nào thì tôi không nhớ). Về hiện trạng sử dụng thì chúng tôi sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên của gia đình thì tôi không đồng ý và hộ gia đình tôi xin được vắng mặt và Tòa án không làm phiên nữa.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trình bày.

Ngày 20/8/2021, ông Ngô Minh U và bà Nguyễn Thị Hiền N ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (N) - Chi nhánh E (tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng thế chấp số: 240520996/HĐTC, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BN 069615 và AI 754969 do UBND huyện K cấp ngày 18/4/2013, cho hộ ông U với diện tích 685m². Để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (N) - Chi nhánh E (tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Với số tiền 04 tỉ đồng, việc thế chấp trên là đúng quy định của pháp luật. Vậy Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (N) - Chi nhánh E (tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Không đồng ý Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 069615 và AI 754969 đang được thế chấp để vay vốn tại ngân hàng của chúng tôi.

*** Ông Ngô Minh H trình bày:** Ngày 26/12/2007, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 754969 cho hộ ông Ngô Minh H đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do được tặng cho.

Nguồn gốc thửa đất này được tách ra từ Thửa số 32, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 391561 cho hộ bà Trương Thị Bích H ngày 15/5/2006. Hiện nay, gia đình tôi đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (N) - Chi nhánh E (tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Về hiện trạng sử dụng thì chúng tôi sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32 nêu trên của gia đình tôi thì tôi đồng ý với điều kiện sau khi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, hiện trạng sử dụng và giữ nguyên diện tích đất thổ C đã được cấp cho gia đình tôi.

*** Đại diện cho UBND xã E - Ông Trần Đình B trình bày:**

Thửa đất số 32 tờ bản đồ số 01 diện tích 2070 m², mục đích sử dụng 400 m² đất ở tại nông thôn, 1670 m² đất vườn (trồng cà phê) được cấp cho Hộ ông Ngô Minh C vào năm 1996.

Sau khi ông Ngô Minh C chết, vào ngày 15 tháng 05 năm 2006, gia đình đã làm thủ tục thừa kế thửa đất số 32 tờ bản đồ số 01 diện tích 2070 m² mục đích sử dụng 400 m² đất ở tại nông thôn, 1670 m² đất vườn (trồng cà phê) cho Bà Trương Thị Bích H.

Năm 2007, gia đình bà Trương Thị Bích H thống nhất tách thửa đất trên H 04 thửa để tặng cho các con. Tại thời điểm tách thửa bộ phận Địa chính xã căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Bích H và bản đồ giải thửa số 01 tỷ lệ 1/2000 và kiểm tra thực địa hiện có được gia đình bà Trương Thị Bích H cùng các con của bà chỉ ranh giới thửa đất số 32 tờ 01 do Bà Trương Thị Bích H đứng tên để đo đạc cụ thể và tách ra H 04 thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa số 32 tờ bản đồ số 01 diện tích 700 m² mang tên ông Ngô Minh H;
- Thửa số 32a tờ bản đồ số 01 diện tích 685 m² mang tên ông Ngô Minh U;
- Thửa số 32b tờ bản đồ số 01 diện tích 565 m² mang tên bà Ngô Minh M (Năm 2011 Hộ bà Ngô Minh M đã sang lại thửa đất trên cho ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ).

- Thửa số 32c tờ bản đồ số 01 diện tích 120 m² mang tên bà Ngô Thị Kim D.

Tại thời điểm đo đạc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 01 có vị trí giáp đường Quốc lộ 26 (thửa đất thấp và trũng) bộ phận địa chính xác định vị trí và dùng thước dây (đo thủ công) để đo đạc đúng mốc cây làm chuẩn. Việc đo đạc kết hợp với bản đồ giải thửa và trích lục của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Trương Thị Bích H thì nhận thấy phần đất của ông Thân Ngọc D không nằm trong thửa đất số 32 của bà Trương Thị Bích H.

Năm 2020, đơn vị U vấn đo đạc chi tiết các thửa đất trên địa bàn xã E huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì nhận thấy rằng phần đất ông Thân Ngọc D nằm trong thửa đất số 32 của bà Trương Thị Bích H.

Từ những tình tiết trên về đơn kiến nghị của ông Thân Ngọc D, UBND xã E đã mời các H phần liên quan đến để phân tích hoà giải về nguồn gốc đất của ông

Thân Ngọc D đã mua của bà Trương Thị Bích H thì về bản đồ giải thửa được đo đạc vào năm 1996 của thửa đất số 32 tờ bản đồ 01 (tỷ lệ 1/2000) không phù hợp với hiện trạng đang sử dụng đất ở hiện tại.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp đối thoại nhưng một số đương sự vắng mặt, mặc dù Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt gồm: Người bị kiện: UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Chi nhánh E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Dẫn đến việc đối thoại không H. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên nội D yêu cầu khởi kiện.

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

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký; cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

- *Về nội D:* : Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày tại phiên tòa của người khởi kiện về những yêu cầu khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Bộ luật tố tụng hành chính. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D.

Căn cứ vào 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 các tài liệu, chứng cứ, trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- *Về đối tượng khởi kiện:* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án ông Thân Ngọc D khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 351624 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ ngày 10/6/2020 đối với thửa số 665, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Sau đây viết tắt là GCNQSD đất số CM 351624).

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 754969 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh H ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Sau đây viết tắt là GCNQSD đất số AI 754969).

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 069615 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh U ngày 18/4/2013 đối với thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Sau đây viết tắt là GCNQSD đất số BN 069615).

+ Hủy Giấy chứng nhận AI754969 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày

26/12/2007 cho hộ bà Ngô Thị Kim D đối với thửa đất số 32c, tờ bản đồ số 01, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Minh U (do hộ bà D chuyển nhượng cho ông U) - (Sau đây viết tắt là GCNQSD đất số AI754969 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Minh U).

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đối tượng khởi kiện được quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 của Luật tố tụng hành chính.

- *Về thời hiệu:* Ngày 22/02/2023 ông Thân Ngọc D mới biết việc UBND huyện K cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cấp chồng, lấn lên diện tích đất mà hiện nay gia đình ông D sử dụng (BL; số 61). Do đó, ngày 17/10/2023 ông D đã nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính là còn thời hạn để khởi kiện được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

- *Về thẩm quyền giải quyết:* Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

- *Về sự có mặt của đương sự:* Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2, người bị kiện, những người có quyền, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Ngô Minh H, ông Ngô Minh U mặc dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp và được quy định tại khoản 2 Điều 157; khoản 1,2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D, nhận thấy:

[2] Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định:

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được viết tắt gồm: GCNQSDĐ số CM 351624, số AI 754969, số BN 069615 và số AI754969 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Minh U đều do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 105 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 thì việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng thẩm quyền.

[2.1] Về nội D: Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được viết tắt gồm: GCNQSDĐ số CM 351624, số AI 754969, số BN 069615 và số AI754969 đều có nguồn gốc nhận thừa kế và nhận chuyển nhượng từ những người được thừa kế, trong quá trình sử dụng các thửa đất trên không xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên các đương sự gồm hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ, hộ ông Ngô Minh H được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đều có nguyện vọng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng và giữ nguyên diện tích đất thổ C đã được cấp cho 02 gia đình chúng tôi.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D, nhận thấy:

[3.1] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của người khởi kiện ông Thân Ngọc D:

Diện tích 300m² đất mà gia đình ông D đang ở và canh tác, ổn định không có tranh chấp với ai từ năm 1996 cho đến nay, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng

của gia đình bà Trương Thị Bích H và ông Ngô Minh C (nay đều đã chết) vào ngày 15/5/1996, địa chỉ thửa đất nhận chuyển nhượng, tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay lô đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà D; Phía Tây giáp Quốc lộ 26; Phía Nam giáp đất ông Sáu V; Phía Bắc giáp đất gia đình tôi (thửa đất số 30). Diện tích đất nêu trên nằm trong Thửa số 32, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 391561 cho hộ bà Trương Thị Bích H vào ngày 15/5/2006.

Thời gian gần đây ông Thân Ngọc D đi làm thủ tục để được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho gia đình ông. Phòng Tài nguyên môi trường huyện K cũng như UBND xã E cho rằng, diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông C và bà H, không đủ điều kiện để được cấp quyền sử dụng đất lý do đất ông D nhận chuyển nhượng là ở thửa 30, chứ không phải thửa 32 cũ. Cuối năm 2020 khi ông D khiếu nại, trong quá trình giải quyết khiếu nại khi đo đạc lại mới phát hiện ra diện tích 300m² đất mà gia đình ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Minh C, bà Trương Thị Bích H là nằm trong thửa 32 cũ.

[3.2] Trong quá trình sử dụng đất trong thửa đất 32 cũ có sự biến động đó là: Vào năm 2006 ông Ngô Minh C chết. Gia đình bà Trương Thị Bích H làm thủ tục thừa kế và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên hộ bà H, sau đó bà H tách thửa số 32 H 04 thửa cho các con gồm: Thửa số 32 tờ bản đồ số 01 diện tích 700 m² mang tên ông Ngô Minh H. Thửa số 32a tờ bản đồ số 01 diện tích 685 m² mang tên ông Ngô Minh U. Thửa số 32b tờ bản đồ số 01 diện tích 565 m² mang tên bà Ngô Minh M (Năm 2011 Hộ bà Ngô Minh M đã sang lại thửa đất trên cho ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ). Thửa số 32c tờ bản đồ số 01 diện tích 120 m² mang tên bà Ngô Thị Kim D. Nay bà D chuyển nhượng cho ông Ngô Minh U, bà Nguyễn Thị H.

[3.3] Trong quá trình tách thửa đất số 32 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cơ quan địa chính xã E, xác nhận tại thời điểm đo đạc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 01 có vị trí giáp đường Quốc lộ 26 (thửa đất thấp và trũng) bộ phận địa chính xác định vị trí và dùng thước dây (đo thủ công) để đo đạc. Việc đo đạc kết hợp với bản đồ giải thửa và trích lục của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Bích H thì nhận thấy phần đất của ông Thân Ngọc D, nhận chuyển nhượng của ông C, bà H vào năm 1996 không nằm trong thửa đất số 32 của bà Trương Thị Bích H. Đến năm 2020, đơn vị U vẫn đo đạc chi tiết các thửa đất trên địa bàn xã E huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì phần đất ông Thân Ngọc D nằm trong thửa đất số 32 của bà Trương Thị Bích H. Nội D này thể hiện từ (bút lục số 60 đến 64).

[3.4] Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng thực tế của 04 thửa đất trên so với sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là không đúng với vị trí bản đồ giải thửa. Về diện tích đất đã được cấp trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã chồng lấn lên diện tích đất mà người khởi kiện ông Thân Ngọc D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Minh C, bà Trương Thị Bích H vào năm 1996. Như vậy xét về diện tích trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra là 2070 m² đúng như diện tích của thửa đất

32. Trong đó lấy cả 300 m² đất mà ông Cự và bà H đã chuyển nhượng cho ông D trước. Nhưng diện tích đất mà ông D nhận chuyển nhượng từ năm 1996 đến nay không hề thay đổi. Như vậy cơ quan có thẩm quyền khi cấp quyền sử dụng đất cho 04 người con của ông C, bà H cho các con gồm: Thửa số 32 tờ bản đồ số 01 diện tích 700 m² mang tên ông Ngô Minh H. Thửa số 32a tờ bản đồ số 01 diện tích 685 m² mang tên ông Ngô Minh U. Thửa số 32b tờ bản đồ số 01 diện tích 565 m² mang tên bà Ngô Minh M. Thửa số 32c tờ bản đồ số 01 diện tích 120 m² mang tên bà Ngô Thị Kim D, lấy đâu ra diện tích đất để cấp quyền sử dụng đất cho các đương sự trên.

[3.5] Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự gồm: Hộ ông Ngô Minh H và hộ ông Nguyễn V, bà Lê Thị Xuân Đ đều đồng ý hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và có nguyện vọng cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đúng vị trí, hiện trạng sử dụng đất và giữ nguyên diện tích đất thổ C đã được cấp cho gia đình tôi.

[3.6] Với các tình tiết chứng cứ, đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như do các đương sự giao nộp. Xét thấy, việc UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: GCNQSDD số CM 351624, số AI 754969, số BN 069615 và số AI754969 không đúng vị trí, hiện trạng sử dụng đất mà các hộ đang sử dụng. Việc người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, lấy phần diện tích 300 m² mà người khởi kiện ông Thân Ngọc D nhận chuyển nhượng của ông C, bà H vào năm 1996, lấy diện tích đất trên của người khởi kiện ông D để cấp cho hộ ông Ngô Minh H, hộ ông Ngô Minh U, hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ và hộ bà Ngô Thị D là không đúng với diện tích của thửa số 32 tờ bản đồ số 01.

[4] Xét lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, về việc: Không đồng ý Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 069615 tờ bản đồ số 32a và AI 754969, tờ bản đồ số 32c đang được hộ ông Ngô Minh U và bà Nguyễn Thị H thế chấp để vay vốn tại ngân hàng trên. Hợp đồng thế chấp số: 240520996/HĐTC, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BN 069615 và AI 754969 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho hộ ông U. Để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (N) - Chi nhánh E (tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Với số tiền 04 tỉ đồng, nhận thấy:

Như đã phân tích nhận định từ mục [3.1] đến [3.6], xét về Hợp đồng thế chấp số: 240520996/HĐTC, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BN 069615 và AI 754969 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho hộ ông U, đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bị hủy bỏ do sai sót về vị trí. Do vậy việc hủy bỏ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất là hộ ông Ngô Minh U và bà Nguyễn Thị H. Mặt khác cũng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp và giao dịch đảm bảo đã ký trước đó. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp về hợp đồng thế chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D về yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 351624 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ ngày 10/6/2020 đối với thửa số 665, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 754969 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh H ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 069615 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh U ngày 18/4/2013 đối với thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy Giấy chứng nhận AI754969 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/12/2007 cho hộ bà Ngô Thị Kim D đối với thửa đất số 32c, tờ bản đồ số 01, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Minh U (do hộ bà D chuyển nhượng cho ông U).

Buộc Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ, hộ ông Ngô Minh H, hộ ông Ngô Minh U và bà Nguyễn Thị H. Theo đúng vị trí, hiện trạng sử dụng đất.

Ông Thân Ngọc D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Về khoản tiền thẩm định và tiền ký hợp đồng với Công Ty TNHH do đặc Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk, do đặc hiện trạng diện tích thực tế mà các hộ đang sử dụng. Với số tiền 8.157.000 đồng và đã chi phí xong (bl số 104a). Ông Thân ngọc Duyên tự nguyện chịu số tiền trên và đã chi phí xong.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Thân Ngọc D không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng khoản 1 Điều 105 Luật đất đai năm 2013. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Ngọc D.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 351624 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ ngày 10/6/2020 đối với thửa số 665, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 754969 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh H ngày 26/12/2007 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ

số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 069615 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Ngô Minh U và bà Nguyễn Thị H ngày 18/4/2013 đối với thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 01 tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận AI754969 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/12/2007 cho hộ bà Ngô Thị Kim D đối với thửa đất số 32c, tờ bản đồ số 01, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay đã chỉnh lý biên động sang tên cho ông Ngô Minh U, bà Nguyễn Thị H. (do hộ bà D chuyển nhượng cho hộ ông U).

Buộc Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn V và bà Lê Thị Xuân Đ, hộ ông Ngô Minh H, hộ ông Ngô Minh U và bà Nguyễn Thị H. Theo đúng vị trí, hiện trạng sử dụng đất.

Ông Thân Ngọc D có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về khoản tiền thẩm định và tiền ký hợp đồng với Công Ty TNHH đo đạc Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk, đo đạc hiện trạng diện tích thực tế mà các hộ đang sử dụng. Với số tiền 8.157.000 đồng và đã chi phí xong (bl số 104a). Ông Thân Ngọc D tự nguyện chịu số tiền trên và đã chi phí xong.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Thân Ngọc D không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các 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 sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng