

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 115/2022/HC-PT

Ngày 23 - 02 - 2022

V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy một phần
quyết định cấp GCNQSDĐ và
GCNQSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 618/2021/TLPT-HC ngày 27 tháng 12 năm 2021 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2021/HCST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962.

2/. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1962.

Địa chỉ: thôn M, xã MĐ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Quốc T – Phó Chủ tịch. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông NLQ1 (vắng mặt)

2/. Bà NLQ2 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn X, xã MĐ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

3/. Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk.

Địa chỉ: đường Đ, phường LT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Mạnh C – Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Vào năm 1998 vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N cùng với ông NLQ1, ông Nguyễn Thái H2 (ông NLQ1, ông H2 là em ruột bà Nguyễn Thị Kim N) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người tên Vinh (không nhớ rõ tên đầy đủ) một phần đất có diện tích khoảng 16ha, nay tọa lạc tại thôn 3, R, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Sau khi nhận chuyển nhượng thì đã phân chia diện tích đất trên cho các anh em để canh tác và sử dụng. Theo đó ông, bà được chia phần diện tích đất có diện tích khoảng 60.000m², ông NLQ1 được chia khoảng 60.000m², ông Nguyễn Thái H2 được chia khoảng 4.000m². Phần đất của ông, bà nằm ở vị trí phía trong cùng theo đường đi vào, tiếp đến phần đất của ông Nguyễn Thái H2, phần đất của ông NLQ1 nằm phía ngoài cùng (bản đồ kèm theo). Hiện nay phần đất của ông, bà đang sử dụng có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trương Văn Tr;

Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Thái H2;

Phía Nam giáp suối;

Phía Bắc giáp đường đi.

Sau khi được chia đất thì vợ chồng ông, bà đã canh tác liên tục từ năm 1998 cho đến nay (trồng cây cà phê, hồ tiêu) không có tranh chấp với ai cũng như không bị cơ quan nhà nước nào xử phạt hành chính về lĩnh vực đất đai.

Vào năm 2016, vợ chồng ông bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho một phần đất (trong tổng diện tích đất đang quản lý và sử dụng), phần đất được cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất số BB, tờ bản đồ số YX, diện tích là 12.312m², giấy chứng nhận số CD XX, số vào sổ GCN: YY, cấp ngày 05/12/2016, ngoài ra vào năm 2008 ông bà có cho vợ chồng con trai là Nguyễn Văn T1 và Phan Thị Mai T2 một phần diện tích đất và phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai vào ngày 05/12/2016, thuộc thửa đất số XY, tờ bản đồ YX, diện tích là 15.209m². Phần đất còn lại do ông, bà chưa có điều kiện nên chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông bà trực tiếp quản lý và sử

dụng, thu hoa lợi trên phần diện tích đất này.

Vào ngày 30/6/2020, ông bà liên hệ tại Ủy ban nhân dân xã H để xin lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại thì ông bà được cán bộ địa chính xã H cho biết một phần diện tích đất của ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2 (ông NLQ1 là em ruột của bà Nguyễn Thị Kim N) vào ngày 03/07/2008, thuộc thửa đất số 0E, U tờ bản đồ EU tổng diện tích là 21.522m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM RR, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AR/HB.

Ngày 30/6/2020, ông bà có xin cung cấp thông tin 2 thửa đất trên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì vào ngày 07/07/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trả lời cho ông bà tại Công văn 162/CV-CNVPĐKĐĐ nội dung là 2 thửa đất trên của ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2 tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 cùng với 35 hộ dân khác (có danh sách kèm theo). Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp cho ông bà 01 Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô); 01 Danh sách các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô); 01 đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô); 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông NLQ1 và bà NLQ2 (bản phô tô).

Với những lý do trên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên ông bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: Hủy một phần Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông NLQ1 và bà NLQ2; đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM RR, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AR/HB, ngày 03/07/2008 mang tên hộ ông NLQ1 và bà NLQ2 đối với hai thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU, tổng diện tích 21.522m².

Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:

Ngày 26/6/2006, ông NLQ1, bà NLQ2 có đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ của thửa đất số E và U, Tờ bản đồ EU với diện tích 21.522m². Ngày 14/6/2007, UBND xã H có Tờ trình số 60/TTr-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho 35 hộ gia đình cá nhân. Trong đó có hộ ông NLQ1 và bà NLQ2.

Ngày 24/10/2007, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1542/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong đó hộ ông NLQ1 được cấp tại các thửa đất số 16, 1, 7 và 19 tờ bản đồ EU với diện tích 62.102m² tại xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông kèm theo GCNQSDĐ số AM 628419 và số AM RR. Vị trí thửa đất tại xã xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường có lưu trữ đơn kê khai và Quyết định số 1542/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ địa chính thửa đất.

Trên cơ sở pháp lý và các hồ sơ nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thu thập các chứng cứ có liên quan để làm cơ sở giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 và bà NLQ2 trình bày:

Ông NLQ1 là em vợ của ông Nguyễn Văn H. Năm 1998, ông NLQ1 là người đứng ra thỏa thuận để mua diện tích đất khoảng 16ha của một người tên Vinh sống ở tỉnh Nghệ An (hiện nay đã mất). Sau khi mua thì 03 anh em gồm ông NLQ1, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Thái H2 chia nhau mỗi người khoảng gần 06ha. Sau khi chia nhau do cả phê mất giá nên ông Nguyễn Văn H không canh tác nữa thì ông NLQ1 tiến hành phát dọn, cày xới và trồng cây ngắn ngày (hoa màu) được khoảng 03 năm. Lý do ông Nguyễn Văn H không canh tác là vì thời điểm đó ông H đã cho một người đỡ đầu diện tích này nhưng người đỡ đầu này cũng không canh tác.

Vào năm 2000 ông Nguyễn Văn H đã thỏa thuận bán toàn bộ diện tích đất này cho ông NLQ1 nhưng việc mua bán không viết giấy tờ gì chỉ nói miệng với nhau với giá 17.000.000 đồng. Tuy nhiên sau 06 tháng sau thì ông H đã yêu cầu ông NLQ1 trả số tiền 25.000.000 đồng nhưng ông NLQ1 không đồng ý và việc mua bán không thành.

Vào năm 2007 do có đoàn đo đạc của địa chính xã H xuống đo đạc thực địa thì ông NLQ1 đã đề nghị đo toàn bộ diện tích ông được chia khoảng gần 06ha và đo luôn phần diện tích đất ông NLQ1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên sau đó chỉ được cấp khoảng hơn 03ha đứng tên vợ chồng ông NLQ1 vào năm 2008. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì ông NLQ1, bà NLQ2 vẫn canh tác và trồng màu.

Sau đó thì ông Nguyễn Văn H cùng con vào canh tác trên diện tích đất này và ông NLQ1, bà NLQ2 vẫn để ông H cùng con canh tác, ông H trồng tiêu, cà phê và một số cây khác đến thời điểm hiện tại.

Hiện tại GCNQSDĐ số AM RR, do UBND huyện Đ cấp thì ông đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (gọi tắt là Ngân hàng NT) và hiện tại chưa tất toán. Ông NLQ1 cho rằng nếu muốn lấy GCNQSDĐ về thì đề nghị ông H trả hết số nợ tại Ngân hàng chứ ông NLQ1 không trả. Ông NLQ1 cho rằng thực chất ông NLQ1 cũng muốn làm thủ tục để trả lại GCNQSDĐ nêu trên và để lại diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn H nhưng ông H phải thanh toán đầy đủ tiền công khai phá, phát dọn cho gia đình ông NLQ1. Nhưng nếu gia đình ông H không thực hiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Do ở xa, không có điều kiện đi lại nên ông NLQ1, bà NLQ2 có ý kiến đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm tại Tòa án.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Toàn bộ tài sản thế chấp của ông NLQ1, bà NLQ2 tại Ngân hàng NT Đắk

Lắc, trong đó có tài sản là quyền sử dụng là tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số AM RR, do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2008 là hợp pháp để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng NT Đắc Lắc hiện tại dư nợ của ông NLQ1, bà NLQ2 là 1.164.510.553 đồng. Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/1116/HTT/HĐTC1 ngày 01/11/2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ theo đúng quy định của pháp luật.

Hiện tại, Ngân hàng NT Đắc Lắc đã khởi kiện ông NLQ1, bà NLQ2 tại Tòa án nhân dân thành phố B để đòi nợ do đã quá hạn đối với khoản vay nêu trên. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa giải quyết xong. Do đó Ngân hàng NT Đắc Lắc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện theo thông báo thụ lý vụ án của Tòa án.

Những người làm chứng Nguyễn Thái H2 trình bày:

Ông Nguyễn Thái H2 là em ruột của ông NLQ1 và em vợ của ông Nguyễn Văn H. Vào năm 1998, 03 anh em (Văn H, Thái H2, NLQ1) từ huyện Đ1 vào vị trí đất này để mua của một người không nhớ tên một thửa đất khoảng 16ha. Sau đó 03 anh em chia nhau mỗi người được khoảng gần 06ha để sử dụng. Thửa đất của ông Nguyễn Văn H trong cùng và giáp với thửa đất của ông Trương Văn Tr tính từ trên đường đất kéo dọc xuống suối. Tiếp theo là đến thửa đất của ông cũng tính từ trên đường đất kéo dài xuống suối khoảng 05 ha và tiếp đến mới đến thửa đất của ông NLQ1 cũng từ trên đường đất kéo xuống khoảng 06 ha.

Sau khi chia nhau đất thì tất cả đều canh tác, trồng cây trên đất và sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay không hề có tranh chấp với ai về ranh giới, đất của ai người đó sử dụng vì là anh em với nhau. Khoảng năm 2007 - 2008 thì ông Thái H2 đã được đo đạc và cấp GCNQSDĐ đúng với diện tích ông đang sử dụng, ông NLQ1 cũng được cấp toàn bộ diện tích đất và ông Văn H thì chỉ được cấp một phần, phần còn lại chưa được cấp. Tuy nhiên không hiểu vì sao diện tích còn lại của ông Văn H đã được cấp cho ông NLQ1. Ông cho rằng diện tích đất của thửa đất số E, U ông NLQ1 được cấp GCNQSDĐ nhưng ông NLQ1 không hề sử dụng mà do ông Văn H là người sử dụng.

Do ở xa, không có điều kiện đi lại nên ông H có ý kiến đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm tại Tòa án.

Người làm chứng ông Trương Văn Tr trình bày: Ông Tr không có mối quan hệ họ hàng gì với 03 anh em nhà ông H, chỉ là hàng xóm và là người có đất giáp ranh với ông Nguyễn Văn H. Ông Tr canh tác diện tích đất này hơn 15 năm nay và cùng thời điểm sử dụng với ông NLQ1, ông Thái H2 và ông Văn H. Diện tích đất các bên sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với ai. Diện tích đất của ông Nguyễn Văn H là do trước đó mua lại khoảng 16 ha và 03 anh em chia nhau. Ông Nguyễn Văn H sử dụng đất giáp ranh với ông Tr, tiếp đến là thửa đất của ông Nguyễn Thái H2 và đến thửa đất của ông NLQ1. Ông Tr khẳng định việc sử dụng đất của 03 anh em không có sự tranh chấp, đất của ai người đó sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Do ở xa, tuổi đã cao và không có điều kiện đi lại nên ông Tr có ý kiến đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm tại Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2021/HC-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Áp dụng khoản 5 Điều 38, Điều 49 và Điều 50 Luật đất đai 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật đất đai; khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N: Hủy một phần Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính” tại thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU của hộ ông NLQ1 và bà NLQ2; hủy Giấy chứng nhận sử dụng đất số AM RR, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/07/2008 mang tên hộ ông NLQ1 và bà NLQ2 đối với hai thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU, đất tọa lạc tại tại thôn 3, R, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng đối tượng và đúng hiện trạng các bên đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/10/2021, Ngân hàng TMCP NT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông NLQ1, bà NLQ2. Ông H, bà N khởi kiện thuộc trường hợp đã hết thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk không phải là người thứ ba ngay tình nên không được bảo vệ là không có cơ sở.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng. Trong vụ án, phía ngân hàng không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Trường hợp ngân hàng tranh chấp với ông NLQ1, bà NLQ2 về hợp đồng tín dụng thì có thể khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng

cáo của Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Kim N đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Đ “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính” tại thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU tại thôn 3, R, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông của hộ ông NLQ1 và bà NLQ2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM RR, do UBND huyện Đ cấp ngày 03/07/2008 mang tên hộ ông NLQ1 và bà NLQ2 đối với hai thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU, đất tọa lạc tại tại thôn 3, R, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

[2.2] Ngày 30/06/2020 ông H, bà N có đơn xin cung cấp thông tin 2 thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Ngày 07/07/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có Công văn số 162/CV-CNVPĐKĐĐ trả lời đơn cho ông H, bà N cho biết 2 thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm ông H, bà N khởi kiện vụ án hành chính vẫn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại điểm a khoản 2 điều 116 Luật tố tụng Hành chính. Như vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP NT – Chi nhánh Đắk Lắk về vấn đề này.

[2.3] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự về việc tạo lập diện tích đất tại thửa đất số E, U tờ bản đồ EU thôn 3, R, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thể hiện: Diện tích đất này có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích đất do ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thái H2 và ông NLQ1 (là ba anh em ruột) nhận chuyển nhượng năm 1998 từ một người tên Vinh (đã mất). Sau khi nhận chuyển nhượng thì cả 03 anh em thống nhất phân chia để canh tác và sử dụng. Ông H được chia phần diện tích đất khoảng 60.000m², ông NLQ1 được chia phần diện tích đất khoảng 60.000m², ông Nguyễn Thái H2 được chia khoảng 4.000m². Việc sử dụng đất là liên tục, ổn định, các bên đã trồng cây, xây dựng nhà và thu hoa lợi từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Phần đất mỗi người nhận sử dụng đều có ranh giới rõ ràng và đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ. Riêng thửa đất số E và thửa số U, tờ bản đồ EU mặc dù đã được các anh em phân chia cho ông H nhưng ông NLQ1 lại đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Ông NLQ1, bà NLQ2 cho rằng diện tích đất tại thửa đất số E, U là do sau khi phân chia thì ông nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn H nhưng không có tài liệu gì chứng minh cho việc mua bán như ông trình bày, ông Văn H và ông Thái H2 đều không xác nhận lời trình bày của ông NLQ1 về nội dung này. Ông NLQ1, bà NLQ2 thừa nhận toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là do ông Nguyễn Văn H cùng con tạo lập. Ông Trương Văn Tr là người sử dụng đất cùng thời điểm và giáp ranh với phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn H đang sử dụng xác nhận việc sử dụng đất của ba anh em ông Văn H, ông Thái H2 và ông NLQ1 như lời trình bày của ông Văn H. Ngoài ra, ông NLQ1, bà NLQ2 cũng đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn H nhưng ông H phải trả lại tiền công phát dọn cho ông NLQ1.

[2.5] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng cũng như lồng ghép tờ bản đồ giải thửa, GCNQSDĐ của các bên thể hiện về thứ tự các phần diện tích đất các bên mua chung và được chia đều phù hợp với lời trình bày của các bên đương sự và người làm chứng. Riêng thửa đất số E, U được cấp GCNQSDĐ cho ông NLQ1, bà NLQ2 nằm trong phần diện tích đất ông Nguyễn Văn H được chia và cách vị trí đất ông NLQ1 đang sử dụng một thửa đất của ông Nguyễn Văn H. Từ cận các bên sử dụng rõ ràng, không tranh chấp, không có chồng lấn diện tích đất.

[2.6] Như vậy, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NLQ1, bà NLQ2 được thực hiện trên cơ sở kê khai không trung thực của ông NLQ1, bà NLQ2 về nguồn gốc và thực tế quản lý, sử dụng. Ngoài ra, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ do UBND huyện Đ cung cấp không thể hiện có biên bản xác minh thực địa, không có các hộ liên kề giáp ranh là trái với quy định tại Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật đất đai. Việc UBND huyện Đ không kiểm tra hiện trạng thực tế khi cấp GCNQSDĐ đã dẫn tới việc ban hành quyết định cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng theo quy định tại khoản 5 Điều 38, khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003 và trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ không đúng quy định tại Điều 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật đất đai. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim N là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.7] Tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng TMCP NT Chi nhánh Đắk Lắk không có yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thế chấp trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên nếu có yêu cầu. Do vậy, nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP NT Chi nhánh Đắk Lắk về hợp đồng thế chấp này nằm ngoài phạm vi xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm.

[2.8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP NT Chi nhánh Đắk Lắk, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2021/HC-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim N: Hủy một phần Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính” tại thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU của hộ ông NLQ1 và bà NLQ2; hủy Giấy chứng nhận sử dụng đất số AM RR, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/07/2008 mang tên hộ ông NLQ1 và bà NLQ2 đối với hai thửa đất số E, U, tờ bản đồ EU, đất tọa lạc tại tại thôn 3, R, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng đối tượng và đúng hiện trạng các bên đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ngân hàng TMCP NT chi nhánh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000003 ngày 12/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông; đương sự đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy