

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2021/HC-ST

Ngày: 27 - 10 - 2021

V/v khiếu kiện giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Sỹ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Xuân Mậu và ông Nguyễn Xuân Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27/10/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính thụ lý số: 08/2021/TLST-HC ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “khiếu kiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2021/QĐXXST-HC ngày 09/9/2021, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Chị Đinh Thị Ngọc C; địa chỉ: Tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

2. *Người bị kiện:* Sở T tỉnh Quảng Bình - Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn H, Giám đốc Sở T. Vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Trần Văn K - Giám đốc Văn phòng Đ tỉnh Quảng Bình (thuộc Sở T tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Quảng Bình - Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện M: Ông Nguyễn Bắc V, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Minh T - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M. Vắng mặt (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện M - Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ: Ông Đinh Ngọc T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Thanh H, Công chức Địa chính- Xây dựng - Nông nghiệp và môi trường thị trấn Đ. Vắng mặt.

+ Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M - Người đại diện: Ông Tạ An L - Giám đốc Chi nhánh huyện M. Có mặt.

+ Chị Đinh Thị H, bà Cao Thị Q, ông Đinh Xuân K và bà Đặng Thị Duy N; đều có địa chỉ tại: Tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện chị Đinh Thị Ngọc C trình bày:

Ông bà nội của chị Đinh Thị Ngọc C khi còn sống đã tạo dựng nên thửa đất mà hiện tại gia đình ông Đinh Xuân K (chú ruột chị C), bà Cao Thị Q (mẹ chị C), chị Đinh Thị H (em gái chị C) và chị C đang sinh sống. Trước đây gia đình bà Q ở phía sau nhà ông Đinh Xuân K. Năm 2004, gia đình bà Q chuyển nhà lên ở phía trước, ngay cạnh nhà ông K. Năm 2008 chị C lấy chồng ở riêng được khoảng hơn 1 năm thì về ở chung trong nhà với mẹ (bà Q). Sau đó bà Q được địa phương xây dựng nhà tình nghĩa ở riêng (ngay trên thửa đất); khoảng năm 2009 thì chị H lấy chồng và được mẹ cho một phần đất để làm nhà ở riêng sát bên nhà mẹ, còn phần đất ở vị trí nhà cũ (phần ngoài cùng tiếp giáp với đất của ông K) thì mẹ cho vợ chồng chị C. Năm 2014, vợ chồng chị C làm lại nhà kiên cố để ở (xây móng, đổ trụ bê tông, làm dàn mát, ...). Năm 2016 thì chị C ly hôn chồng, chồng chị chuyển đi nơi khác còn chị C vẫn tiếp tục sinh sống trong ngôi nhà của chị.

Tháng 7 năm 2020, chị C lên huyện hỏi để làm thủ tục cấp thẻ đỏ thì được biết thửa đất mà ba mẹ con chị (bà Q, chị C và chị H) đang sinh sống đã được Sở T cấp cho một mình chị Đinh Thị H. Qua tìm hiểu thì chị C biết được vào năm 2013 Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất mà bà Q, chị H và chị C đang sử dụng cho vợ chồng ông Đinh Xuân K, bà Đặng Thị Duy N. Đến năm 2018 thì ông K, bà N đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị H và sau đó Sở T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H.

Theo chị C thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đinh Thị H khi trên đất đang có nhà ở của chị C là sai quy định pháp luật. Vì vậy, chị C yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Đinh Thị H tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

- Người bị kiện Sở T tỉnh Quảng Bình trình bày (tại Công văn số: 419/VPĐKĐĐ ngày 22/7/2021):

Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28, thị trấn Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Xuân K, bà Đặng Thị Duy N ngày 06/02/2013. Năm 2018, ông Đinh Xuân K và bà Đặng Thị Duy N đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng một phần diện tích nói trên cho bà Đinh Thị H tại bộ phận một cửa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M. Theo hồ sơ đăng ký biến động đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Đinh Xuân K - Đặng Thị Duy N với bà Đinh Thị H đã được UBND thị trấn Đ chứng thực ngày 02/01/2018. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật

Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Đinh Xuân K - Đặng Thị Duy N với bà Đinh Thị H đảm bảo các điều kiện theo quy định. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M lập hồ sơ chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai, kiểm tra, trình Sở T ký cấp giấy chứng nhận cho bà Đinh Thị H (tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, diện tích 326,2 m² địa chỉ: thị trấn Đ, huyện M, ký ngày 05/02/2018). Như vậy, Sở T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà N với bà H đã được cấp có thẩm quyền chứng thực là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật, nay bà Đinh Thị Ngọc C yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đinh Thị H là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình tuyên không chấp nhận yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đinh Thị H.

Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền của Toà án. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ tham mưu trình Sở T thực hiện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp căn cứ vào bản án xét xử của Toà án về nội dung này.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị H trình bày ý kiến (tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2021) như sau:

Chị Đinh Thị H được ông Đinh Xuân K tặng cho thửa đất và sau đó làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo qui định của pháp luật, do đó chị H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị Ngọc C.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân K và bà Đặng Thị Duy N trình bày ý kiến (tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2021) như sau:

Nguồn gốc thửa đất mà gia đình ông K, bà N và gia đình bà Q đang sinh sống là do bố, mẹ của ông K để lại cho ông. Ngày 06/02/2013, ông K được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông K làm thủ tục tách thửa để tặng cho cháu Đinh Thị H. Trên thực tế ông đã cho mẹ con bà Cao Thị Q về sinh sống và ở đó từ năm 2005. Theo ông K, thửa đất đó là tài sản của ông nên ông muốn cho ai, tặng ai là quyền của ông, bà C không có quyền khởi kiện.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình có ý kiến tại văn bản ngày 21/9/2021 như sau:

Ngày 28/5/2020, bà Đinh Thị H và ông Lê Anh T; địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình có vay vốn tại Ngân hàng N Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình theo Hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202000843, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 26052020-HT/HĐTC ngày 26/5/2020 đã ký giữa Ngân hàng N chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình và bà Đinh Thị H, ông Lê Anh T. Tài sản thế chấp là thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28; vị trí: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình; diện tích thửa đất 326,2 m². Tại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CI 784545 số vào sổ cấp GCN: CS02961 do Sở T tỉnh Quảng Bình ký ngày 05/02/2018 đứng tên bà Đinh Thị H, đã được UBND thị trấn Đ chứng thực Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/5/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 008380.TC.146 ngày 28/5/2020. Để đảm bảo thu hồi nợ vay Ngân hàng N Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình đề nghị Tòa án xem xét ưu tiên thu hồi nợ trước khi xử lý.

- *Tại công văn số: 47/TNMT ngày 26/10/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M nêu ý kiến về vụ án với nội dung như sau:*

Việc UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N năm 2013 là đúng hiện trạng, đúng mục đích, đúng nguồn gốc sử dụng, không có tranh chấp, đảm bảo các quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn khác.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28; địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M:* Phía Đông giáp đường quốc lộ 12A có kích thước 16m; phía Bắc giáp nhà bà Đinh Thị Hương G có kích thước 20,10m; phía Tây giáp thửa đất 142 có kích thước 18,71m; phía nam giáp đất ông Đinh Vũ Q có kích thước 19,97 m. Diện tích thửa đất là 326,2 m² (trong đó đất ở tại đô thị 50 m²; đất trồng cây lâu năm 184,8 m²; đất trồng cây hàng năm khác 91,4 m²). Trong thửa đất trên hiện đang có 3 ngôi nhà:

+ Nhà ở của chị Đinh Thị Ngọc C đang sử dụng, nhà xây dựng năm 2014, diện tích sử dụng 85,5 m²; 37,5 m² dàn mát; nhà dựng tạm bằng gỗ (có trụ bê tông), mái lợp tôn, dàn mát trụ bê tông mái lợp tôn.

+ Nhà ở của chị Đinh Thị H đang sử dụng, diện tích 54,3 m²; nhà kết cấu có móng đá hoọc, tường bờ lô xi măng, mái lợp tôn, xây dựng năm 2008.

+ Nhà ở của bà Cao Thị Q đang sử dụng có diện tích 50,5 m²; nhà kết cấu móng đá hoọc, tường gạch, mái lợp tôn (nhà do nhà nước hỗ trợ đối với người có công với cách mạng), xây dựng năm 2016.

****Tại phiên toà sơ thẩm:***

- Người khởi kiện chị Đinh Thị Ngọc C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: chị C chỉ yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho cho chị Đinh Thị H tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M. Đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì chị C tự nguyện chịu toàn bộ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà phát biểu: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; tại phiên tòa người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai và không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị Ngọc C, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho cho chị Đinh Thị H tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ; buộc Sở T tỉnh Quảng Bình phải chịu án phí hành chính

sơ thẩm theo quy định; đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ chị C tự nguyện chịu nên được chấp nhận. Đối với yêu cầu của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình là quan hệ dân sự giữa Ngân hàng với chị Đinh Thị H nên không xem xét trong vụ án này, nếu đương sự có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: đại diện Ủy ban nhân dân huyện M, đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, chị Đinh Thị H, bà Cao Thị Q, ông Đinh Xuân K và bà Đặng Thị Duy N đều vắng mặt. Xét thấy đây là phiên tòa lần thứ hai, sự vắng mặt của các đương sự không vì lý do bất khả kháng, trở ngại khách quan (một số đương sự có đơn đề nghị xử vắng mặt, một số đương sự vắng mặt lần hai không có lý do), do đó Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại Điều 157 Luật tổ tụng hành chính.

[2] *Về đối tượng khởi kiện:* Chị Đinh Thị Ngọc C cho rằng Sở T tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đinh Thị H khi trên thửa đất đó chị C đã xây nhà, sinh sống ổn định từ lâu, việc làm này của Sở T là sai quy định, nên chị C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở T tỉnh Quảng Bình đã cấp cho chị Đinh Thị H tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã giải thích cho chị C biết chị có quyền khởi kiện bằng một vụ án tranh chấp dân sự đề giải quyết một cách toàn diện vụ án, tuy nhiên chị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bằng vụ án hành chính và chỉ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở T đã cấp cho chị H. Vì vậy, *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 784545* do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Đinh Thị H ngày 05/02/2018, tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, diện tích 326,2 m², địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình là đối tượng khởi kiện trong vụ án hành chính này.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Đinh Thị H là Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình theo qui định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Tháng 7 năm 2020, chị Đinh Thị Ngọc C mới biết thửa đất mà chị đang ở đã được ông Đinh Xuân K chuyển nhượng cho chị Đinh Thị H, chị H đã được Sở T tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị C đã khiếu nại đến các cơ quan chức năng, sau đó được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án. Ngày 22/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình nhận được đơn khởi kiện của chị C qua đường bưu chính. Như vậy, đơn khởi kiện của chị C chưa quá thời hạn 01 năm kể từ ngày chị C biết được việc Sở T tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho chị H, nên chị C có quyền khởi kiện vụ án (theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính).

[5] Thừa đất số 254, tờ bản đồ số 28 (do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Đinh Thị H) có nguồn gốc trước đây là một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Xuân K và bà Đặng Thị Duy N ngày 06/02/2013. Theo ông K trình bày thì nguồn gốc toàn bộ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28 trước đây là của bố, mẹ ông K. Sau khi bố, mẹ qua đời thì ông K tiếp tục sử dụng thửa đất của bố, mẹ để lại. Bà Q là chị dâu của ông K cũng có nhà, đất ở sát phía sau nhà ông K (chồng bà Q đã chết). Đến khoảng năm 2005 thì ông K đã cho bà Q chuyển nhà lên ở phía trước sát mặt đường để thuận tiện cho việc đi lại và bà Q giao lại phần đất phía sau cho ông K sử dụng; gia đình bà Q đồng ý nên đã chuyển nhà lên ở ổn định cho đến nay.

Năm 2008, chị H lấy chồng và làm nhà ở riêng, sau khi chị H ở riêng thì bà Q và vợ chồng chị C tiếp tục ở trong nhà của bà Q; năm 2014 bà Q đã đồng ý cho vợ chồng chị C xây dựng lại nhà để ở (ngôi nhà mà hiện nay chị C đang ở); năm 2016 bà Q được chính quyền địa phương hỗ trợ xây nhà tình nghĩa ở phía ngoài sát cạnh nhà chị H.

[6] Trên thực tế thì mặc dù bà Q đã làm nhà sinh sống ổn định trên một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28 từ năm 2005, nhưng đến năm 2013 thì UBND huyện M vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28 cho vợ chồng ông K - bà N (không tách phần đất của gia đình bà Q đang ở ra khỏi thửa 140 để cấp cho ông K). Do đó, đến năm 2018, mặc dù trên thửa đất đã tồn tại 03 ngôi nhà của ba mẹ con bà Q (nhà bà Q, nhà chị C và nhà chị H) nhưng ông K - bà N vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất mà ông K đã cho gia đình bà Q sử dụng từ năm 2005 cho chị H, và ngày 05/02/2018 Sở T tỉnh Quảng Bình đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, diện tích 326,2 m² cho chị H (tách từ thửa 140 của ông K).

[7] Về quyền sở hữu ngôi nhà của chị Đinh Thị Ngọc C: chị C kết hôn với anh Cao Thanh D vào năm 2008, đến năm 2016 thì vợ chồng ly hôn. Tại Bản án số: 86/2016/HNGĐ-ST ngày 29/12/2016 về việc tranh chấp hôn nhân và gia đình của Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá đã Quyết định: *“3. Về tài sản chung: ...Giao cho chị Đinh Thị Ngọc C sở hữu: Ngôi nhà có địa chỉ tại tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình có đặc điểm: nhà lợp mái tôn, có diện tích 11,5 m x 7m, nền nhà lát xi măng, xung quanh che ván, xung quanh nhà có đổ bê tông móng, có 08 trụ bê tông cao 4,2 m. Năm xây dựng và sử dụng 2014; có trị giá là 43.000.000 đồng (bốn mươi ba triệu đồng); Một mái che trước lợp mái tôn (mái che gắn liền với ngôi nhà lợp mái tôn) có diện tích 7m x 5,3 m có giá trị là 8.200.000 đồng (tám triệu hai trăm ngàn đồng)...”*.

Như vậy, ngôi nhà mà chị C đang sử dụng trên thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại thị trấn Đ được Tòa án nhân dân huyện M xác định là tài sản chung của vợ chồng chị C và đã quyết định giao cho chị C được quyền sở hữu (Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật thi hành).

[8] Từ các chứng cứ, tài liệu và nội dung đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đinh Xuân K - bà Đặng Thị Duy N vào năm 2013 tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28, tiểu khu 9 thị trấn Đ, thì UBND huyện M đã có nhiều thiếu sót khi trên thửa đất đó đã có nhà của mẹ con bà Q đang sinh sống ổn định nhưng UBND huyện M vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông K, bà N.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2018 ông K, bà N đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28 cho chị Đinh Thị H. Do thiếu kiểm tra, xác minh trên thực địa nên các cơ quan chuyên môn thuộc Sở T tỉnh Quảng Bình đã trình và Sở T tỉnh Quảng Bình đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* cho chị Đinh Thị H đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, diện tích 326,2 m² tại tiểu khu 9, thị trấn Đ (được tách từ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 28) khi trên thửa đất đó ngoài ngôi nhà của chị H còn tồn tại 02 ngôi nhà của 02 hộ gia đình (nhà bà Q và nhà chị C) đã sinh sống ổn định từ trước. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên là không đúng với quy định của Luật đất đai, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q, chị C. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị C để tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở T tỉnh Quảng Bình đã cấp cho chị Đinh Thị H tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, thị trấn Đ.

[9] Hiện tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Đinh Thị H tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, diện tích 326,2 m² tại tiểu khu 9, thị trấn Đ đã được chị H thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình.

Xét thấy khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình đã thiếu kiểm tra nên nội dung thứ nhất của mục 1.1.2 của Điều 1 trong Hợp đồng đã ghi: *Các trường hợp khác thuộc tài sản thế chấp: “Toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 784545, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02961, do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/02/2018, đứng tên bà Đinh Thị H bao gồm: nhà cửa, vật kiến trúc, các tài sản khác hình thành sau khi thiết lập hợp đồng này (nếu có).*

Theo nội dung trên thì tài sản thế chấp để chị H vay vốn tại Ngân hàng ngoài diện tích đất còn bao gồm cả ngôi nhà của chị C và ngôi nhà của bà Q, trong khi đó trong hợp đồng không hề có sự đồng ý của bà Q và chị C. Như vậy nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản này cũng không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong vụ án này Tòa án chỉ có thẩm quyền xem xét đối với quyết định hành chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở T tỉnh Quảng Bình đã cấp cho chị Đinh Thị H, còn đối với hợp đồng vay nợ và hợp đồng thế chấp tài sản để vay nợ giữa Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M Bắc Quảng Bình với chị Đinh Thị H thì Tòa án không xem xét trong vụ án này, đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự để yêu cầu Tòa án giải quyết.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo yêu cầu của chị Đinh Thị Ngọc C, Toà án đã tiến hành thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 3.500.000 đồng. Tại phiên tòa chị C tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền trên nên được hội đồng xét xử chấp nhận (số tiền này chị C đã nộp tạm ứng trước nên không phải nộp thêm).

[11] Chị Đinh Thị Ngọc C khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; Sở T tỉnh Quảng Bình phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các điều 98, 99, 100, 101 và 106 của Luật đất đai năm 2013, tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Đinh Thị Ngọc C, tuyên huỷ *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 784545 do Sở T tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Đinh Thị H ngày 05/02/2018, tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, diện tích 326,2 m², địa chỉ: tiểu khu 9, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Sở T tỉnh Quảng Bình phải chịu 300.000 đồng.

Trả lại cho chị Đinh Thị Ngọc C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp tại Biên lai số: AA/2020/0002422 ngày 31/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: chị Đinh Thị Ngọc C thỏa thuận chịu toàn bộ 3.500.000 đ (chị C đã nộp tạm ứng đủ nên không phải nộp thêm).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án do Tòa án tổng đạt hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THA DS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Toà HC; Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Hữu Sỹ