

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 21/2022/HC-ST

Ngày: 26/4/2022

V/v: *Khiếu kiện quyết định, hành vi  
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất  
đai.*

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

**TOÀ 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:* Bà Bùi Thị Kim Nga, ông Bùi Thế Hòa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Ông Trần Văn Bắc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 120/2021/HCST, ngày 08 tháng 11 năm 2021, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2022/QĐST-HC ngày 07/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐ-ST ngày 07/4/2022, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Thu H; trú tại: Đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện P.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Ngô Thị Minh T - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P (Văn bản ủy quyền số 19/GUQ-UBND ngày 11/11/2021); địa chỉ: Đường P, thị trấn A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện P:* Ông Phan Xuân L - Chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện P; địa chỉ: Đường P, thị trấn A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

3.1 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền số 3594/GUQ-STNMT ngày 15/11/2021); địa chỉ: Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ:* Ông Phan Khắc H - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ: Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

### 3.2 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Đoàn Thị Đ - Chức vụ: Phó phòng giải quyết khiếu nại, tố cáo - Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền số 181/QĐ-CTHADS ngày 15/11/2021); địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

### 3.3 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lăng Trọng D - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P; địa chỉ: Đường P, thị trấn A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4 Ông Nguyễn Hữu K; địa chỉ: Thôn S, xã B, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5 Bà Trịnh Thu T; Hiện đang chấp hành án phạt tù tại đội H, phân trại H, trại giam T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6 Vợ chồng ông Y K Byă, bà H T Êban; địa chỉ: Buôn K, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7 Bà H W Ayun; địa chỉ: Buôn K, xã B, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:**

Bà là người mua trúng tài sản bán đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/2021/HĐMB ngày 29/4/2021 do Công ty đấu giá hợp danh T là tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản bán đấu giá là Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ. Theo hợp đồng này thì tài sản bà mua trúng đấu giá gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842, thửa đất số 12, tờ bản đồ 6a, diện tích 15.457m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/8/2014 cho ông Nguyễn Hữu K (Thay đổi cơ sở pháp lý: Đề thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1980 theo hồ sơ số: 24499002517TKVP, ngày 14/08/2014).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 342581, thửa đất số 7, tờ bản đồ 6a, diện tích 3.112m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/01/2017 cho hộ

ông Nguyễn Hữu K (Thay đổi cơ sở pháp lý: Đề thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1980 theo hồ sơ số: 33593TK001, ngày 19/01/2017).

Căn cứ trích lục bản đồ địa chính số: 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Đắk Lắk thông tin 02 thửa đất trên được điều chỉnh lại là: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup>.

Bà đã thực hiện xong nghĩa vụ của người mua được tài sản đấu giá. Đến ngày 31/5/2021 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ đã bàn giao tài sản cho bà theo Quyết định số 06/QĐ-CTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, bà đã nhận quản lý sử dụng đối với các tài sản này trên thực địa. Tuy nhiên, khi bà nộp hồ sơ thủ tục đến các cơ quan có liên quan để sang tên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định đối với 02 quyền sử dụng đất trên, thì lúc này bà được biết diện tích và hình thể 02 thửa đất bà mua trúng đấu giá theo hiện trạng sử dụng có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây, cụ thể: Về hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, xã K - Bản đồ đo đạc lại) có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây (thửa đất số 07 và 12 tờ bản đồ 06a, xã K - Bản đồ cũ), theo đó có một phần diện tích giảm đi so với GCNQSDĐ đã cấp (cụ thể là thửa đất số 13 tờ bản đồ số 68, diện tích 3.020,8 m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong GCNQSDĐ số BR 023842) và có một phần diện tích tăng lên nằm ngoài ranh GCNQSDĐ được cấp (diện tích 1.445 m<sup>2</sup>) nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (bản đồ cũ số 06a) nên không thể làm thủ tục sang tên được. Sau đó bà có thông báo lại sự việc này cho Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ biết, thì được chấp hành viên là bà Đoàn Thị Đ cùng đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ làm việc. Đồng thời bà cũng đã làm đơn gửi đến các cơ quan liên quan đề nghị xử lý vướng mắc liên quan đến 02 tài sản trên của bà thì được hướng dẫn khởi kiện đến Tòa án.

Về nguồn gốc 02 thửa đất trên là của bố bà H tên Nguyễn Hữu K để thừa kế cho anh trai bà là Nguyễn Hữu D từ năm 2014, 2017. Sau khi nhận thừa kế thì anh D đã sử dụng 02 GCNQSDĐ này để thế chấp Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Đ vay vốn làm ăn. Đến năm 2018 thì D mất, công việc làm ăn cũng thua lỗ nên ngân hàng đã phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà đã tham gia đấu giá các tài sản trên và đã trúng đấu giá. Từ trước đến nay gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng ổn định đúng phần đất của mình không có tranh chấp với ai. Nên việc GCNQSDĐ của 02 thửa đất trên bị sai lệch không phải do lỗi của gia đình bà, việc không thể sang tên 02 GCNQSDĐ cho bà đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hủy 02 GCNQSDĐ đã cấp sai và cấp lại GCNQSDĐ mới theo đúng thực tế đất đang sử dụng, căn cứ trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup> cho bà.

**\* Ý kiến của đại diện ủy quyền của người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk, bà Ngô Thị Minh T trình bày:**

Ngày 05/8/2014 Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSDĐ số BR 023842 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại xã K cho ông Nguyễn Hữu K. Ngày 14/8/2014 thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Hữu D (ông Nguyễn Hữu K để thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D).

Ngày 13/01/2017 Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSDĐ số CD 342581 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại xã K cho ông Nguyễn Hữu K. Ngày 13/01/2017 thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Hữu D (ông Nguyễn Hữu K để thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D).

Ngày 09/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P có Trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTĐC đối với diện tích 17.516,6m<sup>2</sup>, gồm 02 thửa đất: 07 và 12, tờ bản đồ số 6a (bản đồ cũ) tại xã K được điều chỉnh lại là thửa số 12, tờ bản đồ số 68 (bản đồ mới) trên cơ sở yêu cầu của Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ, căn cứ Bản đồ địa chính theo dự án xây dựng cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 03/6/2021, Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ có công văn số 550/CTHADS-CHV về việc cấp GCNQSDĐ cho người mua trúng đấu giá.

Sau khi kiểm tra hồ sơ tài liệu có liên quan do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ cung cấp thì:

Hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, xã K, bản đồ đo đạc lại) có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây (thửa đất số 07 và 12, tờ bản đồ số 06a, xã K, bản đồ cũ), theo đó có một phần diện tích giảm đi so với GCNQSDĐ (cụ thể là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.020,8m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong GCNQSDĐ số BR 023842) và có một phần diện tích tăng lên nằm ngoài ranh giới GCNQSDĐ được cấp (diện tích 1.445m<sup>2</sup>) nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (bản đồ cũ số 06a).

Qua kết quả xác minh điều kiện thi hành án của Chấp hành viên tại biên bản làm việc ngày 14/6/2021, xét thấy phần diện tích đất giảm 3.020,8m<sup>2</sup> (cụ thể thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68) hiện do bà H W Ayun đang sử dụng. Nguồn gốc thửa đất có diện tích này trước đây bà H L Ayun sử dụng ổn định, không tranh chấp, đến năm 2013 tặng cho bà H W để sử dụng cho đến nay và diện tích này bà H L chưa làm thủ tục để kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Đồng thời bà H L Ayun cho biết trước đây bà có một thửa đất chưa kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, đến năm 2013 bà có bán lại cho ông Nguyễn Hữu K (bố ông D) một phần diện tích khoảng 3.200m<sup>2</sup>, phần còn lại khoảng 3020,8m<sup>2</sup> bà cho con gái là H W Ayun sử dụng liên tục từ năm 2013 cho đến nay.

Và tại biên bản làm việc ngày 17/6/2021, phần đất diện tích tăng thêm nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (tờ bản đồ cũ 06a) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CE 312335 ngày 30/9/2016 cho ông Y K Byă và bà H T Êban (thửa đất số 16c, tờ bản đồ 6a tại xã K, diện tích 13.907m<sup>2</sup>). Ông Y K sử

dụng ổn định thửa đất có rào bao quanh, không tranh chấp với ông Nguyễn Hữu K và Nguyễn Hữu D, ông Y K phát hiện ranh giới và diện tích đất thực tế mình đang sử dụng không trùng khớp, không đúng với trích lục và diện tích đã được cấp trên GCNQSDĐ số CE 312335 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 30/9/2016. Do đó ông Y K và bà H T đã có đơn tự nguyện trả GCNQSDĐ nêu trên và kiến nghị UBND huyện cấp lại GCNQSDĐ theo hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay.

Qua xem xét tờ bản đồ địa chính mới số 68, xã K nhận thấy phía Nam thửa đất số 12 có hình thành đường giao thông, đồng thời qua xem xét GCNQSDĐ số CD 342581 có sự sai sót trong quá trình biên tập và in ấn (phần thẩm quyền ký GCNQSDĐ do UBND huyện cấp giấy nhưng lại in là Sở Tài nguyên và Môi trường), đồng thời các Giấy chứng nhận kê biên bán đấu giá nêu trên đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất (thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D).

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, ý kiến của các hộ gia đình cá nhân có liên quan nhận thấy: Việc sử dụng đất của các chủ sử dụng là ổn định liên tục và không có tranh chấp, ranh giới sử dụng đất của các chủ sử dụng ngoài thực địa là rõ ràng, không có phát sinh việc chuyển nhượng qua lại với nhau. Như vậy, các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Hữu K (đã để thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D) không đúng với ranh giới và diện tích thực tế đang sử dụng. Do đó, chưa đủ căn cứ để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho người mua tài sản đấu giá là bà Nguyễn Thị Thu H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H có thể xem xét tiến hành kiểm tra để ban hành quyết định thu hồi các GCNQSDĐ đã cấp; đồng thời người mua tài sản đấu giá là bà H có thể liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn thủ tục GCNQSDĐ lần đầu theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 (trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật).

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, ông Nguyễn Văn H trình bày:**

Hộ ông Nguyễn Hữu K (là bố ruột ông Nguyễn Hữu D) được UBND huyện P cấp 02 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk gồm:

GCNQSDĐ số CD 342581 ngày 13/01/2017 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112m<sup>2</sup>, loại đất: đất trồng cây lâu năm. Trong quá trình biên tập GCNQSDĐ có sự sai sót về in phần thẩm quyền ký GCNQSDĐ là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

GCNQSDĐ số BR 023842 ngày 05/8/2014 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457m<sup>2</sup>, loại đất: đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này được cấp GCNQSDĐ chồng lên diện tích 3.020,8m<sup>2</sup> đang được bà H W Ayun sử dụng và diện tích 1.445m<sup>2</sup> thuộc GCNQSDĐ số CE 312335 của ông Y K Byă.

Đồng thời, ngày 25/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp GCNQSDĐ số V 294950 cho hộ ông Y L Niê đối với thửa đất số 16c, tờ bản đồ số 6a, diện tích 13.907m<sup>2</sup>, loại đất: đất trồng cây lâu năm (thửa đất phía Nam của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a nêu trên) chuyển nhượng cho ông Y K Byă và bà H T Êban, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi GCNQSDĐ số CE 312335 ngày 30/9/2016.

Trên cơ sở bản đồ địa chính đo vẽ mới tháng 4/2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 16/6/2020, các thửa đất nêu trên thuộc tờ bản đồ địa chính số 68, xã K, trong đó: thửa đất số 07, tờ bản đồ số 6a (cũ) được gộp với thửa đất số 12 (cũ) thành thửa đất số 12 (mới), diện tích 17.516,6m<sup>2</sup>, hiện trạng đã bị thay đổi về hình thể và diện tích thửa đất; thửa đất số 16c (cũ) được thay đổi thành thửa đất số 22 hiện trạng đã bị thay đổi về hình thể và diện tích thửa đất.

Trên cơ sở yêu cầu cung cấp thông tin của Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ, căn cứ bản đồ địa chính theo dự án xây dựng cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã cung cấp Trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTĐC ngày 09/4/2021 theo yêu cầu của Chấp hành viên.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện: Yêu cầu buộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất sử dụng thực tế 14.404,6m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất diện tích 3.112m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CD 342581 ngày 13/01/2017 thì Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: Việc ký cấp GCNQSDĐ số BR 023842 ngày 05/8/2014 và GCNQSDĐ số CD 342581 ngày 13/01/2017 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện P (đối với GCNQSDĐ số CD 342581 có sự sai sót phần thẩm quyền ký GCNQSDĐ nguyên do trước đây khi in Giấy có sự sai sót nhầm lẫn) đồng thời 02 GCNQSDĐ nêu trên đã được thực hiện thủ tục chuyển quyền, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P và Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận nội dung chuyển quyền theo quy định.

Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Sau khi có Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực thi hành thì thực hiện Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân và quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ việc để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ, bà Đoàn Thị Đ đại diện trình bày:**

Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-KDTM ngày 30/5/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 10/2019/QĐ-SCBSBA ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Quyết định về việc rút hồ sơ thi hành án số 01/QĐ-CTHADS, ngày 05/10/2020 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ buộc thi hành đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ phân phối B, các tài sản thi hành án gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSDĐ số BR 023842 ngày 05/8/2014 cho ông Nguyễn Hữu K (ông Nguyễn Hữu K để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D theo hồ sơ số 2449900251TKVP ngày 14/8/2014).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CD 342581 ngày 13/01/2017 cho ông Nguyễn Hữu K (ông Nguyễn Hữu K để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D theo hồ sơ số 33593TK001 ngày 19/01/2017).

Ngày 24/02/2021, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thông tin trích lục bản đồ 02 thửa đất nói trên. Ngày 09/04/2021, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ nhận được trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thông tin 02 thửa đất trên được điều chỉnh lại là: Thửa đất số 12; Tờ bản đồ số 68; Tổng diện tích đất 17.516,6 m<sup>2</sup>;

Ngày 29/4/2021, Công ty đấu giá Hợp danh T đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản nêu trên (diện tích đất là 17.516,6m<sup>2</sup>), người mua trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị Thu H, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/2021/HĐMB được Văn phòng Công chứng A công chứng.

Ngày 31/5/2021, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá.

Ngày 03/6/2021, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ ban hành Công văn số 550/QĐ-CCTHADS về việc cấp GCNQSDĐ cho người mua trúng đấu giá tài sản thi hành án.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án đã xác định về hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, xã K - Bản đồ đo đạc lại) có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây (thửa đất số 07 và 12 tờ bản đồ 06a, xã K - Bản đồ cũ), theo đó có một phần diện tích giảm đi so với GCNQSDĐ đã cấp (cụ thể là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.020,8m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong GCNQSDĐ số BR 023842) hiện do bà H W Ayun đang sử dụng và có một phần diện tích tăng lên nằm ngoài ranh giới GCNQSDĐ được cấp (diện tích 1.445 m<sup>2</sup>) nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (bản đồ cũ số 06a) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CE 312335 ngày 30/9/2016 cho ông Y K Byă và bà H T Êban (thửa đất số 16c tờ bản đồ 6a, xã K, diện tích 13.907m<sup>2</sup>). Việc sử dụng đất của các chủ sử dụng là ổn định liên tục và không có tranh chấp, ranh giới sử dụng đất của các chủ sử dụng ngoài thực địa là rõ ràng, không có phát sinh việc chuyển nhượng qua lại với nhau. Như vậy, các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Hữu K (đã để thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D) không đúng với ranh giới và diện tích thực tế đang sử dụng.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 6, Điều

87, 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; Điều 178 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tại Công văn số 152/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/01/2019. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản bán đấu giá. Việc cấp GCNQSDĐ đảm bảo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất được cấp lại GCNQSDĐ đúng với ranh giới, diện tích thực tế đang sử dụng trên cơ sở đất sử dụng ổn định, ranh giới sử dụng rõ ràng, không có tranh chấp, cam kết không khiếu nại với các chủ sử dụng đất liền kề và những người khác.

Vì vậy, Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thu hồi GCNQSDĐ đã cấp sai đồng thời đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P tiếp nhận hồ sơ, hướng dẫn cho người mua trúng đấu giá tài sản thi hành án là bà Nguyễn Thị Thu H thực hiện thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, bà H sẽ thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, người mua trúng đấu giá tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.

**- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Đắk Lắk, ông Lăng Trọng D trình bày:**

Ông Nguyễn Hữu D được Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSDĐ số BR 023842 ngày 05/8/2014, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 14/8/2014 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại xã K và GCNQSDĐ số CD 342581 ngày 13/01/2017, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/01/2017 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại xã K. Nguồn gốc các thửa đất: nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở yêu cầu của Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ, căn cứ Bản đồ địa chính theo dự án xây dựng cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã cung cấp Trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTĐC ngày 09/4/2021.

Sau khi kiểm tra hồ sơ tài liệu có liên quan do Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ cung cấp thì:

Hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, xã K, bản đồ đo đạc lại) có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp (thửa đất số 07 và 12, tờ bản đồ số 06a, xã K, bản đồ cũ), theo đó có một phần diện tích giảm đi so với GCNQSDĐ (cụ thể là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.020,8m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong GCNQSDĐ số BR 023842) và có một phần diện tích tăng lên nằm ngoài ranh giới GCNQSDĐ được cấp (diện tích 1.445m<sup>2</sup>) nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (bản đồ cũ số 06a).

Qua kết quả xác minh điều kiện thi hành án của Chấp hành viên tại biên bản làm việc ngày 14/6/2021, xét thấy phần diện tích đất giảm 3.020,8m<sup>2</sup> (cụ thể thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68) hiện do bà H W Ayun đang sử dụng. Nguồn gốc thửa đất có diện tích này trước đây bà H L Ayun sử dụng ổn định, không tranh chấp, đến



năm 2013 tặng cho bà H W để sử dụng cho đến nay và diện tích này bà H L chưa làm thủ tục để kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Đồng thời bà H L Ayun cho biết trước đây bà có một thửa đất chưa kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, đến năm 2013 bà có bán lại cho ông Nguyễn Hữu K (bố ông D) một phần diện tích khoảng 3.200m<sup>2</sup>, phần còn lại khoảng 3020,8m<sup>2</sup> bà cho con gái là H W Ayun sử dụng liên tục từ năm 2013 cho đến nay.

Và biên bản làm việc ngày 17/6/2021, xét thấy phần đất diện tích tăng thêm nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (tờ bản đồ cũ 06a) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CE 312335 ngày 30/9/2016 cho ông Y K Byă và bà H T Êban (thửa đất số 16c, tờ bản đồ 6a tại xã K, diện tích 13.907m<sup>2</sup>). Ông Y K sử dụng ổn định, không tranh chấp với ông Nguyễn Hữu K và Nguyễn Hữu D; ông Y K đã có đơn tự nguyện trả GCNQSDĐ nêu trên và kiến nghị được cấp lại GCNQSDĐ theo hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay.

Qua xem xét tờ bản đồ địa chính mới số 68, xã K nhận thấy phía Nam thửa đất số 12 có hình thành đường giao thông, đồng thời qua xem xét GCNQSDĐ số CD 342581 có sự sai sót phần thẩm quyền ký giấy chứng nhận do trước đây khi in ấn có sai sót nhầm lẫn, đồng thời các GCNQSDĐ kê biên bản đấu giá nêu trên đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất (thừa kế).

Như vậy, GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Hữu D không đúng diện tích thực tế đang sử dụng. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 2482/STNMT-ĐKTĐĐBĐ ngày 20/8/2021 đề nghị UBND huyện P xem xét, rà soát lại việc cấp các GCNQSDĐ nêu trên.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P có ý kiến như sau: GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842 ngày 05/8/2014 và số CD 342581 ngày 13/01/2017 đã được thực hiện thủ tục chuyển quyền và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận nội dung chuyển quyền trên giấy xác nhận. Do đó, sau khi có Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân và quy định của pháp luật.

**- Ông Nguyễn Hữu K trình bày:** Tôi là bố ruột của anh Nguyễn Hữu D. Năm 2014 tôi có để thừa kế cho D một thửa đất tại huyện P theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ 6a, diện tích 15457m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/8/2014 và đến năm 2017 tôi tiếp tục để thừa kế cho D một thửa đất nữa cũng tại huyện P giáp với thửa đất trước đây tôi đã để thừa kế cho D theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 342581 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ 6a, diện tích 3112m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/01/2017, cả hai GCNQSDĐ này đều mang tên tôi. Chúng tôi đã chuyển tên hai GCNQSDĐ này theo quy định của pháp luật cho Nguyễn Hữu D. Sau đó D đã sử dụng 02 GCNQSDĐ này để thế chấp ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín –

Chi nhánh Đ vay vốn làm ăn. Đến năm 2018 thì D mất, công việc làm ăn cũng thua lỗ nên ngân hàng đã phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đến năm 2021 khi Cơ quan thi hành án bán đấu giá 02 tài sản trên để thu hồi nợ cho ngân hàng thì chị Nguyễn Thị Thu H (là con gái ruột của tôi, em gái của Nguyễn Hữu D) mua trúng đấu giá, sau đó H đã đi làm thủ tục sang tên 02 GCNQSDĐ trên theo quy định thì được biết: 02 thửa đất trên đã được điều chỉnh thông tin theo trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup>. Hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây nên không thể làm thủ tục sang tên hai GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho H được. Vì vậy, H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết cho buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hủy 02 GCNQSDĐ đã cấp sai và cấp lại GCNQSDĐ mới theo đúng thực tế sử dụng thì tôi đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng và sử dụng các quyền sử dụng đất trên thì không có tranh chấp với ai, từ khi tôi để thừa kế lại cho anh D đến nay gia đình vẫn quản lý, sử dụng ổn định đúng phần đất của mình không có tranh chấp gì. Thời điểm tôi để thừa kế tài sản cho anh D thì D có hai con là cháu Nguyễn Bảo N, sinh năm 2006 và Nguyễn Trịnh Phương N, sinh năm 2013 các cháu đều còn nhỏ không có đóng góp, tạo lập gì trong khối tài sản này. Vợ của D là chị Trịnh Thu T hiện đang chấp hành án tại trại giam T.

**- Bà Trịnh Thu T trình bày:** Tôi và ông Nguyễn Hữu D là vợ chồng, trong thời gian chung sống tôi có biết việc ông D nhận thừa kế tài sản gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ 6a, diện tích 15457m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 05/8/2014. Và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 342581 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ 6a, diện tích 3112m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/01/2017. Sau khi nhận thừa kế ông D đã dùng 02 QSD đất trên để thế chấp ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Đ vay vốn làm ăn, do làm ăn thất bại nên Ngân hàng đã phát mãi tài sản thế chấp này thu hồi nợ thì tôi cũng không có ý kiến gì.

Nay bà Nguyễn Thị Thu H là người mua trúng tài sản bán đấu giá đề nghị Tòa án giải quyết buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hủy 02 GCNQSDĐ trên do đã cấp sai về hình thể, diện tích và cấp lại GCNQSDĐ mới theo đúng thực tế đất đang sử dụng căn cứ trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lại thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup> cho bà H thì tôi không có ý kiến gì và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

**- Vợ chồng ông Y K Byă, bà H T Êban trình bày:**

Vợ chồng tôi Y K Byă và H T Êban là chủ sử dụng đối với thửa đất số 16c, tờ bản đồ 6a tại xã K, huyện P theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CE 312335 vào ngày 30/9/2016. Nguồn gốc thửa đất là do chúng tôi nhận chuyển nhượng từ năm 2006 và sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai đến nay. Sau này gia đình phát hiện ranh giới và diện tích thửa đất thực tế gia đình đang quản lý, sử dụng không đúng với trích lục, diện tích trên GCNQSDĐ mà gia đình đã được cấp, và diện tích thửa đất của gia đình ông Nguyễn Hữu K giáp ranh với gia đình tôi cũng có sự sai khác giữa thực tế sử dụng với GCNQSDĐ đã được cấp.

Nay bà Nguyễn Thị Thu H (con gái của ông K) là người mua trúng tài sản bán đấu giá đề nghị Tòa án giải quyết buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hủy 02 GCNQSDĐ trên do đã cấp sai về hình thể, diện tích và cấp lại GCNQSDĐ mới theo đúng thực tế đất đang sử dụng căn cứ trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lại thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup> cho bà H thì chúng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với phần đất liên quan đến gia đình tôi thì chúng tôi đã tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết, nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**- Bà H W Ayun trình bày:** Nguồn gốc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.020,8m<sup>2</sup> tại xã K, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk là do mẹ tôi bà H L Ayun tặng cho tôi, tổng diện tích ban đầu là 5.800m<sup>2</sup> sau đó tôi chia cho em họ diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>, còn lại diện tích hơn 3.000m<sup>2</sup> tôi đã làm thủ tục kê khai, đăng ký GCNQSDĐ, hiện tôi cũng đã được GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Từ khi nhận tặng cho thửa đất đến nay tôi đã quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai, tôi cũng không biết việc diện tích đất của mình bị cấp nhầm vào GCNQSDĐ số BR 023842.

Nay bà Nguyễn Thị Thu H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hủy 02 GCNQSDĐ trên do đã cấp sai về hình thể, diện tích và cấp lại GCNQSDĐ mới theo đúng thực tế đất đang sử dụng căn cứ trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lại thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup> cho bà H thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên toà:**

- Về thủ tục tố tụng: 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 nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H. Cần tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842 ngày 05/8/2014 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Hữu K (ông Nguyễn Hữu K để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D theo hồ sơ số 2449900251TKVP ngày 14/8/2014); hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 342581 ngày 13/01/2017 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu K (ông Nguyễn Hữu K để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D theo hồ sơ số 33593TK001 ngày 19/01/2017).

Buộc Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Thu H theo hiện trạng thực tế sử dụng đất tại trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật hiện hành, bà H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của luật đất đai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 29/4/2021, bà H là người mua trúng tài sản bán đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/2021/HĐMB đối với các tài sản là 02 quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại Buôn D, xã K, huyện P theo GCNQSDĐ số BR 023842 ngày 05/8/2014 cho ông Nguyễn Hữu K (để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D); GCNQSDĐ số CD 342581 ngày 13/01/2017 cho ông Nguyễn Hữu K (để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D). Ngày 25/11/2021, bà H khởi kiện yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ trên và yêu cầu cơ quan chức năng phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ cho bà H theo đúng diện tích và hình thể thửa đất bà mua trúng đấu giá và đang quản lý sử dụng. Do đó, GCNQSDĐ và buộc thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ là đối tượng khởi kiện của vụ án, việc khởi kiện trong hạn luật định và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại các Điều 30, Điều 32 và Điều 116 của Luật tố tụng Hành chính.

#### **[1.2] Về tư cách tố tụng:**

Tại đơn khởi kiện bổ sung, bà H khởi kiện yêu cầu hủy các GCNQSDĐ do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là cơ quan có thẩm quyền cấp. Do đó, người khởi kiện cũng như các văn bản tố tụng xác định người bị kiện là Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện P. Tuy nhiên, tại bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ và đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P xác nhận có sự sai sót trong quá trình biên tập và in ấn (phần thẩm quyền ký GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy nhưng lại in là Sở Tài nguyên và Môi trường). Xét thấy, Ủy ban nhân dân huyện P là người có quyết định và hành vi hành chính bị kiện. Do đó, HĐXX cần xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là phù hợp với quy định từ Điều 53 đến Điều 58 của Luật tố tụng hành chính.

#### **[1.3] Về sự có mặt của các đương sự:**

Toà án đã tiến hành tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định

hoãn phiên tòa cho đại diện uỷ quyền của người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự. Tuy nhiên, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 158 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của người khởi kiện.

[2.1] Xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ, HĐXX thấy:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Ông K được Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSDĐ số BR 023842 ngày 05/8/2014, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu, ngày 14/8/2014 nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông D và cấp GCNQSDĐ CĐ 342581 ngày 13/01/2017, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, ngày 19/01/2017 nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông D, ông D đã thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Đ nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH TM DV phân phối B. Năm 2018, ông D mất. Công ty TNHH TM DV phân phối B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín khởi kiện và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-KDTM ngày 30/5/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 10/2019/QĐ-SCBSBA ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; quá trình tổ chức thi hành án ngày 09/04/2021, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ nhận được trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thông tin 02 thửa đất trên được điều chỉnh lại là: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, tổng diện tích đất 17.516,6 m<sup>2</sup>. Ngày 29/4/2021, Công ty đấu giá Hợp danh T đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản nêu trên (diện tích đất thực tế bán đấu giá là 17.516,6m<sup>2</sup>), người mua trúng đấu giá là bà H, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/2021/HĐMB được Văn phòng Công chứng A công chứng, ngày 31/5/2021. Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá là bà H quản lý sử dụng. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng.

[2.1.2] Xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ thấy: Ông K được cấp GCNQSDĐ, số BR 023842, diện tích 15.457m<sup>2</sup>; GCNQSDĐ số CĐ 342581 diện tích 3.112m<sup>2</sup>. Sau khi ông K tặng cho ông D, ông D thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH TM DV phân phối B, do Công ty TNHH TM DV phân phối B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín khởi kiện và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-KDTM ngày 30/5/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 10/2019/QĐ-SCBSBA ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ tổ chức thi hành. Ngày 09/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P có Trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC thì diện tích là 17.516,6m<sup>2</sup>, gồm 02 thửa đất: 07 và 12, tờ bản đồ số 6a (bản đồ cũ) tại xã K được điều chỉnh lại là thửa số 12, tờ bản đồ số 68 (bản đồ mới). Xét

hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, xã K, bản đồ đo đạc lại) có sự sai khác so với GCNQSDĐ đã được cấp trước đây (thửa đất số 07 và 12, tờ bản đồ số 06a, xã K, bản đồ cũ), theo đó có một phần diện tích giảm đi so với GCNQSDĐ (cụ thể là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.020,8m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong GCNQSDĐ số BR 023842) và có một phần diện tích tăng lên nằm ngoài ranh giới GCNQSDĐ được cấp (diện tích 1.445m<sup>2</sup>) nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (bản đồ cũ số 06a). Tại kết quả xác minh tại biên bản làm việc ngày 14/6/2021, xét thấy phần diện tích đất giảm 3.020,8m<sup>2</sup> (cụ thể thửa đất số 13, tờ bản đồ số 68) hiện do bà H W Ayun đang sử dụng. Nguồn gốc thửa đất có diện tích này trước đây bà H L Ayun sử dụng ổn định, không tranh chấp, đến năm 2013 tặng cho bà H W để sử dụng cho đến nay và diện tích này bà H L chưa làm thủ tục để kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Đồng thời bà H L Ayun cho biết trước đây bà có một thửa đất chưa kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, đến năm 2013 bà có chuyển nhượng lại cho ông K (bố ông D) một phần diện tích khoảng 3.200m<sup>2</sup>, phần còn lại khoảng 3020,8m<sup>2</sup> bà cho con gái là H W Ayun sử dụng liên tục từ năm 2013 cho đến nay, tại biên bản làm việc ngày 17/6/2021, phần đất diện tích tăng thêm nằm ở phía Nam thửa đất số 12 (tờ bản đồ cũ 06a) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CE 312335 ngày 30/9/2016 cho ông Y K Byă và bà H T Êban (thửa đất số 16c, tờ bản đồ 6a tại xã K, diện tích 13.907m<sup>2</sup>). Ông Y K sử dụng ổn định, thửa đất có rào bao quanh, không tranh chấp với ông K, D; ông Y K phát hiện ranh giới và diện tích đất thực tế mình đang sử dụng không trùng khớp, không đúng với trích lục và diện tích đã được cấp trên GCNQSDĐ số CE 312335 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/9/2016. Do đó ông Y K, bà H T đã có đơn tự nguyện trả giấy chứng nhận nêu trên và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp lại GCNQSDĐ theo hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay.

Xét lời khai của ông K, ông Y K Byă, bà H T Êban, bà H W Ayun là những người trực tiếp quản lý, sử dụng, là các chủ sử dụng đất, việc sử dụng đất của các chủ sử dụng là ổn định liên tục và không có tranh chấp, ranh giới sử dụng đất của các chủ sử dụng ngoài thực địa là rõ ràng, không có phát sinh việc chuyển nhượng qua lại với nhau. Như vậy, các GCNQSDĐ đã cấp cho ông K (đã để thừa kế cho ông D) không đúng với ranh giới và diện tích thực tế sử dụng.

Tại khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định:

56. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 87 như sau:

*“b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;”.*

Tại điểm d khoản 2, 3 Điều 106 của Luật đất đai quy định:

*“2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau:*

*d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.*

*3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”*

Xét thấy, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842 và số CD 342581 cấp không đúng với diện tích và hình thể thực tế mà ông K, ông D sử dụng dẫn đến bà H mua trúng đấu giá tài sản có diện tích trên GCNQSDĐ và diện tích được giao nhận thực tế không phù hợp nhau. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, cần hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông K, được điều chỉnh nội dung cơ sở pháp lý cho D là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm d khoản 2, 3 Điều 106 của Luật đất đai; Điều 2; điểm b khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

[2.1.3] Xét yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân huyện P phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ, thấy rằng: Ngày 29/4/2021, Công ty đấu giá Hợp danh T đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản nêu trên (diện tích đất là 17.516,6m<sup>2</sup>), người mua trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị Thu H, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 03/2021/HĐMB được Văn phòng Công chứng A công chứng vào ngày 31/5/2021, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Bà H là người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định từ Điều 166 đến Điều 168 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của bà H, buộc Ủy ban nhân dân huyện P phải thực hiện hành vi cấp GCNQSD cho bà H. Đồng thời, bà H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của luật đất đai là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 10, 16 Điều 3; khoản 3 Điều 100; khoản 1, 2, điểm đ khoản 4 Điều 95; Điều 98; điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 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; Điều 178 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và phù hợp với Công văn số 152/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí đã nộp. Cần buộc Ủy ban nhân dân huyện P phải chịu án 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm là phù hợp với khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206 Luật tổ tụng hành chính;

Áp dụng khoản 3 Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 023842 ngày 05/8/2014 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6a, diện tích 15.457 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Hữu K (ông Nguyễn Hữu K để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D theo hồ sơ số 2449900251TKVP ngày 14/8/2014).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 342581 ngày 13/01/2017 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6a, diện tích 3.112 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu K (ông Nguyễn Hữu K để lại thừa kế cho ông Nguyễn Hữu D theo hồ sơ số 33593TK001 ngày 19/01/2017).

Buộc Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thu H theo hiện trạng thực tế sử dụng đất tại trích lục bản đồ địa chính số 361/TL-CNKP-KTDC ngày 09/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thành thửa đất số 12, tờ bản đồ số 68, diện tích 17.516,6m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật hiện hành, bà H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của luật đất đai.

[2] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009576 ngày 03/11/2021 tại Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

[3] Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ



liên quan có mặt tại phiên tòa sơ thẩm được quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm được quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

**(Đã ký)**

**Lê Thị Thanh Huyền**