

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 29/2019/HC-ST

Ngày: 26-11-2019

V/v khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Trung

2. Bà Huỳnh Thị Tuyết Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Hồ Hồng Quang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 23/2019/TLST-HC ngày 29 tháng 3 năm 2019 về việc: “*Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐXXST-HC ngày 01-10-2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2019/QĐST-HC ngày 06-11-2019, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Trương Văn T, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, thôn 4, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Võ Thị Phương Y, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

2. *Người bị kiện:*

Ủy ban nhân dân huyệnT.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyệnT (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Ủy ban nhân dân thị trấn T.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Th và bà Lương Thị L (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Võ Thị S, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện Trương Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Vào năm 2015 bà Võ Thị S có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 336 m², thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 8, tại khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT với số tiền 20.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thị trấn T chứng thực. Tại thời điểm chuyển nhượng lối đi có chiều rộng 05m, chiều dài 15m là lối đi chung dùng cho hai nhà (nhà của bà S và nhà ông Th, bà L).

Tuy nhiên, năm 2017 ông tiến hành chuyển đổi tên quyền sử dụng đất và làm sổ hồng thì được biết đất này không có lối đi. Thửa đất ông mua của bà S là có lối đi nhưng lối đi đã được UBND huyệnT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà L.

Tháng 08-2018 ông nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyệnT. Sau khi Tòa án nhân dân huyệnT thụ lý vụ án, ông xin sao chụp Công văn 148/CNHTB ngày 16-10-2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyệnT thì ông mới biết được lối đi chung vào thửa đất của ông và thửa đất của ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà L.

Vì vậy, ông T đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 093587, sổ vào sổ cấp GCN CH01736 ngày 31-12-2014 của UBND huyệnT cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Lương Thị L tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 385,8m², địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

Ý kiến của UBND huyệnT:

Năm 1999, ông Nguyễn Văn Th kê khai đăng ký và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 500, tờ bản đồ số 4, thị trấn T, diện tích 464m². Năm 2013, đo đạc thành lập bản đồ địa chính thì hộ ông

Nguyễn Văn Th dẫn đo đạc thực địa theo hiện trạng sử dụng đất có xác nhận của các chủ sử dụng đất lân cận, bản đồ sau khi đo đạc đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thẩm định. Năm 2014, sau khi hộ dân lập hồ sơ kê khai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Nguyễn Văn Th kê khai thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, thị trấn T, diện tích 385,8m². Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Th đã được Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn T thông qua, xác nhận, trình qua Văn phòng đăng ký đai (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện T) thẩm định. Trên cơ sở kết quả thẩm định của các đơn vị liên quan, phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ và tham mưu UBND huyện quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của UBND thị trấn T:

Năm 1999 hộ ông Nguyễn Văn Th kê khai đăng ký và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 500, tờ bản đồ số 4, thị trấn T, diện tích 464m².

Năm 2013, thực hiện dự án Vlap đo đạc lại thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất số 500 biến động thành thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, thị trấn T, diện tích 385,8m²; hộ ông Th kê khai và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 093587, sổ vào sổ CH01736 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Lương Thị L ngày 31-12-2014.

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Th đã được Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn T thông qua xét duyệt, trình Văn phòng đăng ký đất đai thẩm định, phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ và tham mưu UBND huyện quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Võ Thị S trình bày:

Năm 2015 bà có chuyển nhượng thửa đất cho ông Trương Văn T với diện tích 336m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 8 tại khu dân cư 1, tổ dân phố 1, thị trấn T, huyện T với số tiền 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thị trấn T chứng thực. Trước khi chuyển nhượng và tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Trương Văn T thì có lối đi chung có chiều rộng 05m, chiều dài 15m nằm trước nhà bà và ông Th, bà L.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 093587, sổ vào sổ cấp GCN CH01736 ngày 31-12-2014 của UBND huyện T

cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Lương Thị L tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 385,8m², địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người bị kiện là UBND huyệnT, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị trấn T đều có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị L, ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị N và bà Võ Thị S được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Ngày 25-12-2018 ông Trương Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị L ngày 31-12-2014 là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Tháng 8-2018 ông T nộp đơn khởi kiện về việc tranh chấp lối đi chung đến Tòa án nhân dân huyệnT. Sau khi Tòa án nhân dân huyệnT thụ lý vụ án thì ông làm đơn xin sao chụp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, ông biết được Công văn số 148/CNHTB ngày 16-10-2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyệnT có nội dung lối đi chung dùng cho nhà ông T và nhà ông Th, bà L đã được UBND huyệnT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Th, bà L. Vì vậy, việc ông Trương Văn T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị L ngày 31-12-2014 thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 28-8-2015 ông Trương Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị S tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 8, diện tích 336m², hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã T chứng thực hợp đồng.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trương Văn T đã quản lý, sử dụng thửa đất. Phía Bắc thửa đất là giáp đường đi, ông T sử dụng đường đi này cùng với gia đình ông Th, bà L. Nhưng hiện nay gia đình ông Th không cho ông T sử dụng đường đi chung.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị S vào ngày 30-5-2006 thì phía Bắc thửa đất số 503 giáp đường mòn (đường đi). Nay là thửa 210, tờ bản đồ số 4, diện tích 346,3m² do ông T sử dụng chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Tại báo cáo ngày 18-12-2017 của Công chức địa chính thị trấn T cho biết: “Theo hồ sơ địa chính giao đất theo Nghị định 64/CP năm 1999, thì thửa đất 502, tờ bản đồ số 8 thuộc quỹ đất chưa giao, do UBND thị trấn quản lý. Vào năm 1999, hộ ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 500, tờ bản đồ số 8, thị trấn T, diện tích 464m². Nhưng thực tế, thửa đất số 500 ông thành chỉ sử dụng khoảng 200m² phần còn lại là đất của hộ khác. Đến năm 2013, đo đạc lại theo hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Th (gộp lại phần đất hiện sử dụng của thửa đất số 500 và thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8) thành thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, thị trấn T, diện tích 385,8m² và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Th, bà L. Vậy lối đi tranh chấp giữa ông T với ông Th, bà L nằm trên thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà L. Hiện trạng trên thửa đất số 209 của hộ ông Th có lối đi rộng khoảng 3m, chiều dài khoảng 15m nối từ đường bê tông khu dân cư 1 đến nhà ông T, ông Th. Lối đi chung cho cả nhà ông Th và nhà ông T qua thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, thị trấn T được hình thành từ lâu và tồn tại đến nay vẫn là lối đi chung cho hai nhà. Việc sử dụng đất của ông T tại thửa đất số 503 (cũ) cần thiết phải đi lại trên thửa đất liền kề số 209 của hộ ông Th, bà L để ra đường bê tông khu dân cư số 1”.

[2.3] Tại biên bản làm việc ngày 13-11-2018, Chủ tịch UBND thị trấn T cho biết: “Theo báo cáo thẩm tra xác minh của công chức địa chính thị trấn T thì lối đi chung của hai nhà ông T và ông Th, bà L là thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, thị trấn T được hình thành từ lâu và tồn tại đến nay vẫn là lối đi chung cho 02 nhà. Theo Nghị định số 64/CP năm 1999 thì thửa đất này thuộc quỹ đất chưa giao do UBND thị trấn T quản lý.

Năm 1999, hộ ông Th, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 500, tờ bản đồ số 8, diện tích 464m². Nhưng thực tế thửa đất số 500 ông Th, bà L chỉ sử dụng 200m², phần đất còn lại là của hộ khác. Đến năm 2013 đo đạc lại theo hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Th gộp lại thành thửa số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 385,8m². Rõ ràng lối đi chung giữa hộ ông T và ông Th, bà L nằm trong thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4 được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Th, bà L”.

Từ điểm [2.1] đến [2.3] cho thấy: Đối chiếu với bản đồ Vlap đo đạc năm 2013 thì lối đi chung vào hai nhà ông T và ông Th không có lối đi. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị L vào ngày 31-12-2014 tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 385,8m² là bao gồm cả diện tích đường đi chung của nhà ông T và nhà ông Th là không đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị L là có cơ sở. Nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với quy định pháp luật. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 093587, sổ vào sổ cấp GCN CH01736 ngày 31-12-2014 của UBND huyệnT cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Lương Thị L tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 385,8m², địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn T, huyệnT, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Trương Văn T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho ông Trương Văn T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001613 ngày 20-3-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi; UBND huyệnT phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Tuyết Nga