

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **06/2019/HC-ST**

Ngày: 19-4-2019

*V/v Khởi kiện Quyết định
hành chính trong lĩnh vực
quản lý nhà nước về đất đai*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Trịnh Văn Hùng.**
Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Lương Sĩ Tư Hoài**
2. Bà Hoàng Thị Khiêm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Trần Huyền Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* ông Ngô Phạm Thế Mỹ; Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 04 năm 2019; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/HC-ST ngày 03-12-2018, về “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXXST-HC ngày 27-02-2019 giữa các đương sự:

* *Người khởi kiện:* Ông Dương Lam H; sinh năm 1959.

Địa chỉ: 59 Tân Đà, Thôn 7, Xã Đ , TP B . Có mặt

* *Người bị kiện:*

Ủy ban nhân dân thành phố B .

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quốc B .

Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Trọng T .

Chức vụ: Phó chủ tịch .

Theo văn bản ủy quyền số 2637/UBND ngày 13-12-2018. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Lưu Đức Đ, bà Trần Thị Hoài. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 17, Phường L , TP , tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Văn Báu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: xóm 4, thôn 2, xã Đại Lào, TP Bảo Lộc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06-11-2018, bản tự khai, lời khai của người khởi kiện trình bày:

Năm 1990, ông có nhận sang nhượng của ông Hoàng Văn Đ thửa đất 03, tờ bản đồ D87 III, Phường Lộc Phát, TP Bảo Lộc. Khi ông nhận sang nhượng thì đã có con đường đi ngang qua thửa đất số 01 do ông Nguyễn Văn Báu đang sử dụng đi vào thửa đất của ông. Tháng 6-1991, ông và ông Báu có lập văn bản thỏa thuận về việc cắt đất ra làm đường đi từ phía nông trường Cô Hìn Đa đi sang đất Lộc Phát đến vườn ông H và nhà ông Báu. Năm 1991, ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 16 (sau khi đã thỏa thuận có đường đi). Năm 1994, ông Đ tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 01 của ông Báu. Gia đình ông và ông Đ sử dụng con đường ổn định từ năm 1991 đến năm 2017. Năm 2017, ông và ông Đ xảy ra tranh chấp con đường đi vào thửa đất và ông được biết ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đường đi và ông Đ đã rào đất lại không cho ông đi vào đất. Ngoài con đường nói trên thì không có con đường nào đi vào thửa đất của ông. Ông đã làm đơn khiếu nại và ngày 09-11-2017, UBND TP B có văn bản số 2719/UBND trả lời nội dung khiếu nại của ông xác định có con đường và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng thực tế sử dụng vì một phần diện tích đã cấp là đường giao thông và ông Đ đã rào lại đường do đã được cấp giấy chứng nhận. Do đó, ngày 06-11-2018 ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 do Ủy ban nhân dân TP B cấp cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát.

** Theo văn bản của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân Tp B trình bày:*

Qua kiểm tra bản đồ địa chính đo đạc năm 1995 của phường Lộc Phát thì không thể hiện đường giao thông đi qua thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) và thửa đất số 1, tờ bản đồ số D.87.III phường Lộc Phát. Toàn bộ thửa đất số 16 tờ bản đồ số D.87.IV phường Lộc Phát diện tích 4176m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P.817143 cho hộ ông Lưu Đức Đ theo Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 22/12/1999. Còn thửa đất số 01 tờ bản đồ số D.87.III hiện trạng do hộ ông Lưu Đức Đ đang sử dụng nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) là đúng theo trình tự Thông tư 346/1989/TT-TCĐC ngày 16/03/1989 của Tổng cục địa chính, Luật đất đai 1993. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thì dọc theo một phần thửa 01 tờ bản đồ số D.87.III (khoảng 20m), và một phần thửa số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) (khoảng 68,5m)

nêu trên tiếp giáp thửa đất số 03 tờ bản đồ số D.87.III, phường Lộc Phát có đường bê tông với chiều rộng là 2m. Do đó, mục đích sử dụng đất đã cấp giấy chứng nhận là chưa đúng thực tế vì trong diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích chưa đúng hiện trạng đường giao thông. Lý do dẫn đến tình trạng trên là do theo quy định về quy phạm bản đồ địa chính năm 1991 đối với bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 đường giao thông có chiều rộng nhỏ hơn 1m không thể hiện trên bản đồ vì vậy ông Đ đã đăng ký không đúng mục đích sử dụng nên cần phải điều chỉnh lại mục đích sử dụng đất cho đúng với mục đích sử dụng đất hiện trạng. Ủy ban nhân dân TP Bthống nhất công nhận trên thực tế đường đi trên hiện trạng và đề nghị ông Lưu Đức Đ nộp hồ sơ điều chỉnh diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho phù hợp với hiện trạng đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số D.87.IV phường Lộc Phát.

Từ những lý do trên, đối với việc ông Dương Lam H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa số 16 tờ bản đồ số D.87.IV liên quan đến đường đi vào thửa số 03 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

** Theo văn bản, lời tự khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Đức Đ, bà Trần Thị Hoài trình bày:*

Diện tích đất này do ông nhận chuyển nhượng của Hợp tác xã Hòa Phát theo diện thanh lý đất từ năm 1991. Đến năm 1999, thì gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 đối với thửa 16,17,18 tờ bản đồ số 10(D.87.IV). Ngoài các thửa trên gia đình còn sử dụng diện tích (khoảng 163m²) thửa đất số 01 tờ bản đồ D.87.III Phường Lộc Phát, TP Bhiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Báu từ năm 1994 thể hiện bằng giấy tay và ông đang thể chấp các thửa đất trên tại ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh nam Lâm Đồng (tại TP Bảo Lộc).

Trên thửa đất ông đang sử dụng có con đường rộng 3m là hẻm 135 đường Lý Thường Kiệt đi vào đất của gia đình. Ngoài ra có con đường bê tông phía sau là do UBND xã Đam Bri đầu tư và chỉ kéo đến ranh giới 364 phân ranh đất giữa Phường Lộc Phát với xã Đam Bri. Tại vị trí phân ranh gia đình đã làm cổng rào từ năm 2017. Cùng với đó còn có con đường bê tông do gia đình tự mở để đi từ cổng vào nhà nằm trên thửa đất số 01 gia đình chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần con đường nằm trên thửa đất số 16 gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Con đường bê tông do gia đình tự làm nhiều đợt từ năm 2018. Ngoài ra, không có con đường nào trên bản đồ hành chính đi từ xã Đam Bri vào thửa đất của ông H. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P817143 do Ủy ban nhân dân TP B đã cấp cho ông đối với thửa số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) với lý do cấp trùng lên đường đi vào thửa đất của ông thì ông không đồng ý.

Theo văn bản, lời tự khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Báu trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 01, tờ bản đồ số D87III Phường Lộc Phát, TP **B** do ông nhận chuyển nhượng của ông Soạn từ năm 1989. Khi chuyển nhượng có 01 con đường mòn rộng khoảng 1m. Năm 1991 ông và ông Dương Lam H có thỏa thuận bằng văn bản mở rộng đường đi rộng khoảng 3m. Con đường này có hình chữ L nối từ đường liên thôn xã Đam B'ri vào thửa đất số 01 bắc ngang qua thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) và vào thửa đất số 03, tờ bản đồ số D.87.III Phường Lộc Phát, TP Bảo Lộc. Đến năm 1994, ông chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lưu Đức Đ. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lam H đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa đất số 16 thì ông đồng ý vì con đường mòn này đã có từ lâu và đã có văn bản thỏa thuận giữa ông và ông H.

Vụ án đã được tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo thủ tục chung; tổ chức đối thoại nhưng không được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 do Ủy ban nhân dân TP **B** cấp cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát.

Về phía đại diện người bị kiện Ủy ban nhân dân TP Bảo Lộc; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đ, bà Hoài, ông Báu vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử.

Về nội dung khởi kiện: Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với yêu cầu đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 do Ủy ban nhân dân TP **B** cấp cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Tại biên bản lấy lời khai ngày 28-02-2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Đức Đ, bà Trần Thị Hoài khai rằng thửa đất 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát đang được thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Nam Lâm Đồng. Tuy nhiên, tại Công văn số

94/NHNoNLĐLĐII-KHKD ngày 11-03-2019 của ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Nam Lâm Đồng gửi cho Tòa án trả lời rằng ông Đ đã trả nợ cho ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P817143. Do đó, Tòa án không đưa ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Nam Lâm Đồng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Khoản 10 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đ, bà Hoài, ông Báu vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính để tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2.1] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ Khoản 2, Điều 3; Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính xác định đối tượng “Khởi kiện Quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2.2] Về thời hiệu khởi kiện: Xét thấy, ngày 09-8-2017 ông Dương Lam H biết được việc Ủy ban nhân dân TP Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 cho ông Lưu Đức Đ trùng lên đường đi vào thửa đất của ông (BL số 72). Ngày 05-3-2018 ông H đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân TP Bắc đề nghị giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và được hướng dẫn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo đúng thẩm quyền. Do vậy, ngày 06-11-2018 ông H có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng Hành chính.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, ý kiến của người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; đối chiếu với tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập được thể hiện:

[3.1] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện có 01 con đường rộng khoảng 2m nối từ đường liên thôn xã Đam Bri đi qua thửa đất số 01, tờ bản đồ số D.87.III và thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát đến ranh giới sử dụng đất giữa ông Đ và ông H. (BL 128)

[3.2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người bị kiện thể hiện tại công văn số 183/UBND-TNMT ngày 11-02-2019 và Công văn số 2719/UBND ngày 09-11-2017 cho rằng: dọc theo một phần thửa 01 tờ bản đồ số D.87.II (khoảng 20m), và một phần thửa số 16 tờ bản đồ số D.87.IV (khoảng 68,5m) tiếp giáp thửa đất số 03 tờ bản đồ số D.87.III, phường Lộc Phát có đường bê tông với chiều rộng là 2m (BL số 75). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lưu Đức Đ là đúng quy trình. Tuy nhiên, mục đích sử dụng đất đã cấp giấy chứng nhận là chưa đúng thực tế sử dụng vì trong diện tích đất đã

cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích chưa đúng hiện trạng đường giao thông. Lý do dẫn đến tình trạng trên là do theo quy định về quy phạm bản đồ địa chính năm 1991 đối với bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 đường giao thông có chiều rộng nhỏ hơn 1m không thể hiện trên bản đồ vì vậy ông Đ đã đăng ký không đúng mục đích sử dụng. Mặt khác, con đường này đã tồn tại từ nhiều năm trước nên UBND TP B thống nhất công nhận trên thực tế con đường đi theo hiện trạng và đề nghị ông Lưu Đức Đ nộp hồ sơ điều chỉnh diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho phù hợp với hiện trạng đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số D.87.IV phường Lộc Phát (BL 74). Đồng thời, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Báu cũng khai rằng có con đường đi ngang qua thửa đất của ông vào thửa đất của ông H và đã được 2 bên thỏa thuận bằng văn bản từ năm 1991 (BL số 14). Đến năm 1994 ông mới sang nhượng thửa đất số 01 cho ông Đ.

[3.3] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lưu Đức Đ, bà Trần Thị Hoài thừa nhận có con đường bê tông đi từ ranh giới 364 nằm trên thửa 16 do gia đình tự làm để đi vào nhà và diện tích đất thuộc thửa đất số 16 gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H. Xét thấy, ông Đ đã thừa nhận thực tế có con đường. Đồng thời, con đường này đã có trước thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 16 qua lời khai của ông Báu nên việc ông Đ cho rằng con đường này do ông tự mở là không có cơ sở.

[3.4] Từ những phân tích trên thấy rằng việc Ủy ban nhân dân TP B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số D.87.IV phường Lộc Phát là trùng lên một phần đường đi vào thửa đất số 03 tờ bản đồ số D87III do ông Dương Lam H đang sử dụng. Cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lưu Đức Đ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, người khởi kiện yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc; nộp tạm ứng chi phí số tiền 3.456.000đ. Người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã được quyết toán xong. Do vậy, phần quyết định không đề cập giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận, nên người bị kiện UBND TP B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông H đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 191; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lam H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 817143 ngày 22/12/1999 do Ủy ban nhân dân TP **B** cấp cho ông Lưu Đức Đ đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số 10(D.87.IV) phường Lộc Phát.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lưu Đức Đ, bà Trần Thị Hoài liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp sổ đỏ đúng hiện trạng sử dụng đất đang quản lý canh tác theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Người bị kiện Ủy ban nhân dân TP **B** phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Dương Lam H số tiền 300.000 nộp tạm ứng án phí hành chính, theo biên lai thu số AA/2016/0010677 ngày 03-12-2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người khởi kiện, người bị kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Riêng người bị kiện, người liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo thủ tục tố tụng hành chính.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ;
- Người khởi kiện;
- Người bị kiện;
- Người liên quan;
- UBND tỉnh Lâm Đồng
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

(để
thi hành)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Văn Hùng

Các Hội thẩm

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Tư Phùng Thị Hoài Phương

Nguyễn Kim Đồng

Hồ sơ thể hiện:

1. Quyết định số 1126/QĐ-UB tuy có ghi chiều dài, chiều rộng của tứ cận; trong khi đó không thể hiện biên bản giao đất, nên không có căn cứ xác định diện tích đất ông Đa được giao và đã quản lý.
2. Việc giao đất cho ông Điện, hiện hồ sơ cũng thất lạc; Khi ông Đa chuyển nhượng đất, được ông Điện ký giáp ranh “đất ông Đa chuyển nhượng giáp đất ông Điện”
3. Tài liệu thu thập đo đạc cũng thể hiện diện tích đất ông Điện được cấp, nay chuyển nhượng cho ông Nhân giáp với đất ông Đa đã chuyển nhượng.
4. Đề xuất: Bác đơn khởi kiện của ông Đa.