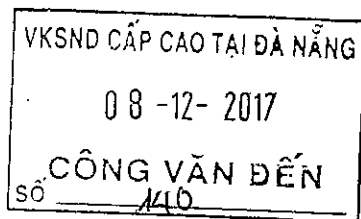


Số: **439**/TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2017



THÔNG BÁO KINH NGHIỆM
Kiểm sát giải quyết vụ án hành chính

Kính gửi: - Viện kiểm sát nhân dân cấp cao 1, 2, 3
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án hành chính theo thủ tục giám đốc thẩm về “Khởi kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” giữa:

Người khởi kiện: Ông Huỳnh Thông Lượng, vợ là bà Hoàng Thị Kiều Đào

Trú tại số: 62/1 Thi Sách, phường 6, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Người bị kiện: Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Toàn, trú tại số 4 Hoàng Diệu, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

2. UBND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Nội dung vụ án như sau:

*** Người khởi kiện ông Huỳnh Thông Lượng, bà Hoàng Thị Kiều Đào trình bày:** Nhà đất có diện tích đất 154,8m² có nhà tọa lạc tại số 06 đường Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, trước đây là nhà vắng chủ. Sau giải phóng miền Nam năm 1975 nhà và đất nói trên do Nhà nước quản lý và giao cho Công ty kinh doanh và Phát triển nhà tỉnh Lâm Đồng quản lý; gia đình Ông là hộ lưu cư được sử dụng căn nhà nói trên theo diện Hợp đồng thuê nhà ở với Nhà nước (Hợp đồng số 772 ngày 12/9/1998).

Tháng 11/2000, Công ty Kinh doanh và phát triển nhà tỉnh Lâm Đồng lập hồ sơ bán nhà theo Nghị định 61/CP, có diện tích đất là 154,18m² (trong đó đất có nhà là 40,28m²) và được UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành quyết định số 2933/QĐ-UBND ngày 21/12/2000 về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt trong đó có căn nhà số 6 Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt của gia đình Ông.

Ngày 25/12/2000, Công ty Kinh doanh và phát triển nhà tỉnh Lâm Đồng lập Hợp đồng số 8B/14/HĐ-BN ngày 25/12/2000 về việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (căn nhà số 6 đường Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt) cho người đang thuê hộ Ông (Huỳnh Thông Lượng, bà Hoàng Thị Kiều Đào) với diện tích đất theo hiện trạng là 154,18m² (nộp tiền nhiều lần). Đến ngày 04/4/2006 gia đình Ông đã trả hết tiền mua nhà và nộp tiền thuế trước bạ ngày 05/4/2006.

Sau khi Ông thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Ngày 07/6/2006, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sử dụng diện tích 154,18m² đất, sau đó Ông xin phép xây dựng nhà và hạ taluy được Phòng quản lý đô thị cho phép hạ taluy số 519/TN-QLĐT ngày 14/11/2006 và UBND thành phố Đà Lạt cấp giấy phép xây dựng số 687/GPXD ngày 11/9/2007 với diện tích xây dựng là 84m².

Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, gia đình Ông triển khai xây dựng nhà theo thiết kế được duyệt, quá trình thi công phần móng nhà, thì ông Nguyễn Văn Toàn chủ nhà số 4 đường Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt (hộ liền kề với Ông) có đơn khiếu nại đến UBND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cho rằng gia đình Ông xây dựng nhà trên phần đất của gia đình ông Toàn đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 693/Q.4(HG) ngày 05/4/2000.

Ông Toàn đề nghị thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 6 Hoàng Diệu, tách phần diện tích đã bị UBND thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Thông Lượng cấp chồng lên diện tích thửa đất căn nhà số 4 Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt của gia đình ông Toàn là 26,05m².

Quá trình giải quyết khiếu nại của UBND tỉnh Lâm Đồng đối với ông Nguyễn Văn Toàn:

Ngày 21/5/2012, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định 1112/QĐ-UBND có nội dung: *“Giao Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt: Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn xác định lại ranh giới đất giữa 2 hộ theo Biên bản làm việc ngày 25/4/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường với hộ ông Toàn; điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Toàn và ông Lượng. Xác định số tiền sử dụng đất của phần diện tích đất phải điều chỉnh nêu trên để xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật...”*.

Ngày 26/4/2013, ông (Lượng và bà Đào) có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị cho tiếp tục thi công, làm lại mốc giới đất theo hiện trạng ban đầu gia đình Ông Bà đã sử dụng từ năm 1954 đến nay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 291454 ngày 07/6/2006.

*** Người bị kiện (Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng) trình bày:**

“Nhà số 6 Hoàng Diệu của ông Lượng, bà Đào là nhà bán theo Nghị định 61/CP. Nhà số 4 Hoàng Diệu của ông Toàn là nhà hóa giá, thực hiện chủ trương truy thu nhà hóa giá.

Nguồn gốc 02 căn nhà này đều thuộc sở hữu nhà nước, do hộ ông Toàn mua nhà trước nên sau khi truy thu nhà hóa giá, ông Toàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích lô đất là 430,19m², ông Lượng và bà Đào mua sau nên phần đất còn lại nhà nước bán cho ông Lượng, bà Đào. Tuy nhiên, do việc đo vẽ thực địa bằng thủ công nên không có tọa độ cụ thể và do các cơ quan nhà nước khi làm thủ tục bán nhà theo Nghị định 61 có sai sót, việc thẩm định giá nhà lúc này là do Sở Xây dựng thực hiện còn về đất thì do Sở Địa chính thực hiện nên gây ra việc cấp đất cho ông Lượng và ông Toàn chồng lên nhau.

Ông Toàn khiếu nại UBND TP Đà Lạt cấp giấy phép cho ông Lượng xây dựng nhà trên phần đất đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ của ông là có cơ sở giải quyết. Vì thực tế kiểm tra thấy rằng phần móng trụ nhà ông Lượng thi công nằm trong phần diện tích 340,19m² được cấp GCNQSDĐ cho ông Toàn. Đồng thời, khiếu nại của hộ ông Lượng cho rằng gia đình ông thi công phần móng trụ trong phần diện tích Nhà nước đã bán cho hộ ông và đã được cấp GCNQSDĐ là có cơ sở. Vì qua kiểm tra thấy rằng phần móng trụ giáp nhà ông Toàn vẫn nằm trong họa đồ thửa đất ghi trong giấy CNQSDĐ của hộ ông Lượng. Như vậy, việc sai sót dẫn đến tranh chấp là do các cơ quan chuyên môn khi lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã không chặt chẽ, dẫn đến việc giao đất cho 2 hộ có sự chồng lấn diện tích mà theo kết quả đo đạc thì diện tích chồng lấn là 20,92m².

Việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp giữa 2 hộ từ năm 2008 đến nay mà chưa được cấp có thẩm quyền ra quyết định giải quyết khiếu nại cũng là nguyên nhân gây nên sự phức tạp kéo dài, ảnh hưởng đến quyền lợi của 2 hộ, mà lý do là không đưa ra được hướng giải quyết cụ thể để 2 hộ chấp nhận. Theo hồ sơ giải quyết khiếu nại của UBND thành phố Đà Lạt, thì lúc đầu UBND thành phố đưa ra hướng giải quyết là tôn trọng diện tích đã bán cho hộ ông Toàn vì hộ ông Toàn được nhà nước giao đất trước hộ ông Lượng, vì vậy điều chỉnh lại diện tích đất của hộ ông Lượng, thoái trả tiền cho hộ ông Lượng đối với phần diện tích đất bị cấp chồng thì thành phố xem xét hỗ trợ đền bù. Hướng giải quyết này không được ông Lượng đồng ý. Sau khi thuyết phục vận động được hộ ông Lượng, trên cơ sở góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Đà Lạt đề xuất chia đôi phần diện tích chồng lấn thì ông Toàn không thống nhất.

Về quan điểm giải quyết, Sở Xây dựng nhận thấy hướng giải quyết ban đầu của UBND thành phố Đà Lạt đề xuất và cũng là kết luận của Hội đồng tư vấn pháp luật UBND thành phố là cơ bản thuyết phục, vì hộ ông Toàn đã được giao đất trước

thông qua truy thu nhà hóa giá, có nghĩa là đất của ông Toàn đã được Nhà nước xác lập và thừa nhận toàn bộ diện tích 340,19m² khi phần còn lại vẫn thuộc Nhà nước quản lý, phần diện tích còn lại này đương nhiên được xác định khuôn viên đất nhà số 6 Hoàng Diệu đang do nhà nước quản lý sử dụng (vì trước đây các cơ quan không lập hồ sơ kỹ thuật cụ thể nhà đất do nhà nước quản lý). Do đó khi bán nhà số 6 Hoàng Diệu cho hộ ông Lượng được hiểu là bán toàn bộ diện tích đất còn lại lúc đó, tức là tôn trọng phần diện tích đất đã bán cho hộ ông Toàn. Nếu hồ sơ được lập chặt chẽ và quá trình thẩm tra hồ sơ kỹ thuật thửa đất có đối chiếu với hồ sơ nhà đất số 4 Hoàng Diệu thì khi bán nhà số 6 Hoàng Diệu chắc chắn sẽ tôn trọng diện tích đất đã bán cho hộ liền kề và cũng không xảy ra việc chồng lấn nói trên.

Vì vậy, ngày 21/5/2012, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1112/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Toàn với nội dung chấp nhận đơn của ông Toàn khiếu nại UBND thành phố Đà Lạt cấp GCNQSDĐ cho ông Lượng nhà số 6 Hoàng Diệu chồng lên phần đất UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Toàn.

Nay vợ chồng ông Lượng khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012”.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (UBND thành phố Đà Lạt) cho rằng:**

Ngày 24/11/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt có Báo cáo số 459/BC-TN &MT có nội dung: “qua đo đạc và thực tế hiện trạng sử dụng đất thì diện tích đất được cấp cho ông Lượng (năm 2006) chồng lên phần đất đã cấp cho hộ ông Toàn 26,05m²”. Biên bản làm việc với Trung tâm quản lý nhà (ngày 18/12/2008), ông Lượng bà Đào cho rằng nhà số 6 của Ông, Bà ở dưới thấp nên không thể chồng lên đất của nhà số 4 của ông Toàn ở trên cao hơn.

Ngày 13/01/2009, Trung tâm quản lý nhà, đại diện Sở Xây dựng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm đo đạc GIS kiểm tra hiện trạng đất, xác định: Do hiện trạng thửa đất không còn các mốc và ranh giới đất giữa nhà số 6 ông Lượng và nhà số 4 của ông Toàn. Hiện trạng nhà số 6 và nhà số 4 so với bản vẽ (khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bị tháo dỡ nên không có căn cứ để xác định ranh giới và diện tích đất của 2 hộ, Địa hình lô đất giữa 2 nhà (số 4 và nhà số 6) có độ cao chênh lệch trên 6,5m .

Ngày 04/3/2009, Trung tâm quản lý nhà có Báo cáo số 45/BC/TTQLN với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt: Theo số liệu đo đạc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ ngày 05/02/2009 của Trung tâm đo đạc GIS (có họa đồ đính kèm) thì toàn bộ diện tích đất căn nhà số 4 ông Toàn mua ngày 14/02/1993 và được cấp GCNQSDĐ đất ngày 05/4/2000 có diện tích thực tế 352,42m², đã tăng 12,23m² so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày

05/4/2000 là 340,19m²). Tổng diện tích nhà đất số 6 (ông Lượng) là 152,34m², bị thiếu 1,84m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 291454 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp cho ông Lượng 154,18m². Trung tâm quản lý nhà đã kiến nghị đối với Báo cáo số 459/BC-TN & MT ngày 24/11/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường cho rằng: “diện tích đất nhà số 6 (ông Lượng) cấp chồng lên diện tích đất của nhà số 4 (ông Toàn) 26,05m² là không đúng với thực tế, không đo đạc thực địa hiện trường. Trung tâm quản lý nhà đã kiểm tra thấy rằng ông Lượng làm nhà đúng ranh giới, mốc giới thửa đất số 122 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt chỉ đạo tổ chức cắm ranh lại tại thực địa theo họa đồ đã được Trung tâm GIS (đo đạc ngày 05/02/2009) và cho ông Lượng bà Đào được tiếp tục thi công xây dựng nhà.

Ngày 26/3/2009, Sở Xây dựng, Trung tâm quản lý nhà, Phòng TN&MT thành phố Đà Lạt, Phòng quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường 5, Trung tâm đo đạc GIS (có Biên bản cắm mốc xác định ranh giới nhà đất số 6 ông Lượng và nhà số 04 ông Toàn (theo mốc giới Trung tâm GIS đã đo kiểm tra ngày 05/02/2009), như sau: “Nhà số 6 Hoàng Diệu đã được đo đạc đóng mốc bằng cọc sắt theo thực địa đúng chiều dài các cạnh (ghi trong họa đồ thửa đất nhà số 6) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 291454 ngày 07/6/2006 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp cho ông Lượng bà Đào, nhưng ông Toàn không đồng ý cho đóng mốc bằng cọc sắt tại ranh tiếp giáp nhà số 4 (theo Trung tâm GIS đo đạc ngày 05/02/2009) vì vậy việc cắm mốc không thành”.

Ngày 06/5/2009, Sở Xây dựng, Trung tâm quản lý nhà, Trung tâm TTTTĐL & Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Quản lý đô thị thành phố Đà Lạt, Ủy ban nhân dân phường 5 lại thực hiện cắm mốc nhà số 4 và nhà số 6 (theo số liệu đo đạc ngày 05/02/2009 của Trung tâm GIS) nhưng ông Toàn vẫn không đồng ý: “Đoàn thống nhất trên cơ sở hiện trạng đất của ông Lượng đã được đoàn cắm mốc theo bản vẽ khi ông Lượng được cấp GCNQSD đất và đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cho hộ ông Lượng được tiếp tục thi công xây dựng nhà theo hiện trạng đã được cắm mốc trước đây”.

Ngày 26/5/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường Báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc kiểm tra xác minh đất của 2 hộ, như sau: Tổng diện tích đất thực tế theo GCNQSD đất số 4201050192 ngày 05/4/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Toàn được sử dụng 340,19m², khi đo thực tế là 352,42m² (tăng diện tích 12,23m²). Tổng diện tích đất nhà số 6 là 152,34m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 291454 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp năm 2006 là 154,18m², như vậy thiếu 1,84m²; ông Lượng có ý kiến chấp nhận sử dụng thiếu 1,84m² đất.

Ngày 23/12/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường họp với Sở Xây dựng, Thanh tra thành phố Đà Lạt, Trung tâm quản lý nhà, đã thống nhất theo hướng chia

đôi phần diện tích đất đang chồng lấn diện tích khoảng $15,77m^2$.

Ngày 29/12/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1328/STNMT-TTr báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đề nghị giải quyết tranh chấp theo hướng: “*Chia đôi phần diện tích đất chồng lấn khoảng $15,77m^2$* ”. Ông Lượng không đồng ý với lý do đất ông Toàn khi đo đạc thực tế tăng $12,23m^2$, Ông đã sử dụng đất đúng ranh giới và mốc giới đất (bà Tuyên vợ ông Toàn ký xác nhận ranh giới) khi Ông mua nhà số 6 đã được cơ quan chức năng cắm mốc và cấp quyền sử dụng đất, thực tế ông còn thiếu $1,84m^2$ đất, nhưng đồng ý giữ nguyên hiện trạng ranh giới và mốc giới.

Ngày 02/3/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt có Văn bản 696/UBND giao cho Thanh tra thành phố Đà Lạt chủ trì phối hợp cùng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt, Phòng Quản lý đô thị, Trung tâm quản lý nhà, Ủy ban nhân dân phường 5, tổ chức mời hai hộ giải quyết theo hướng: “Chia đôi phần diện tích đang chồng lấn tranh chấp giữa hai hộ khoảng $15,77m^2$ và điều chỉnh điều chỉnh GCNQSD đất và thực hiện việc thoái trả hoặc truy thu tiền sử dụng đất tăng hoặc giảm. Ông Lượng đồng ý nhưng ông Toàn không đồng ý.

Ngày 09/3/2011, Thanh tra thành phố Đà Lạt chủ trì phối hợp với Trung tâm quản lý nhà, Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường 5, làm việc với ông Toàn và ông Lượng, nội dung: Ông Lượng đồng ý chia đôi phần diện tích đất mà thành phố cho rằng chồng lấn tranh chấp khoảng $15,77m^2$; nhưng ông Toàn bà Tuyên không đồng ý.

Tại Biên bản họp Đoàn Thanh tra của Sở Xây dựng (ngày 14/6/2011): Trung tâm đăng ký quyền sử dụng đất có ý kiến cho rằng: Không có cơ sở để xác định diện tích đất đã cấp chồng giữa 2 hộ (vì có một số cạnh thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà số 4 không có kích thước cụ thể. Trung tâm được Ủy ban nhân dân thành phố giao đo vẽ tổng diện tích đất của 2 hộ trên thực tế sau khi trừ đi tổng diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận cho 2 hộ nhà số 4 và nhà số 6 thì thấy bị thiếu hụt $20,92m^2$. Do đó Thanh tra Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị xác định lại kích thước diện tích của hai hộ và xem xét lại “đất cấp trùng trong GCNQSD đất của 2 hộ là $15,77m^2$ hay $20,92m^2$ ”. Xác định do thời điểm lập hồ sơ hóa giá nhà (do Sở Xây dựng thực hiện) và hồ sơ bán nhà theo Nghị định 61/CP (do công ty kinh doanh nhà thực hiện), đo vẽ thủ công, thiếu chính xác, không đối chiếu giữa 2 cơ quan nên kích thước và diện tích có sự trùng lặp dẫn đến “*bị thiếu so với đo vẽ hiện nay là $20,92m^2$* ”; phần diện tích này thuộc bờ taluy cao trên 5m, không còn mốc giới của 2 thửa đất, việc khôi phục lại các mốc giới cũng không thực hiện được vì có một số cạnh của thửa đất không có kích thước. “*Đề nghị xử lý thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 hộ để điều chỉnh theo hướng chia đôi $20,92m^2$ cho 2 hộ mỗi hộ thiếu $10,46m^2$* ”. Ông Lượng có ý kiến: Nguồn gốc nhà số 6 là gia đình Ông thuê nhà của ông Giàu (đi nước ngoài ở) từ trước giải phóng

và sau giải phóng tiếp tục thuê. Khi các cơ quan đến kiểm tra đất Ông thì xác định sử dụng đúng diện tích đất, mốc giới khi mua nhà đất và khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất (bà Tuyền vợ ông Toàn đã ký xác nhận ranh đất).

Ngày 07/7/2011, Sở Xây dựng có Văn bản số 596/BC-TTr báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về kết quả kiểm tra xác minh đơn khiếu nại của ông Toàn và ông Lượng, nhận xét:...Ngày 28/4/1999, Sở Địa chính (nay Sở Tài nguyên và Môi trường) lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất của hộ ông Toàn có diện tích 321,39m². Ngày 14/02/2000, Sở Địa chính lập hồ sơ nhà ở và đất ở của ông Toàn bà Tuyền là 340,19m². Ngày 17/3/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định 671/QĐ-UB điều chỉnh diện tích đất nhà số 4 Hoàng Diệu diện tích 340,19m². Báo cáo đã nêu rõ thực tế phần móng trụ (ông Lượng đã làm) giáp nhà ông Toàn vẫn nằm trong họa đồ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 291454 ngày 07/6/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp cho ông Lượng bà Đào. Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cho rằng việc giao đất cho 2 hộ có chồng lẫn 20,92m², đề nghị hướng giải quyết chia đôi phần diện tích chồng lẫn, diện tích đất này thuộc bờ taluy cao trên 5m, không còn mốc giới thửa đất, kiến nghị đưa ra Hội đồng tư vấn của tỉnh Lâm Đồng bàn bác thống nhất giải quyết.

Ngày 22/12/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (có Văn bản 5914/UBND gửi UBND tỉnh Lâm Đồng) về việc hòa giải ông Lượng và ông Toàn: “...*Ông Nguyễn Văn Toàn không đồng ý chia đôi phần diện tích chồng lẫn, tranh chấp... Ý kiến của ông Lượng và bà Đào thống nhất với hướng giải quyết của UBND thành phố Đà Lạt chia đôi phần diện tích chồng lẫn khoản 15,77m² và Điều chỉnh GCNQSD đất...*”.

Ngày 13/4/2012, ông Toàn tiếp tục khiếu nại đến UBND tỉnh, yêu cầu gia đình ông Lượng, bà Đào tháo dỡ nhà xây dựng trái phép để gia đình ông làm thủ tục xây dựng nhà theo giấy phép.

Ngày 21/5/2012, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1112/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Toàn với nội dung chấp nhận đơn của ông Toàn khiếu nại UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho ông Lượng nhà số 6 chồng lên phần đất UBND tỉnh đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Toàn và giao cho UBND thành phố chỉ đạo các phòng ban chuyên môn tiến hành xác định lại ranh giới đất giữa hai hộ và điều chỉnh lại GCNQSDĐ đã cấp cho 2 hộ, đồng thời xác định số tiền sử dụng đất của phần diện tích đất phải điều chỉnh để xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2012, UBND thành phố Đà Lạt đã có công văn số 2315/UBND giao cho các Phòng ban chuyên môn thực hiện Điều 2 của Quyết định số 1112/QĐ-UBND. Do vậy, ngày 20/12/2012 Phòng TN& MT thành phố Đà Lạt đã tiến hành

cắm mốc xác định ranh giới của hai hộ, đến ngày 07/01/2013 UBND thành phố Đà Lạt có Công văn số 84/UBND thực hiện Điều 2 của Quyết định 1112/QĐ-UBND. Hiện nay, việc xác định số tiền sử dụng đất của phần diện tích đất phải điều chỉnh UBND thành phố đang phối hợp với các đơn vị liên quan để thực hiện”.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Ông Nguyễn Văn Toàn) trình bày:* Về nhà đất có diện tích đất 340,19m² trên có nhà 67,62m² tại số 4 Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt do Nhà nước quản lý và giao cho Sở Y tế tỉnh Lâm Đồng sử dụng. Năm 1980 vợ ông, bà Nguyễn Thị Kim Tuyền là cán bộ công nhân viên ngành y tế được bố trí ở tại căn nhà này. Năm 1993 bà Nguyễn Thị Kim Tuyền được Nhà nước bán hóa giá căn nhà này với diện tích 67,62m² (quyết định số 484/QĐ-UBND ngày 12/4/1993 của UBND tỉnh Lâm Đồng). Ngày 28/4/1999, Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có diện tích là 321m² cho hộ gia đình ông. Ngày 08/9/1999, Sở Xây dựng có Tờ trình số 1234/TT/XD-QLN về việc đề nghị đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nhà có nguồn gốc hóa giá). Đến ngày 07/8/1999 UBND tỉnh ban hành quyết định số 2496/QĐ-UB về việc truy thu tiền nhà, đất của các trường hợp nhà ở có nguồn gốc hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại số 4 Hoàng Diệu, thành phố Đà Lạt của hộ gia đình ông. Ngày 14/2/2000, Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) lập sơ đồ nhà đất của hộ gia đình ông là 340,19m² (diện tích này thay đổi là do điều chỉnh lộ giới) và ngày 17/3/2000, UBND tỉnh ban hành quyết định 671/QĐ-UB về việc điều chỉnh diện tích khuôn viên và truy thu đối với diện tích khuôn viên là 340,19m². Ngày 05/4/2000 gia đình ông do bà Nguyễn Thị Kim Tuyền đứng tên được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với diện tích xây dựng: 67m², diện tích sử dụng: 52m², thuộc thửa số 123 tờ bản đồ địa chính C.69.IV.C.a, phường 5, thành phố Đà Lạt, với diện tích 340m², ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết dứt điểm để gia đình ông ổn định cuộc sống.

Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án:

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2014/HC-ST ngày 24/01/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, nhận định:*

“- Về thẩm quyền: Việc ông Lương, bà Đào khởi kiện Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định của Điều 28, điểm c khoản 1 Điều 30 Luật TTHC năm 2010 và điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 02/2011/NQ-HĐTP ngày 29/7/2011 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Về nội dung: Sau khi ông Toàn có đơn khiếu nại về việc cấp đất chồng lấn của UBND thành phố Đà Lạt thì UBND tỉnh Lâm Đồng đã chỉ đạo việc kiểm tra, xác minh và Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 1112/QĐ-

UBND ngày 21/5/2012 để giải quyết đơn của ông Toàn là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai, luật khiếu nại tố cáo năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo năm 2004 và năm 2005; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 và Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật khiếu nại tố cáo và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo. Các tài liệu đã được Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng UBND thành phố Đà Lạt thu thập, xác lập trong quá trình phối hợp thẩm tra, xác minh cho thấy việc ông Toàn khiếu nại là có cơ sở, vì thực tế kiểm tra thấy rằng phần móng trụ nhà ông Lương thi công nằm trong phần diện tích đất 340,19m² đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Toàn. Việc sai sót là do các cơ quan chuyên môn khi lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã không chặt chẽ, dẫn đến việc giao đất cho 2 hộ có sự chồng lấn diện tích mà theo kết quả đo đạc thì diện tích chồng lấn là 20,92m². Do hộ ông Toàn được giao đất trước thông qua việc truy thu nhà hóa giá, ông Toàn đã được Nhà nước xác lập và thừa nhận toàn bộ diện tích đất 340,19m² đất nên cần tôn trọng phần diện tích đất đã bán cho hộ ông Toàn, phần diện tích đất còn lại đương nhiên được xác định là khuôn viên đất nhà số 6 Hoàng Diệu đang do nhà nước quản lý sử dụng. Do đó khi Nhà nước bán nhà số 6 Hoàng Diệu cho ông Lương là bán toàn bộ diện tích đất còn lại. Do đó, Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 là có căn cứ và đúng pháp luật”.

Từ nhận định trên:

Bản án hành chính sơ thẩm xử quyết định: “Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thông Lương, bà Hoàng Thị Kiều Đào về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng”.

Ngày 06/2/2014, ông Lương và bà Đào có đơn kháng cáo.

* Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 125/2014/HC-PT ngày 16/9/2014, của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, nhận định:

“Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Ông Lương, bà Đào không đồng ý với quyết định nêu trên, khởi kiện vụ án hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng hành chính là đúng thẩm quyền.

- Về nội dung: Theo biên bản xác minh năm 1977, biên bản phúc tra ngày 24/7/1978 cũng như họa đồ được lập năm 1999 thì UBND tỉnh Lâm Đồng xác định diện tích đất tranh chấp 20,92m² mà UBND thành phố Đà Lạt cấp cho ông Lương, bà Đào là cấp chồng lên diện tích đất đã cấp cho ông Toàn, bà Tuyền,

nên việc UBND tỉnh Lâm Đồng giải quyết là đúng. Do đó không có căn cứ để chấp nhận theo kháng cáo của ông Lương, bà Đào. Tòa án cấp phúc thẩm xử quyết định: “Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thông Lương và bà Hoàng Thị Kiều Đào, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên”.

Ngày 30/10/2014, ông Huỳnh Thông Lương và bà Hoàng Thị Kiều Đào có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

* Ngày 30/3/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Kháng nghị số 02/2016/KN-HC đối với Bản án Hành chính phúc thẩm số: 125/2014/HC-PT ngày 16/9/2014 của Tòa phúc thẩm – TANDTC tại TP Hồ Chí Minh, nhận định:

“- Đất hộ ông Toàn sử dụng (tại số 4 Hoàng Diệu) và đất hộ ông Lương sử dụng (tại số 6 Hoàng Diệu) đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông Lương xây dựng nhà trên đất của mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì phát sinh tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Toàn với ông Lương trong trường hợp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân (theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003). Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 giải quyết khiếu nại nhưng có nội dung giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Toàn với ông Lương là không đúng thẩm quyền.

- Về nội dung của Quyết định số: 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là chưa đủ căn cứ vững chắc về nội dung và không đúng về thẩm quyền, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thông Lương, bà Hoàng Thị Kiều Đào về việc yêu cầu hủy Quyết định số: 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là không đúng. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 125/2014/HCPT ngày 16/9/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2014/HC-ST ngày 24/01/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật”.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã tiến hành xét xử giám đốc thẩm (04 lần) vào các: Ngày 04/7/2016, 28/2/2017, 04/4/2017 và ngày 12/4/2017, nhưng vẫn phải hoãn không đi đến được kết thúc, qua thảo luận tại các phiên họp Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có nhiều ý kiến khác nhau:

- Loại ý kiến thứ nhất: Chấp nhận kháng nghị hủy án phúc thẩm, án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng.

- Loại ý kiến thứ hai: Đây là vụ án dân sự cần hủy án phúc thẩm, sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án hành chính để thụ lý xem xét theo thủ tục dân sự, bởi lẽ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng không phải đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại các phiên họp Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: Điều kiện cần xem xét việc hóa giá bán nhà đất của Nhà nước chưa dựa trên hồ sơ gốc của nhà số 4 và nhà số 6 Hoàng Diệu từ chế độ cũ, do đó dẫn đến những sai sót khi thiết lập hồ sơ, đo vẽ họa đồ của nhà đất số 4 và số 6 Hoàng Diệu dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận cho hai hộ có sự chồng lấn, do vậy khi UBND tỉnh Lâm Đồng nhận được khiếu nại của ông Nguyễn Văn Toàn, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 về việc giải quyết khiếu nại có nội dung: Giao UBND thành phố Đà Lạt chỉ đạo các phòng ban chuyên môn tiến hành xác định lại ranh giới đất giữa 2 hộ; điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Toàn và ông Huỳnh Thông Lượng, đây là quyết định mang tính nội bộ chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền tiến hành xác định lại ranh giới đất giữa hai hộ, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Toàn và ông Huỳnh Thông Lượng là thận trọng, đúng thẩm quyền.

Một số kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án hành chính nêu trên:

Khi xem xét nội dung vụ án, cần xem xét nội dung khiếu nại và yêu cầu khởi kiện của đương sự, xác định rõ quan hệ tranh chấp. Trong trường hợp này ông Toàn khiếu nại việc UBND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lượng (cấp năm 2006) cấp chồng lên đất của ông Toàn (được cấp trước đó năm 2000). Đây là khiếu nại hành chính, giải quyết về khiếu kiện hành chính, UBND tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm chỉ đạo UBND thành phố Đà Lạt trực tiếp giải quyết sai sót trong quản lý nhà nước là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, khi Tòa án nhận được đơn khởi kiện, Tòa án chưa xác định đúng đối tượng bị khởi kiện nên đã xem xét và giải quyết là chưa chính xác. Lễ ra xem xét kỹ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng xem có phải là đối tượng để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, về thực tế hiện nay Tòa án nhân dân tối cao tiếp tục hoãn phiên tòa để xác minh làm cơ sở giải quyết vụ án.

Từ vụ án cụ thể nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 10) thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để tham khảo, rút kinh nghiệm.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Viện trưởng VKSNDTC (để B/c);
- Đ/c Nguyễn Thị Thuỷ Khiêm - PVT-VKSTC (để B/c);
- Lãnh đạo Vụ và công chức Vụ 10;
- Văn phòng VKSTC (Phòng TM-TH)
- Lưu: VT, Vụ 10.

**TL. VIỆN TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ ÁN HÀNH CHÍNH, VỤ VIỆC KINH
DOANH, THƯƠNG MẠI, LAO ĐỘNG VÀ NHỮNG
VIỆC KHÁC THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT**



Phượng Hữu Oanh