

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H.**

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

Bản án số: 1574/2020/HC-ST

Ngày: 23-9-2020

V/v khiếu kiện quyết định
hành chính.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Trung Tính

2/ Ông Phạm Văn Hề

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H..

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8 năm 2020 và ngày 23 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H. xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2019/TLST-HC ngày 30 tháng 9 năm 2019 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3851/2020/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Bùi Thị Thảo Tr. (sinh năm 1975)

Địa chỉ: Số 15 Bis, đường Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Đ., sinh năm 1976, địa chỉ: 3.09, Chung Cư Phố Đ., Tổ 7, Khu phố 6, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố H., là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 03486 ngày 10/9/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh Hiền).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố H..

Địa chỉ: Số 45- 47, đường Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn Dũng, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1, là người đại diện theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

Bà Đinh Thị Mai A., sinh năm 1979, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1 (Theo văn bản số 89/GYC-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 1).

Ông Nguyễn Cao Sơn A1., sinh năm 1974, chức vụ: Chuyên viên Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. – Chi nhánh Quận 1 (Theo văn bản số 34/GYC-UBND ngày 12/5/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 1).

Bà Trần Anh Đào, sinh năm 1987, chức vụ: Phó Trưởng Ban Tiếp công dân Quận 1 (Theo văn bản số 61/GYC-UBND ngày 24/8/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 1).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Bùi Thị Khánh L., sinh năm 1958

Địa chỉ: Nhật Bản.

2- Bà Bui Ngoc-Thuy Thi (Bùi Thị Ngọc Thúy)

Địa chỉ: Hoa Kỳ.

3- Bà Bùi Thị Kim Trang, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 15Bis, đường Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, Thành phố H..

4- Bà My Linh T Bui (Bùi Thị Mỹ Linh), sinh năm 1955.

Địa chỉ: 10875 Willow Meadow Cir Alpharetta, Ga 30022, Hoa Kỳ.

5- Bà Bui Viet B. (Bùi Việt Bích), sinh năm 1939.

Địa chỉ: 855 Scenic Creek Dr, Lawrenceville, GA 30046, Hoa Kỳ.

6- Ông Bui Phillips (Bùi Hữu Phiệt), sinh năm 1951

Địa chỉ: 938 Simonton Oak Way, Lawrenceville Georgia 30045, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, sinh năm 1959, địa chỉ: 218/3, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố H., là người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án vào ngày 13 tháng 9 năm 2019, bản tự khai vào các ngày 28 tháng 10 năm 2019 và ngày 13 tháng 01 năm 2020, cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Bùi Thị Thảo Tr. có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn Đ. trình bày:

Căn cứ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1112/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 (sau đây viết tắt là “**Quyết định 1112**”) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực thi hành, bà Bùi Thị Thảo Tr. và các đồng thừa kế khác (Bùi Thị Khánh Linh, Bùi Thị Mỹ Linh, Bùi Thị Kim Trang, Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt) được quyền hưởng di sản của ông Bùi Hữu Lễ và bà Nguyễn Thị Hai để lại là nhà, đất tại số 15Bis, đường Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “**Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu**”) có diện tích đất 153,6m², được xác định theo Bản Đồ Hiện Trạng Vị Trí lập ngày 26/6/2017 của Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ (lập theo yêu cầu của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh); được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án bán đấu giá Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu để phân chia giá trị di sản để được hưởng một phần di sản nêu

trên tương ứng với phần di sản được hưởng theo Quyết định 1112.

Sau khi Quyết định 1112 có hiệu lực thi hành, bà Bùi Thị Khánh Linh (“Bà Khánh Linh”) đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu thi hành Quyết định 1112. Trong quá trình Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cho thi hành Quyết định 1112 thì bà Bùi Thị Thảo Tr., bà Khánh Linh và các đồng thừa kế đã tự thỏa thuận không yêu cầu thi hành Quyết định 1112; không yêu cầu Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh bán đấu giá Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu, Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định đình chỉ thi hành án số 67/QĐ-CTHADS ngày 27/4/2018. Các đồng thừa kế đã đồng ý ủy quyền cho bà Bùi Thị Thảo Trang làm đại diện liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu.

Bà Bùi Thị Thảo Tr. đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 (“Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1”) nộp Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu. Hồ sơ nêu trên đã bao gồm đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật để Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1 xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật cho Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu.

Về cơ sở pháp lý để xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 153,6m² thuộc thửa đất 14+15, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường Cầu Kho Quận 1, bà Trang đã cung cấp gồm: Quyết định 1112 của TAND TP. Hồ Chí Minh; Bản Đồ Hiện Trạng Vị Trí lập ngày 26/6/2017 của Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ (theo yêu cầu của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh) và những tài liệu đã được Cơ quan nhà nước cấp cho ông Bùi Hữu Lễ và bà Nguyễn Thị Hai gồm: Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 1460 ngày 22/7/1993; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 07/08/1993; Giấy phép khởi công xây dựng số 4264/GPKG93 ngày 10/9/1993 của Sở Xây dựng TPHCM, Quyết định số 394/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 UBND TP. Hồ Chí Minh; Quyết định số 86/QĐ-UB ngày 01/02/2013 của UBND Quận 1; Bản vẽ hiện trạng của Phòng quản lý đô thị Quận 1 lập ngày 22/02/1993.

Ngày 25/12/2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1 ra Văn bản số 9540/CNQ1 về việc “*Trả lời về đơn xin cấp Giấy chứng nhận Căn nhà 15Bis đường Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh*”, với nội dung: Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 02/01/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1 tiếp tục ra Văn bản số 17/CNQ1 “*V/v Đăng ký sử dụng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 15Bis đường Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh*” với nội dung trả lời như trên.

Với nội dung trả lời của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1 tại các Văn bản nêu trên, bà Bùi Thị Thảo Tr. hoàn toàn không đồng ý vì lý do từ chối giải quyết hồ sơ là không thỏa đáng, rõ ràng, và không phù hợp với quy định pháp luật. Bà Trang đã đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1 cho biết lý do cụ thể, nhưng Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 1 lại không cho biết lý do.

Ngày 12/4/2019, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (“Bà Ngọc”) đại diện cho bà Thảo Trang và đồng thừa kế gửi Đơn khiếu nại quyết định hành chính về việc không cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu đến UBND Quận 1, Chi nhánh VPĐKKĐ Quận 1.

Ngày 14/8/2019, Ban Tiếp Công Dân - Văn phòng HĐND và UBND Quận 1 có Văn bản số 474/TCD “V/v Kết luận tiếp công dân” gửi Bà Ngọc (đại diện ủy quyền của bà Bùi Khánh Linh), với nội dung: “*Ủy ban nhân dân quận đã đi thực địa khảo sát và xét thấy phần đất bà Ngọc yêu cầu công nhận là diện tích sân chung của khu nhà. Việc phân chia diện tích này do các thành viên trong gia đình tự thỏa thuận*”.

Ngày 04/9/2019, UBND Quận 1 có Văn bản số 2255/UBND-CNQ1 ngày 04/9/2019 “về việc trả lời đơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 15Bis Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, Quận 1” (sau đây gọi tắt là “Văn bản 2255”) gửi Bà Bùi Thị Khánh Linh là một trong những đồng thừa kế với bà Bùi Thị Thảo Tr., với nội dung: “*Qua kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng, Ủy ban nhân dân Quận 1 nhận thấy phần diện tích đất (3,8mx20m) mà bà Bùi Khánh Linh yêu cầu công nhận là phần diện tích sân chung của Khu nhà. Việc phân chia phần diện tích này do các thành viên trong gia đình tự thỏa thuận*”. Cụ thể: UBND Quận 1 cho rằng phần diện tích đất 3,8m x 20m nằm giữa Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu và Căn nhà 15Ter Trần Đình Xu (sau đây gọi tắt là “Phần đất 3,8mx20m”) là phần diện tích sân chung của Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu và Căn nhà 15Ter Trần Đình Xu hiện do bà Lâm Thị Thu (“Bà Thu”) là người đang quản lý, sử dụng. Từ đó, UBND Quận 1 căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 203, Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5, Điều 19, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đã có ý kiến trả lời rằng: “*Ủy ban nhân dân Quận 1 chưa đủ cơ sở giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất nêu trên được*”. Như vậy, UBND Quận 1 đã quyết định không xem xét giải quyết Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu của bà Bùi Thị Thảo Trang và các đồng thừa kế (Bùi Thị Khánh Linh, Bùi Thị Mỹ Linh, Bùi Thị Kim Trang, Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt).

Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu của bà Bùi Thị Thảo Trang và các đồng thừa kế là không phù hợp với quy định pháp luật và thực tế, bởi lẽ:

Thứ nhất, theo Quyết định 1112, TAND TP. Hồ Chí Minh xác định di sản của ông Bùi Hữu Lễ và Bà Nguyễn Thị Hai là Căn nhà 15Bis Trần Đình X. có diện tích 153,6m² đã bao gồm Phần đất 3,8mx20m (theo Bản Đồ Hiện Trạng Vị Trí lập ngày 26/6/2017 lập bởi Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ theo yêu cầu của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh). Cụ thể: TAND TP. Hồ Chí Minh đã xác định và công nhận Căn nhà 15Bis Trần Đình X. là di sản của Bà Hai và ông Lễ để lại cho bà Bùi Thị Thảo Trang cùng các đồng thừa kế được quyền thừa hưởng, yêu cầu phân chia giá trị di sản (Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu) theo Quyết định 1112.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 19 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về bảo đảm hiệu lực của bản án, quyết định của Tòa án: “*Bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải được thi hành và phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành*.”

Hiện nay Quyết định 1112 đã có hiệu lực pháp luật, các cơ quan nhà nước phải tôn trọng và chấp hành Quyết định 1112. UBND Quận 1 không xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà Bùi Thị Thảo Tr. và các đồng

thừa kế đối với Căn nhà 15Bis Trần Đình Xu là không phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ hai, từ năm 2013 đến nay, bà Thu (người đang quản lý, sử dụng Căn nhà 15Ter Trần Đình Xu) không có bất kỳ khiếu kiện, khởi kiện để tranh chấp Phần đất 3,8mx20m với gia đình bà Hai hay bà Bùi Thị Thảo Trang theo yêu cầu/đề nghị của UBND Quận 1 như đã nêu tại Văn bản số 625/UBND-TTQ ngày 29/3/2013 mà UBND Quận 1 đã gửi cho Bà Thu. Như vậy, thực tế, bà Thu đã từ bỏ quyền khởi kiện và không có tranh chấp gì đối với Phần đất 3,8mx20m. Đến thời điểm hiện nay, vẫn chưa có tài liệu nào chứng minh bà Thu có tranh chấp đối với Phần đất 3,8mx20m.

Thứ ba, ngày 24/01/2013, UBND TP.Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 394/QĐ-UBND (“Quyết định 394”) về thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 7022/QĐ-UBND và Quyết định số 165/QĐ-UBND. Theo Quyết định 394, UBND Thành phố cũng đã có ý kiến nhận định:

“Theo giấy tờ pháp lý đất để lại là Đồ án kiến trúc lập năm 1970 (có chữ ký của ông Kiển và 03 người con là bà Hai, bà Ba và bà Huệ), thì phần diện tích đất 3,8mx20m đang tranh chấp thể hiện trên Đồ án kiến trúc là “thông hành” không thuộc khuôn viên của nhà nào. Đến nay không có tài liệu chứng cứ chứng minh nào mà ông Kiển có phân chia phần đất 3,8mx20m cho người con nào sử dụng (bà Huệ, bà Hai hay bà Ba)”

“Đồng thời trên thực tế việc tu bổ tráng xi măng cho phần đất này để làm đường đi chung là lúc bà Hai cất nhà (năm 1993) đã tráng xi măng luôn và các loại cây trồng trên phần đất này do chồng của bà Hai trồng đã có từ năm 1995 đến nay và hiện nay trên phần đất này có cửa ra vào cũng là lối đi chính của căn nhà số 15Bis do bà Nguyễn Thị Hai là chủ sở hữu”

Từ ý kiến nhận định nêu trên của UBND Thành phố tại Quyết định 394 cho thấy:

Bà Thu không có cơ sở xác định Phần đất 3,8mx20m là di sản của cụ Kiển để lại cho bà Huệ (là mẹ của bà Thu), và cũng không có cơ sở xác định Phần đất 3,8mx20m nêu trên là di sản của bà Huệ, do đó, bà Thu không có quyền (hay có cơ sở) để tranh chấp Phần đất 3,8mx20m với bà Bùi Thị Thảo Trang và các đồng thừa kế (là các con, cháu của bà Hai).

Gia đình bà Hai đã sử dụng Phần đất 3,8m x 20m làm phần sân trước của Căn nhà 15Bis Trần Đình X., mở cửa chính đi ra phần đất này, và đã sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay. Năm 1993, khi bà Hai cất nhà đã tráng xi măng, trồng cây trên Phần đất 3,8mx20m. Từ năm 1993 đến nay, bà Thu đã không còn sử dụng Phần đất 3,8mx20m làm lối đi chung cho dãy nhà phụ của Căn nhà 15Ter Trần Đình X..

Từ năm 1993 đến nay, bà Hai (nay là bà Bùi Thị Thảo Trang) là người duy nhất đang trực tiếp quản lý, sử dụng Phần đất 3,8m x 20m. Vừa qua, Ủy ban nhân dân Quận 1 có đi kiểm tra thực tế, và đưa ra kết luận cho rằng Phần đất 3,8mx20m là diện tích đất sân chung của khu nhà (theo Văn bản số 747/TCD ngày 14/8/2019 về việc kết luận tiếp công dân), ý kiến nêu trên của UBND Quận 1 là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế, và hoàn toàn không phù hợp với nội dung của Quyết định 394. Do đó, bà Bùi Thị Thảo Tr. khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy bỏ Văn bản số 2255/UBND-CNQ1 ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 1 “về việc trả lời đơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 15Bis Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, Quận 1”.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận 1 phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 15Bis Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, Quận 1 (thửa đất số 14-15, tờ bản đồ số 14) cho bà Bùi Thị Thảo Trang và các đồng thừa kế khác (gồm ông/bà Bùi Thị Khánh Linh, Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt, Bùi Thị Mỹ Linh, Bùi Thị Kim Trang).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà Bùi Thị Khánh Linh, Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt, Bùi Thị Mỹ Linh, Bùi Thị Kim Trang có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Bích Ngọc trình bày: Thống nhất với mọi ý kiến của người khởi kiện và người đại diện cho người khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận 1 có Văn bản số 2953/UBND-TP ngày 26/11/2019 về việc đề nghị Tòa án tiến hành tố tụng vắng mặt và nộp cho Tòa án các văn bản số 49/UBND-TNMT ngày 09/01/2020, số 116/UBND-TNMT ngày 20/5/2020, số 1266/UBND-TNMT ngày 05/6/2020 và số 2059/UBND-TNMT ngày 25/8/2020 kèm theo các tài liệu, chứng cứ, ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:

Theo trích sao diên thổ số 687/RĐ-ĐKTK ngày 27/10/1987 của Ban quản lý ruộng đất ghi nhận: Bằng khoán diên thổ số 469 Sài Gòn Thái Bình lập bộ ngày 05/9/1934 có diện tích 710m² do ông Nguyễn Văn Kiển đứng bộ tại Tờ lược giải số 10 ngày 16/10/1948. Ông Nguyễn Văn Kiển và bà Lê Thị Cúc có 03 người con chung là Nguyễn Thị Hai, Nguyễn Thị Ba và Nguyễn Thị Huệ (năm 1930 bà Cúc chết). Tại lô đất nói trên khi còn sống ông Kiển đã phân chia cho 03 người con: Bà Hai, bà Ba và bà Huệ mỗi người xây dựng một căn nhà. Bà Hai đứng tên sở hữu nhà 15Bis, bà Ba đứng tên sở hữu nhà số 15 và bà Huệ đứng tên sở hữu nhà 15Ter Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1. Năm 1970, ba chị em đứng ra xin phép xây dựng 03 căn nhà trên, nhưng mới xây xong nhà 15Ter của bà Huệ thì ngày 13/9/1971 ông Kiển chết. Việc xây dựng tiếp hai căn còn lại chưa khởi công, bà Hai và bà Ba vẫn ở trong 2 căn nhà cũ. Năm 1975 bà Ba trốn ra nước ngoài, nhà của bà Ba số 15 Trần Đình X. nhà nước quản lý. Họa đồ vị trí do Kiến trúc sư trưởng lập, thể hiện Bằng khoán 469 Sài Gòn-Thái Bình phân chia thành 3 căn nhà số 15, 15Bis và 15Ter Trần Đình X., giữa hai nhà 15Bis và 15Ter có khoảng đất trống chưa có số.

Ngày 09/9/1970, Đô thành Sài Gòn cấp Giấy phép tạm thời cho bà Nguyễn Thị Huệ ngụ tại 15Ter xây dựng diện tích sàn là 637,54 m².

Ngày 08/01/1973, Đô Thành Sài Gòn gia hạn giấy phép xây dựng tạm thời cho bà Nguyễn Thị Hai về việc xây cất một căn phố lầu 1 tường gạch trên đất bằng khoán 469 Sài Gòn-Thái Bình, nhà 1 trệt+1 lầu; diện tích xây dựng trệt 4m x 16,5m.

Ngày 22/7/1993, Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 1160/GP-UB công nhận chủ quyền căn nhà 15Bis Trần Đình X. cho bà Nguyễn Thị Hai và ông Bùi Hữu Lễ với DTXD: 26,4 m², DT khuôn viên: 152,0m², cấu trúc: trệt, vách gạch, mái tole, trước bạ ngày 07/8/1993. Ngày 10/9/1993 Sở Xây dựng có Giấy phép số 4264 cấp cho bà Nguyễn Thị Hai và

ông Bùi Hữu Lễ, được phép khởi công xây dựng công trình nhà ở tại 15Bis gồm diện tích xây dựng: *Trệt, lầu 1: (16,00m x 3,80m) 2 = 121,60m², Bao lon: (3,80m x 0,80m) ÷ (10,90m x 0,80m) = 11,76m². Tổng diện tích xây dựng: 133,36m².*

Phần đất tranh chấp 3,8mx20m có vị trí giữa nhà 15Ter và 15Bis thuộc khu đất diện tích 710m² tại Bằng khoán 469 Sài Gòn-Thái Bình, do ông Nguyễn Văn Kiển đứng bộ năm 1948 (trên Bằng khoán đã có 06 căn phố và 01 căn nhà bằng cây lợp ngói).

Theo hồ sơ họa đồ năm 1970 thể hiện: Ông Kiển có lập Đồ án kiến trúc nhà chia đất thành 03 phần khác nhau và xây dựng trên những phần đất này 02 căn nhà mang số 15 Trần Đình X., 15Bis Trần Đình X. và 1 căn biệt thự có dãy nhà phụ phía sau mang số 15Ter Trần Đình X., Quận 1.

Ông Kiển tự phân chia 03 căn nhà trên cho 03 người con sau:

- Bà Nguyễn Thị Hai là chủ sở hữu căn nhà số 15Bis Trần Đình X.. Bà Hai được Đô trưởng Sài Gòn cấp Giấy phép xây dựng (tạm thời) số 302 ngày 09/9/1970, tổng diện tích xây dựng 130,8m² (trong Giấy phép không ghi diện tích khuôn viên và diện tích sân);

- Bà Nguyễn Thị Ba là chủ sở hữu căn nhà số 15 Trần Đình X.. Do bà Ba đi xuất cảnh nên nhà do Nhà nước quản lý;

- Bà Nguyễn Thị Huệ là chủ sở hữu căn nhà số 15Ter Trần Đình X.. Bà Huệ được Đô trưởng Sài Gòn cấp Giấy phép xây dựng (tạm thời) số 116 ngày 09/9/1970, với tổng diện tích xây dựng 637,54m².

03 người con này đều thống nhất ký nhận phần nhà, đất của mình trên Đồ án kiến trúc đã lập.

Phần đất 3,8m x 20m nằm giữa nhà số 15Ter và 15Bis (liền kề nhà số 15), trước năm 1975 ông Kiển cho ông Nguyễn Ái Hữu thuê làm nhà ở với điều kiện khi cần thiết ông Kiển sẽ lấy lại làm lối đi. Ông Kiển chết năm 1971. Sau năm 1975 ông Hữu dọn nhà đi và trả lại diện tích đất trên. Bà Huệ đã sử dụng đất này để làm lối đi cho dãy nhà phụ phía sau căn nhà 15Ter.

Ngày 15/11/1991, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao có Công văn số 1318/DS trả lời đơn bà Nguyễn Thị Hai: “Về tài sản ông Kiển tạo dựng được, năm 1948 ông Kiển còn mua 1 khu đất diện tích 710m², có 2 căn nhà mang số 15, 15Bis đường Trần Đình X. quận 1, Thành phố H. cho 3 chị em bà là: Hai, Ba và Huệ mỗi người xây dựng một căn. Bà đứng tên sở hữu nhà 15Bis, bà Ba đứng tên sở hữu nhà 15 và bà Huệ đứng tên sở hữu nhà 15ter...Tuy bà khiếu nại yêu cầu Tòa án xác định căn nhà 15Ter và nhà 87 Nguyễn Trung Trực thị xã Sóc Trăng là di sản của cụ Kiển để chia thừa kế nhưng không có căn cứ nên Tòa án đã bác yêu cầu này của bà vì: 3 căn nhà 15, 15Bis và 15Ter khi còn sống cụ Kiển đã phân cho ba con và chịu trách nhiệm xây cất. Căn nhà 15Ter do bà Huệ đứng tên trong giấy phép xây dựng và đã trước bạ sang tên bà Huệ sở hữu ngay sau khi xây dựng xong nhà...Do đó án phúc thẩm không xác định 2 căn nhà trên là di sản của cụ Kiển để chia thừa kế là đúng”.

Ngày 18/10/1993, bà Lâm Thị Thu có đơn xin ngưng cấp giấy phép hoàn công và hồ sơ mua bán nhà của hộ 15Bis Trần Đình X. do khi lập thủ tục hợp

thức hóa và xin giấy phép xây dựng bà Hai (nhà 15Bis) đã khai man và vi phạm nhiều việc trong xây dựng, cụ thể: Sử dụng phần đất thổ cư quá diện tích nền nhà của bà Hai từ 3,8m x 20m thành 7,6m x 20m; Lấn chiếm phần hẻm 3,8m x 20m cấp hông nhà 15Ter của gia đình bà Thu; Cát phần bao lơn lấn qua diện tích 0,8m x 10,90m trên phần đất cấp hông 3,8m x 20m. Bà Thu đề nghị các cơ quan chức năng ngưng cấp giấy phép hoàn công và không giải quyết hồ sơ mua bán nhà của bà Hai khi việc khiếu nại của gia đình bà Thu chưa giải quyết xong, đơn có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường Cầu Kh. ngày 21/10/1993.

Biên bản của Phòng Quản lý đô thị về việc thu hồi giấy phép số 1160/GP-UB ngày 22/7/1993 do UBND Quận 1 cấp cho nhà 15Bis, tuy nhiên bà Bùi Thị Mỹ Linh đại diện cho gia đình bà Hai không đồng ý vì cho rằng phần diện tích đất trống ngăn cách giữa nhà 15Bis và 15Ter Trần Đình X. trước đây Tòa án Tỉnh Sóc Trăng không đề cập đến, phần diện tích đất này gia đình bà sử dụng từ năm 1975 nên hộ 15Ter đòi lại phần đất này là không có cơ sở do phần đất đó trước khi qua đời ông Kiển chưa phân chia do đang cho ông Nguyễn Ái Hữu thuê. Sau năm 1975 ông Hữu trả lại, bà Linh đề nghị UBND Quận 1 xem xét lại vì hộ 15Ter không chứng minh được sở hữu chủ miếng đất trên.

Ngày 20/12/1993, Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 1595/GP-UB công nhận chủ quyền căn nhà 15Bis Trần Đình X. cho bà Nguyễn Thị Hai và ông Bùi Hữu Lễ với diện tích xây dựng 26,40m², diện tích khuôn viên 60,80m² (theo họa đồ do Phòng Quản lý đô thị Quận 1 lập ngày 16/11/1993). Theo bản vẽ do Phòng Quản lý đô thị lập ngày 16/11/1993 thể hiện diện tích khuôn viên 16m x 3,8m = 60,80m²; DTXD: 8,8m x 3m = 26,40m².

Ngày 07/6/1994, UBND Quận 1 có Quyết định số 165/QĐ.UB về việc giải quyết khiếu nại của bà Lâm Thị Thu và bà Nguyễn Thị Hai về tranh chấp nhà đất, quyết định: Chấp nhận đơn khiếu nại của bà Lâm Thị Thu đòi lại phần đất thuộc khuôn viên nhà 15Ter Trần Đình X.. Xác định việc mua bán chuyển dịch nhà cửa số 1595/GP-UB ngày 20/12/1993 của UBND Quận 1 nêu trên là đúng thực trạng, ông Bùi Hữu Lễ và bà Nguyễn Thị Hai phải nghiêm chỉnh chấp hành và có trách nhiệm tháo dỡ các hạng mục công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày ký quyết định này.

Ngày 06/7/1994, bà Nguyễn Thị Hai có đơn xin hoãn thi hành Quyết định số 165/QĐUB ngày 07/6/1994 do bà đang có đơn khiếu nại.

Ngày 07/3/1995, Sở Địa chính có Quyết định số 87/QĐ-ĐC-TTr giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hai, quyết định: Giao cho bà Nguyễn Thị Hai được sử dụng phần đất (1,9 x 20m) sát bên căn nhà 15Bis Trần Đình X. hiện gia đình bà Hai đang ở. Giao phần đất còn lại (1,9 x 20m) cho bà Lâm Thị Thu để đảm bảo lối đi riêng cho dãy nhà ngang phía sau của nhà 15Ter Trần Đình X. (hiện ông Nguyễn Văn Bài là người thuê nhà đang sử dụng lối đi này).

Ngày 03/10/1995, Ủy ban nhân dân Thành phố H. có Quyết định số 7022/QĐ-UB-KT giải quyết khiếu nại của bà Lâm Thị Thu: Công nhận nội dung Quyết định số 165/QĐ-UB ngày 07/6/1994 của Ủy ban nhân dân Quận 1, thừa nhận phần đất trống 3,8m x 20m giữa nhà 15Ter và 15Bis Trần Đình X. là lối đi của nhà 15Ter Trần Đình X.. Hộ bà Lâm Thị Thu được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 3,8m x 20m để làm lối đi thông thoáng cho dãy nhà phụ phía sau

biệt thự 15Ter. Quyết định này là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng của UBND thành phố, chấm dứt khiếu nại của hộ bà Nguyễn Thị Hai và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Ngày 24/01/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 394/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 7022/QĐ-UB-KT ngày 03/10/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Quyết định số 87/QĐ-ĐC-TTr ngày 07/3/1995 của Sở Địa chính, giải quyết với tư cách thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố; Giao Ủy ban nhân dân Quận 1 thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UB ngày 07/6/1994 của Ủy ban nhân dân Quận 1 và xem xét xử lý vụ việc theo quy định.

Ngày 01/02/2013, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Quyết định số 86/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UB ngày 07/6/1994 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc giải quyết khiếu nại của bà Lâm Thị Thu và bà Nguyễn Thị Hai về việc tranh chấp nhà đất.

Ngày 29/3/2013, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Công văn số 625/UBND-TTQ gửi bà Lâm Thị Thu nhà 15Ter và bà Nguyễn Thị Hai nhà 15Bis về hướng dẫn giải quyết tranh chấp phần đất 3,8m x 20m nằm giữa nhà số 15Ter và 15Bis Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, theo đó:

“Vụ việc tranh chấp giữa bà Lâm Thị Thu và bà Nguyễn Thị Hai liên quan đến phần đất có diện tích 3,8m x 20m, là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Kiển và thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch UBND Quận 1.

Để giải quyết vụ việc tranh chấp trên, đề nghị bà Lâm Thị Thu và bà Nguyễn Thị Hai liên hệ UBND phường Cầu Kh. để được tổ chức hòa giải theo quy định. Trong trường hợp kết quả hòa giải không thành thì bà Thu, bà Hai liên hệ Tòa án nhân dân Quận 1 để được giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên”.

Ngày 29/10/2013, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Công văn số 2527/UBND-TTQ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc Ủy ban nhân dân Quận 1 đã tổ chức thực hiện Quyết định số 394/QĐ-UBND ngày 24/01/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 7022/QĐ-UB-KT ngày 03/10/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Về việc giải quyết đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại địa chỉ 15Bis Trần Đình X.:

Theo đơn bà Bùi Thị Thảo Tr. đề nghị cấp Giấy chứng nhận với diện tích đất sử dụng riêng là 121,01m²; sử dụng chung là 4,4m², diện tích xây dựng: 60,08m² - nhà 03 tầng (Theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng An Bình lập ngày 05/5/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận 1 duyệt ngày 05/6/2018).

Ngày 23/11/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. - Chi nhánh Quận 1 phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Cầu Kh. kiểm tra hiện trạng sử dụng liên quan đến phần đất đang tranh chấp giữa hai nhà số 15Bis và 15 Ter Trần Đình X., phường Cầu Kh. Quận 1 và ghi nhận như sau:

Liên quan tranh chấp UBND Quận 1 có Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 thu hồi Quyết định 165/QĐ-UBND ngày 07/6/1994 đồng thời có văn bản số 625/UND-TTQ1 ngày 29/3/2013 gửi bà Lâm Thị Thu (15Ter Trần Đình X.) và bà Nguyễn Thị Hai (Nhà 15Bis Trần Đình X.), theo đó UBND Quận 1 hướng dẫn các bên liên hệ UBND phường Cầu Kh. để giải quyết tranh chấp (tổ chức hòa giải) theo quy định. Trường hợp hòa giải không thành đề nghị liên hệ Tòa án nhân dân Quận 1 để giải quyết theo thẩm quyền quy định. Về đơn của bà Tuyết được sự chấp thuận của UBND Quận 1, Phòng TNMT Q1 có công văn số 1026/TNMT ngày 11/9/2018 trả lời đơn và hướng dẫn bà Tuyết liên hệ Tòa án nhân dân Quận 1 để giải quyết theo thẩm quyền quy định.

“Ý kiến của bà Nguyễn Thị Tuyết (đại diện nhà 15Ter Trần Đình X.) trình bày: Hiện nay đang có tranh chấp phần đất (3,8 m x 20m) là lối đi của dãy nhà phụ phía sau nhà 15Bis và 15 Ter Trần Đình X., phường Cầu Kh. Quận 1.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (đại diện nhà 15Bis Trần Đình X.) trình bày: Bà Ngọc mong muốn được hòa giải giữa hai bên, trường hợp cần thiết là ra Tòa giải quyết xong sau đó thực hiện cấp giấy chứng nhận.”

Từ những cơ sở nêu trên, việc Ủy ban nhân dân Quận 1 ký Công văn số 2255/UBND-CNQ1 ngày 04/9/2019 trả lời không có cơ sở cấp giấy chứng nhận do phần đất (3,8m x 20,0m) bên hông nhà 15Bis tiếp giáp nhà 15Ter Trần Đình X. do có tranh chấp, chưa được giải quyết dứt điểm, đồng thời hướng dẫn các bên liên hệ Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền quy định trước khi xét cấp Giấy chứng nhận là đúng quy định.

Về nội dung bà Bùi Thị Thảo Tr. khởi kiện đề nghị hủy Công văn số 2255/UBND-CNQ1 ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 1, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố H. không công nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Thảo Tr..

Về các lý do của người khởi kiện yêu cầu hủy Công văn 2255 thì người bị kiện có ý kiến như sau:

1. Liên quan nội dung yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 1122 ngày 30/8/2017 và Bản vẽ số hợp đồng Q1/ĐĐ/AB-2018 ngày 08/5/2018: Tại Công văn số 49/UBND-TNMT ngày 09/01/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 1 cho rằng không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận do có tranh chấp. Bởi lẽ:

Trường hợp căn nhà trên, quá trình quản lý sử dụng đất liên tục phát sinh tranh chấp đối với phần đất sử dụng chung (3,8m x 20m) giữa hai nhà 15Bis và 15Ter Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Đến ngày 07/7/2018, bà Bùi Thị Thảo Tr. nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị Hai (chết) và ông Bùi Hữu Lễ (chết) theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng An Bình lập số hợp đồng Q1/ĐĐ/AB-2018 ngày 05/5/2018, trong đó đề nghị công nhận luôn phần sân tiếp giáp giữa hai nhà số 15Bis Trần Đình X. và 15Ter Trần Đình X., tuy nhiên do có đơn ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Tuyết (là chủ sử dụng nhà số 15Ter Trần Đình X.) đề nghị ngăn chặn cấp giấy chứng nhận căn nhà số 15Bis Trần Đình X.. Liên quan việc cấp giấy chứng nhận, Chi

nhánh Quận 1 phối hợp UBND phường Cầu Kh. kiểm tra hiện trạng sử dụng theo Biên bản số 1254/BBLV-CNQ1 ngày 23/11/2018 theo đó Chi nhánh Quận 1 thông tin về Công văn số 1026/TNMT của Phòng TNMT Quận 1 trả lời hướng dẫn bà Tuyết liên hệ Tòa án để giải quyết theo quy định và ghi nhận ý kiến của bà Tuyết: Tiếp tục tranh chấp phần đất (3,8m x 20,0m) lối đi cho dãy nhà phụ phía sau liền kề giữa nhà số 15Bis Trần Đình X. và 15Ter Trần Đình X.; Ý kiến của bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (Đại diện nhà 15Bis Trần Đình X.): Bà Ngọc mong muốn hòa giải hai bên, trường hợp cần thiết ra Tòa giải quyết xong sau đó thực hiện cấp giấy chứng nhận.

Ngày 14/8/2019, UBND Quận 1 có Thông báo số 743/TB-TCD về việc tiếp bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (đại diện ủy quyền của bà Bùi Thị Khánh L.) ngày 26/7/2019. Sau đó UBND Quận 1 đi thực địa khảo sát và xét thấy phần đất bà Ngọc yêu cầu công nhận là diện tích sân chung của khu nhà. Việc phân chia diện tích này là do các thành viên trong gia đình tự thỏa thuận.

Vụ việc trên đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. ban hành Quyết định số 394/QĐ-UBND ngày 24/01/2013 thu hồi, hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 7022/QĐ-UB-KT và Quyết định số 87/QĐ-ĐC-TTr và Giao Ủy ban nhân dân Quận 1 thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UB ngày 07/6/1994 của Ủy ban nhân dân Quận 1 và xem xét xử lý lại vụ việc theo quy định. Đến năm 2013, Ủy ban nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định số 86/QĐ-UBND về thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UB, đồng thời có Văn bản số 625/UBND-TTQ ngày 29/3/2013 hướng dẫn bà Lâm Thị Thu và bà Nguyễn Thị Hai liên hệ Ủy ban nhân dân phường Cầu Kh. để tổ chức hòa giải theo quy định, trong trường hợp hòa giải không thành thì liên hệ Tòa án nhân dân Quận 1 để được giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên. Hiện nay theo hồ sơ không thể hiện việc hòa giải của Ủy ban nhân dân phường Cầu Kh., đồng thời qua kiểm tra hiện trạng thực tế thể hiện các bên tiếp tục tranh chấp đối với phần diện tích đất trên.

2- Theo Công văn số 305 ngày 31/6/2018 của Ủy ban nhân dân phường Cầu Kh. có ý kiến: “Phân diện tích sử dụng chung Ủy ban nhân dân Phường đã có biên bản hòa giải, không còn tranh chấp”. Từ thời điểm có Công văn số 623 ngày 29/3/2013 đến ngày 23/11/2018, đến ngày 04/9/2019 (có Công văn số 2255 của Ủy ban nhân dân Quận 1) thì việc tranh chấp thể hiện việc bà Tuyết liên tục gửi đơn ngăn chặn việc cấp Giấy chứng nhận nhà 15Bis Trần Đình X. liên quan phần sân chung giữa hai nhà.

3- Về căn cứ pháp lý từ chối cấp Giấy chứng nhận: Ủy ban nhân dân Quận 1 chưa đủ cơ sở giải quyết cấp Giấy Chứng nhận đối với nhà, đất nêu trên do các thành viên trong gia đình chưa tự thỏa thuận về phần đất sân chung nêu trên, trường hợp có tranh chấp liên hệ Ủy ban nhân dân phường Cầu Kh. để tổ chức hòa giải hoặc liên hệ Tòa án nhân dân để giải quyết tranh chấp đất đai theo thẩm quyền quy định.

Căn cứ Khoản 5, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “*Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện ý kiến như sau: Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 từ chối cấp giấy chứng nhận theo đơn của bà Bùi Thị Thảo Tr. đại diện các đồng thừa kế của bà Hai và ông Lễ là không đúng quy định pháp luật và không có cơ sở, bởi lẽ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đã được Ủy ban nhân dân phường xác định không có tranh chấp và đã có quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Thành phố H., do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ý kiến như sau: Thông nhất với mọi ý kiến của người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân Quận 1 giữ nguyên ý kiến tại các văn bản đã nộp cho Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. phát biểu ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố H. thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, và yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thảo Tr. còn trong thời hiệu theo quy định pháp luật. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án theo luật định.

- Ý kiến giải quyết vụ án như sau: Phần đất 3,8m x 20m mà Ủy ban nhân dân Quận 1 cho rằng chưa giải quyết dứt điểm nên chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận theo đơn đăng ký của bà Bùi Thị Thảo Tr. đại diện là có cơ sở. Quyết định số 1112 của Tòa án nhân dân Thành phố H. giải quyết tranh chấp giữa các đồng thừa kế của ông Lễ và bà Hai tự thỏa thuận chia cả phần đất này nên không thể căn cứ quyết định này để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận cho các đồng thừa kế của ông Lễ và bà Hai. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Văn bản số 2255 của Ủy ban nhân dân Quận 1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H., Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Xét người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ Văn bản số 2255/UBND-CNQ1 ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 1; Buộc Ủy ban nhân dân Quận 1 phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 15Bis Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, Quận 1

(thửa đất số 14-15, tờ bản đồ số 14) cho bà Bùi Thị Thảo Trang và các đồng thừa kế khác (ông/bà Bùi Thị Khánh Linh, Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt, Bùi Thị Mỹ Linh và Bùi Thị Kim Trang). Đây là loại khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H. theo Khoản 2 Điều 3, Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Xét ngày 13/9/2019 người khởi kiện nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố H. là còn trong thời hiệu theo Điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[1.3] Xét việc tham gia tố tụng của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Người đại diện hợp pháp của người bị kiện có đơn đề nghị tiến hành tố tụng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại Điều 158 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015.

[1.4] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. về việc Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử là đúng quy định pháp luật, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

[2]- Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1]- Xét hình thức của quyết định hành chính bị khiếu kiện:

Trên cơ sở đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 15Bis, đường Trần Đình X., phường Cầu Kh., Quận 1, Thành phố H. của bà Bùi Thị Thảo Tr. (đại diện) nộp tại Ủy ban nhân dân Quận 1 vào ngày 11/6/2018, được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. – Chi nhánh Quận 1 trả lời theo hai Công văn số 9540 ngày 25/12/2018 và Công văn số 17 ngày 02/1/2019; Ngày 17/4/2019, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc đại diện theo ủy quyền của các ông/bà Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt, Bùi Thị Mỹ Linh, Bùi Thị Khánh L., Bùi Thị Kim Trang, Bùi Thị Thảo Tr., ký và gửi đơn khiếu nại việc từ chối không cấp giấy chứng nhận theo hai Công văn số 9540 và 17 nêu trên. Ngày 17/5/2019, bà Bùi Thị Khánh L. cũng có đơn khiếu nại về vấn đề này do bà Nguyễn Thị Bích Ngọc được ủy quyền nộp tại Ủy ban nhân dân Quận 1. Ngày 21/5/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. – Chi nhánh Quận 1 có Công văn số 2538/CNQ1 gửi Ủy ban nhân dân Quận 1 cho biết việc ủy quyền cho bà Ngọc không có ủy quyền khiếu nại và đã hướng dẫn bà Ngọc liên hệ các đồng thừa kế của ông Bùi Hữu Lễ và bà Nguyễn Thị Hai lập lại hợp đồng ủy quyền theo Luật khiếu nại để có cơ sở thụ lý, giải quyết theo quy định. Ngày 22/5/2019, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc có đơn đề nghị được tiếp xúc đối thoại với Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1. Ngày 04/9/2019, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Công văn số 2255/UBND-CNQ1 (*sau đây viết tắt là Công văn 2255*) trả lời việc chưa đủ cơ sở giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất đề nghị đăng ký. Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định Công văn số 2255 được xem là quyết định hành chính theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính.

Việc ban hành Công văn số 2255 của Ủy ban nhân dân Quận 1 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 70 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 năm 2013.

[2.2]- Xét nội dung của quyết định hành chính bị khiếu kiện:

Xét tại Công văn số 2255 của Ủy ban nhân dân Quận 1 cho rằng phần đất (3,8m x 20m) mà bà Bùi Thị Khánh L. yêu cầu công nhận là phần diện tích sân chung của khu nhà. Việc phân chia phần diện tích này do các thành viên trong gia đình tự thỏa thuận, nhưng việc tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm, nên căn cứ Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Căn cứ vào Khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân Quận 1 chưa đủ cơ sở giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất đề nghị đăng ký và hướng dẫn các bên liên quan tự thỏa thuận hoặc liên hệ cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp đất đai.

Tuy nhiên, căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1112/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H.; Chứng thư thẩm định giá số 21845/17SG ngày 04/8/2017 của Công ty Cổ phần Giám định Ngân Hà, trong đó đề cập đến cơ sở pháp lý của tài sản thẩm định giá là bản vẽ hiện trạng vị trí số HD 123698/ĐĐBĐ đo ngày 20/6/2017 và được kiểm tra kỹ thuật ngày 23/6/2017, và bản vẽ hiện trạng nhà đo ngày 26/6/2017 cùng của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H. lập. Tại các bản vẽ này có thể hiện diện tích đất là 153,6m² bao gồm cả phần diện tích đất (3,8m x 20m) mà Ủy ban nhân dân Quận 1 cho rằng chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Như vậy, việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông/bà Bùi Việt Bích, Bùi Thị Ngọc Thúy, Bùi Hữu Phiệt, Bùi Thị Mỹ Linh, Bùi Thị Khánh L., Bùi Thị Kim Trang, Bùi Thị Thảo Tr. thuộc trường hợp quy định tại Điểm a và Điểm d Khoản 1 Điều 99, Khoản 3 Điều 100, Điểm k Khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013 như sau:

“ Điều 99. Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

...

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;”

“ Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

...

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.”

“Điều 169. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

...

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;”

Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận 1 cho rằng chưa đủ cơ sở giải quyết cấp giấy chứng nhận theo Khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2013 tại Công văn số 2255 mà chưa xét đến các quy định pháp luật tại Điểm a và Điểm d Khoản 1 Điều 99, Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nêu trên là không phù hợp quy định pháp luật và không phù hợp với hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận mà bà Bùi Thị Thảo Tr. đại diện đã nộp.

Xét ý kiến của người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. là không phù hợp với những nhận định nêu trên.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thảo Tr..

Tuyên xử:

Hủy Văn bản số 2255/UBND-CNQ1 ngày 04 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố H..

Buộc Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố H. tiếp tục xem xét, giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 15Bis Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố H. cho bà Bùi Thị Thảo Trang, bà Bùi Thị Khánh Linh, bà Bùi Việt Bích, bà Bùi Thị Ngọc Thúy, ông Bùi Hữu Phiệt, bà Bùi Thị Mỹ Linh, và bà Bùi Thị Kim Trang theo quy định của pháp luật.

2- Về án phí:

Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố H. phải nộp án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Bùi Thị Thảo Tr. được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2019/0024496 ngày 20/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H..

Đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt mà không có lý do chính đáng thì có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án./.

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

Phạm Thị Thu Hải