

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H.**

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

Bản án số: 1264/2020/HC-ST

Ngày: 18-8-2020

V/v khiếu kiện
hành vi 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 Lê Giáo

2/ Bà Võ Thị Nam

- 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:
Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 8 năm 2020 và ngày 18 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H. xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/2018/TLST-HC ngày 19 tháng 11 năm 2018 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3586/2020/QĐXXST-HC ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Ngô Thị Ng. (sinh năm 1951, chết ngày 12/6/2019).

Địa chỉ thường trú: Số 265/6, đường Nguyễn Thị Đ., khu phố 4, phường Bình Trung T., Quận 2, Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần B., sinh năm 1992, địa chỉ: Thiện Nghiệp, thành phố Phan Th., tỉnh Bình T., là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 012100 ngày 18/9/2018 của Văn phòng Công chứng Lê Văn Dũng).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện:

1- Bà Cao Thị Hồng Nh., sinh năm 1975

2- Ông Phạm Văn T., sinh năm 1982

3- Ông Phạm Minh V., sinh năm 1984

4- Bà Phạm Thị Thủy Tr., sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Số 265/6, đường Nguyễn Thị Đ., khu phố 4, phường Bình

Trung T., Quận 2, Thành phố H..

5- Bà Phạm Thị Thiên N., sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 265/7, đường Nguyễn Thị Đ., khu phố 4, phường Bình Trưng T., Quận 2, Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện: Ông Trần B., sinh năm 1992, địa chỉ: Thiện Nghiệp, thành phố Phan Th., tỉnh Bình T., là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 013180 ngày 23/10/2019 của Văn phòng Công chứng Lê Văn Dũng).

- **Người bị kiện:** Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H..

Địa chỉ: Số 12, đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Th., Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:

Ông Dư Huy Q., chức vụ Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, là người đại diện theo pháp luật (cũ).

Bà Bùi Thị Bích T., chức vụ Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, là người đại diện theo pháp luật (mới).

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

Bà Huỳnh Thị Hồng V., chức vụ: Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 2 (Theo văn bản số 8684/VPĐK-T.TCD ngày 12/7/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố do giám đốc ông Dư Huy Q. ký)

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

1- Ông Lê Văn Hải, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 265/5, đường Nguyễn Thị Đ., khu phố 4, phường Bình Trưng T., Quận 2, Thành phố H..

2- Bà Phạm Thị Thiên N., sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 265/7, đường Nguyễn Thị Đ., khu phố 4, phường Bình Trưng T., Quận 2, Thành phố H..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án vào ngày 11/6/2018 cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Ngô Thị Ng. và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện có người đại diện hợp pháp là ông Trần B. trình bày:

Cùng ngày 11/11/2013, bà Ngô Thị Ng. chuyển nhượng cho ông Lê Văn Hải phần đất có diện tích 53,5m² tại một phần thửa đất số 671, tờ 42 (theo tài liệu năm 2003), phường Bình Trưng T., quận 2; và bà Ngô Thị Ng. có tặng cho bà Phạm Thị Thiên N. phần nhà có diện tích sàn xây dựng 72,6m² và đất có diện tích 45,2m² tại một phần thửa đất số 671, tờ 42 (theo tài liệu năm 2003), phường Bình Trưng T., quận 2 (Chưa nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận).

Sau đó các bên tiến hành thủ tục đăng bộ. Ngày 03/3/2014, Văn phòng Đăng ký QSDĐ có Công văn số 837/VPĐK hoàn trả hồ sơ (lần 1) do đang nợ tiền sử dụng đất. Ngày 31/7/2015, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh Quận 2 có Công văn số 204/VPĐKĐĐ hoàn trả hồ sơ (lần 2) do thửa đất còn lại của bà Ngô Thị Ng. (*tức là thửa đất đã tặng cho bà Nga*) nhỏ hơn 50m² (không đủ điều kiện tách thửa). Ông Hải nhờ bà Ngày đứng tên giùm, ông Hải đầu tư xây dựng toàn bộ công trình.

Do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2 không thực hiện kiểm tra nội nghiệp Bản vẽ sơ đồ nhà - đất số 912/TP/17 do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Đo đạc Tà Phú lập ngày 27/12/2017, nên bà Ngày, ông Hải, bà Nga có Đơn đề nghị xem xét vào ngày 08/3/2018 và ngày 19/4/2018 và đã được trả lời theo 02 Văn bản trên.

Bà Ngô Thị Ng. nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2.

Người khởi kiện xác định tư cách người bị kiện trong vụ án này là Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H., địa chỉ: 12 Phan Đăng Lưu, phường 7, quận Bình Th., Thành phố H.. Quyết định hành chính bị khiếu kiện là hai Công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2. Hành vi hành chính bị khiếu kiện là không thực hiện kiểm tra nội nghiệp Bản vẽ sơ đồ nhà - đất số 912/TP/17 do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Đo đạc Tà Phú lập ngày 27/12/2017 và không thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ & TSKGLVĐ của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2 theo quy định pháp luật.

Lý do yêu cầu hủy là do trường hợp chuyển nhượng của bà Ngô Thị Ng., ông Lê Văn Hải và bà Phạm Thị Thiên N., không áp dụng điều kiện (diện tích) tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố để giải quyết, mà phải áp dụng Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND thành phố, vì:

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Điều 156. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực.

Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Ng., ông Lê Văn Hải và bà Phạm Thị Thiên N. vào thời điểm Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của UBND thành phố đang có hiệu lực thi hành.

- Tại khoản 1, Điều 4 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND:

1. Những trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn hoặc khi thừa kế, hòa giải tranh chấp, có nhu cầu tách thửa, Ủy ban nhân

dân quận, huyện, căn cứ quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị, điều kiện để hợp khối, cảnh quan khu vực và quy chuẩn xây dựng để giải quyết (nhưng diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m² đối với trường hợp đất ở).

Thực tế đã chứng minh điều kiện:

- Đã phát sinh thừa kế (do bà Ngô Thị Ng. chết);
- Hòa giải tranh chấp: đã phát sinh tranh chấp giữa ông Lê Văn Hải và bà Ngô Thị Ng. theo Thông báo số 205/2017/TLST-DS ngày 03/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 và 02 bên đã có thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 12/12/2017 và Tòa án nhân dân Quận 2 đã có Quyết định số 155/2017/QĐST-DS ngày 12/12/2017 về đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.
- Nhà, đất mà ông Hải, bà Nga đang sử dụng phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và cảnh quan khu vực.
- Diện tích tối thiểu lớn hơn 25m².

Việc xem xét giải quyết điều kiện cụ thể để tách thửa, UBND thành phố đã có chỉ đạo xuyên suốt từ Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND, Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND.

Đồng thời:

Căn cứ theo điểm g, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND: *“Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất ở đã hình thành trước ngày 25 tháng 10 năm 2014 (ngày Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố có hiệu lực thi hành - dưới đây viết tắt là Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND) và có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND, thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này;”*.

Căn cứ theo điểm đ, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND: *“Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.”*.

Mặt khác:

- Tại khoản 1, Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *“Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng 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 thì người đang 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.”*.

- Tại khoản 2, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Công văn số 3499 ngày 13/4/2018 của Sở TNMT quy định trường hợp người đang sử dụng

đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 cũng được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, trường hợp thửa đất của ông Hải, bà Nga đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 01/7/2014 và 25/10/2014 nên đủ điều kiện tách thửa, cấp Giấy chứng nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018; đồng thời, yêu cầu Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2 phải có trách nhiệm giải quyết tách thửa, cấp Giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị Ng., ông Lê Văn Hải và bà Phạm Thị Thiên N. theo đúng quy định. Đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện, do hoàn toàn không có thái độ hợp tác, thiếu tinh thần trách nhiệm, thường xuyên vắng mặt, không thực hiện các yêu cầu của Tòa án. Người khởi kiện đã nghiêm túc tham gia tố tụng, có mặt bắt kể lúc nào khi Tòa triệu tập, khai nhận, cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu, đã được tiếp cận đầy đủ các tài liệu, chứng cứ của người bị kiện cung cấp và thừa nhận là có thật. Đến nay, phía người khởi kiện không còn gì để phải chứng minh làm rõ thêm vụ án với Tòa án. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ tình tiết vụ án và quy định pháp luật để sớm tiến hành xét xử, kết thúc vụ án.

Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. có ông Dư Huy Q. làm giám đốc, là người đại diện hợp pháp đã có đơn đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt theo Công văn số 1836 ngày 19/02/2019, đồng thời cử người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp theo công văn số 1835 ngày 19/02/2019 và Công văn số 8694 ngày 19/02/2019, đã nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ theo danh sách đính kèm vào ngày 07/10/2019. Ngoài ra, ngày 09/6/2020 người bị kiện có bổ sung công văn số 5902/VPĐK-CNQ2 do bà Bùi Thị Bích T. là giám đốc mới của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Phạm Thị Thiên N. nhận tặng cho từ bà Ngô Thị Ng. diện tích 45,2m² đất ở, diện tích xây dựng 38,9m², diện tích sàn xây dựng 72,6m² thuộc thửa 671 theo hợp đồng tặng cho số 10277 ngày 11/11/2013 do Văn phòng Công chứng Thủ Đức chứng nhận, hợp đồng có điều kiện: không được tách thửa mà cùng đứng tên đồng sở hữu, sử dụng.

Ông Lê Văn Hải nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị Ng. diện tích 53,5m² đất ở thuộc thửa 671 theo hợp đồng chuyển nhượng số 10275 ngày 11/11/2013 do Văn phòng Công chứng Thủ Đức chứng nhận.

Phần nhà, đất bà Nga nhận tặng cho và phần nhà, đất ông Hải nhận chuyển nhượng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 328473 (số vào sổ CS 04439) ngày 11/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp với diện tích 220,6m² đất ở thuộc thửa 671, tờ 42, diện tích xây dựng 159,6m², diện tích sàn xây dựng 234,1m², phường Bình Trưng T., Quận 2 (Giấy chứng nhận này được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 337440 (số vào sổ CH02804) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 23/9/2013).

Thời điểm Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 và Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 03/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. có hiệu lực, tuy nhiên trường hợp của ông Hải và bà Nga nói trên không đủ điều kiện tách thửa và hiện nay hai quyết định nói trên đã hết hiệu lực, đồng thời, thời điểm Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. có hiệu lực, trường hợp của ông Hải và bà Nga nêu trên không đủ điều kiện tách thửa và đến nay Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND đã hết hiệu lực. Theo quy định hiện hành tại điểm b Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, trường hợp của ông Hải và bà Nga nêu trên không đủ điều kiện tách thửa và không thuộc trường hợp quy định tại Điểm g, Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố.

Văn bản số 598/CNQ2 và số 845/CNQ2 nêu trên của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 2 trả lời đơn đề nghị xem xét (lần 1, lần 2) của bà Ngô Thị Ng., bà Phạm Thị Thiên N. và ông Lê Văn Hải thuộc trường hợp không đủ điều kiện tách thửa. Do đó nội dung yêu cầu của bà Ngày về “khiếu kiện quyết định hành chính” hủy hai văn bản nói trên là không có cơ sở.

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, và yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ng. 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: Vào thời điểm Quyết định số 33/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. có hiệu lực thì Chi nhánh Quận 2 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã có Công văn số 204 ngày 31/7/2015 trả lời trường hợp của ông Hải không đủ điều kiện tách thửa theo Điểm b Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 33/2014. Đến thời điểm hiện nay thì Quyết định số 33/2014 đã hết hiệu lực. Hơn nữa, năm 2015 bà Ngày mới nộp tiền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng cho ông Hải, thửa đất chưa được hình thành trước ngày Quyết định số 33/2014 có hiệu lực như bà Ngày trình bày, nên trường hợp tách thửa trên thuộc quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017 của Ủy ban Thành phố H.. Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Chi nhánh Quận 2 ban hành hai Công văn số 598 ngày 05/4/2018 và số 845 ngày 14/5/2018 trả lời không đủ điều kiện tách thửa là đúng quy định, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ng..

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 hai Công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018; Hành vi không thực hiện kiểm tra nội nghiệp Bản vẽ sơ đồ nhà - đất số 912/TP/17 do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Đo đạc Tạ Phú lập ngày 27/12/2017 và không thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ & TSKGLVD của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh Quận 2; Buộc Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh Quận 2 phải có trách nhiệm giải quyết tách thửa, cấp giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị Ng., ông Lê Văn Hải và bà Phạm Thị Thiên N. theo đúng quy định pháp luật. Đây là loại khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về đăng ký đất đai khi thực hiện tách thửa đất theo Điểm a Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Điểm a Khoản 2 Điều 75 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, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H. theo Khoản 3 Điều 3, Điểm a Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Xét ý kiến của đại diện người khởi kiện xác định hai công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018 là các quyết định hành chính là không phù hợp quy định pháp luật nêu trên.

[1.2] Xét tư cách của người bị kiện trong vụ án này phải là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. (Sau đây viết tắt là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H.) theo quy định tại Khoản 9 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Xét ý kiến của đại diện người khởi kiện xác định người bị kiện là Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. là không phù hợp quy định pháp luật nêu trên.

[1.3] Xét ngày 18/10/2018 người khởi kiện nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố H. yêu cầu hủy hai Công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018 là còn trong thời hiệu khởi kiện theo Điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.4] 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 đã chết, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt. Ngày 13/8/2020 ông Trần B. có đơn gửi Tòa án đề nghị xét xử vắng mặt. Người đại diện hợp pháp cũ của người bị kiện là ông Dư Huy Q. có đơn đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt theo Công văn số 1836 ngày 19/02/2019, tuy nhiên, đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm, người đại diện hợp pháp mới của người bị kiện là bà Bùi Thị Bích T. đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn 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 Tố tụng Hành chính năm 2015.

[1.5] Xét việc tham gia tố tụng của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ngày 19/02/2019 người đại diện theo pháp luật của người bị kiện là ông Dư Huy Q. có Công văn số 1835/VPĐK-T.TCD cử ông Lê Văn Được là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện. Ngày

12/7/2019 ông Dư Huy Q. có Công văn số 8694/VPĐK-T.TCD cử bà Huỳnh Thị Hồng V. thay ông Được là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trong vụ án này. Tuy nhiên, đến thời điểm thay giám đốc mới là bà Bùi Thị Bích T. thì không có văn bản nào của giám đốc mới có ý kiến về việc cử người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện do có sự thay đổi người đại diện theo pháp luật của người bị kiện, do đó, việc tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm của bà Vỹ theo Công văn số 8694/VPĐK-T.TCD ngày 12/7/2019 là không hợp lệ.

[1.6] 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, tuy nhiên, do ngày 09/6/2020 phía người bị kiện mới có Công văn số 5902/VPĐK-CNQ2 ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Ngày, nên việc chậm đưa ra xét xử là có lý do khách quan này.

[1.7] Xét các tài liệu, chứng cứ do người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện là bà Huỳnh Thị Hồng V. nộp vào thời điểm ngày 07/10/2019 là hợp lệ, đã được người khởi kiện tiếp cận đầy đủ và thừa nhận là có thật; Các tài liệu, chứng cứ do người đại diện hợp pháp của người khởi kiện cung cấp vào ngày 16/7/2020 là hợp lệ, do đó, hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự nộp cho Tòa án là cơ sở để xem xét, giải quyết nội dung yêu cầu của người khởi kiện dưới đây.

[2]- Về áp dụng pháp luật nội dung:

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

Trên cơ sở đơn đề nghị xem xét về việc tách thửa, chuyển nhượng của bà Ngày, ông Hải và bà Nga vào các ngày 08/3/2018 và 19/4/2018 theo Bản vẽ số 912 do Công ty TNHH Tạ Phú lập ngày 27/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. – Chi nhánh Quận 2 đã ban hành Công văn số 598 ngày 05/4/2018 và Công văn số 845 ngày 04/5/2018 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, thời hạn theo quy định tại Khoản 6 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 và Khoản 5 Điều 60, Điểm đ Khoản 2 Điều 61, Điều 75 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; và Khoản 49 Điều 1 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

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

Xét tại thời điểm bà Ngày, ông Hải và bà Nga có đơn đề nghị xem xét về việc tách thửa, chuyển nhượng vào các ngày 08/3/2018 và 19/4/2018 theo Bản vẽ số 912 do Công ty TNHH Tạ Phú lập ngày 27/12/2017, thì Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. quy định diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành. Do đó, người khởi kiện cho rằng phải áp dụng theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. là không phù hợp quy định pháp luật.

Xét phần nhà, đất bà Nga nhận tặng cho và phần nhà, đất ông Hải nhận chuyển nhượng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 328473 (số vào sổ CS 04439) ngày

11/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp với diện tích 220,6m² đất ở thuộc thửa 671, tờ 42, diện tích xây dựng 159,6m², diện tích sàn xây dựng 234,1m², phường Bình Trưng T., Quận 2 (Giấy chứng nhận này được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 337440 (sổ vào sổ CH02804) do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 23/9/2013). Điều kiện khi bà Phạm Thị Thiên N. nhận tặng cho từ bà Ngô Thị Ng. diện tích 45,2m² đất ở, diện tích xây dựng 38,9m², diện tích sàn xây dựng 72,6m² thuộc thửa 671 theo hợp đồng tặng cho số 10277 ngày 11/11/2013 do Văn phòng Công chứng Thủ Đức chứng nhận, là không được tách thửa mà cùng đứng tên đồng sở hữu, sử dụng. Như vậy, thửa đất còn lại khi bà Ngày tách chuyển nhượng cho ông Hải là phần đất đã tặng cho bà Nga không đảm bảo đủ diện tích tối thiểu 50m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 4m quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. và Điều 29 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, dẫn đến trường hợp của ông Hải và bà Nga nêu trên không đủ điều kiện tách thửa, và không thuộc trường hợp tại Điểm g Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND và Điểm đ Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố mà đại diện người khởi kiện viện dẫn.

Xét ý kiến của người bị kiện nêu tại văn bản số 5902/VPĐK-CNQ2 ngày 09/6/2020 là phù hợp quy định pháp luật, nên yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. là phù hợp quy định của pháp luật và những nhận định nêu trên.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Ngày không được chấp nhận nên bà Ngày 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. Bà Ngày thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nhưng đại diện hợp pháp của người khởi kiện và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện không có đơn đề nghị miễn nộp án phí, nên không có cơ sở xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Luật đất đai năm 2013;

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- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Ngô Thị Ng. (đã chết ngày 12/6/2019) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Cao Thị Hồng Nh., Phạm Văn T., Phạm Minh V., Phạm Thị Thủy Tr., Phạm Thị Thiên N., về việc hủy hai Công văn số 598/CNQ2 ngày 05/4/2018 và số 845/CNQ2 ngày 14/5/2018 của Chi nhánh Quận 2 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.; hành vi không thực hiện kiểm tra nội nghiệp Bản vẽ sơ đồ nhà - đất số 912/TP/17 do Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Đo đạc Tạ Phú lập ngày 27/12/2017 và không thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ & TSKGLVĐ của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2; Buộc Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Chi nhánh quận 2 phải có trách nhiệm giải quyết tách thửa, cấp Giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị Ng., ông Lê Văn Hải và bà Phạm Thị Thiên N. theo đúng quy định pháp luật.

2- Về án phí:

Bà Ngô Thị Ng. có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Cao Thị Hồng Nh., Phạm Văn T., Phạm Minh V., Phạm Thị Thủy Tr., Phạm Thị Thiên N., phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), khấu trừ vào số tạm ứng án phí bà Ngô Thị Ng. đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2017/0045596 ngày 07/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.. Người khởi kiện đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

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;
- VKSND 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