

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H.**

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

Bản án số: 1606/2020/HC-ST

Ngày: 25 - 9 - 2020

V/v Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn
liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Thanh Bạch

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Xuân Hải
2. Bà Trần Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 8, 17 và 25 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 97/2020/TLST-HC ngày 25 tháng 3 năm 2020 về “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4156/2020/QĐST-HC ngày 03 tháng 8 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9549/2020/QĐST-HC ngày 25 tháng 8 năm 2020 và số 10535/2020/QĐST-HC ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố H. giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Bà Hà Thị Ng., sinh năm 1961

1.2. Ông Trần Văn H., sinh năm 1959

Địa chỉ cư trú: Số 28A đường Tổng Văn H1., Phường 15, quận Tân B., Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị Thúy H2, sinh năm 1979, địa chỉ: A3/22C Ấp 1, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Ch., Thành phố H., là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2020) (Có mặt)

2. Người bị kiện:

Ủy ban nhân dân quận Tân B., Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở: Số 387A đường Trường Ch., Phường 14, quận Tân B., Thành phố H..

Người đại diện hợp pháp: Ông Châu Văn L., Chủ tịch UBND quận Tân B., là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt, có yêu cầu vắng mặt)

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

địa chỉ: Số 387A đường Trường Ch., Phường 14, quận Tân B., Thành phố H.. (Có mặt ngày 25/8/2020, vắng mặt các ngày 17/9/2020, 25/9/2020 đã có yêu cầu vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị U., sinh năm 1977, địa chỉ cư trú: Số 44 đường Công Lở, Phường 15, quận Tân B., Thành phố H.. (Vắng mặt đã có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện là bà Hà Thị Ng. và ông Trần Văn H. là người đang quản lý, sử dụng căn nhà số 102/51 đường Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. (sau đây viết tắt là nhà 102/51) làm thủ tục đề nghị UBND quận Tân B. cấp giấy chứng nhận chủ quyền đối với nhà 102/51. Ngày 30/9/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình có Văn bản số 642/TNMT-THPC từ chối cấp giấy chứng nhận chủ quyền. Do vậy người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh huỷ Văn bản số 642/TNMT-THPC; Tuyên bố hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 là trái pháp luật; Buộc UBND quận Tân B. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 cho bà Ngâm ông Hòa.

Tại đơn khởi kiện nộp đến Tòa án nhân dân Thành phố H. ngày 13/3/2020 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người khởi kiện là bà Ngâm và ông Hòa do bà Đặng Thị Thúy H2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/11/2011, vợ chồng bà Ngâm và ông Hòa có hùn tiền với bà Nguyễn Thị Út để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 611,1m2 thuộc thửa 306 tờ bản đồ số 45, Bộ địa chính Phường 15, quận Tân Bình (theo tài liệu năm 2005), có địa chỉ số 4/56 đường Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình của ông Nguyễn Trung Hậu và bà Đỗ Kim Phụng. Sau khi thanh toán xong tiền chuyển nhượng, bà Ngâm ông Hòa và bà Út có lập Vi bằng về Biên bản thỏa thuận và cam kết về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân

vào ngày 28/10/2015. Theo Biên bản thỏa thuận này các bên thống nhất nội dung như sau: Ông Hòa, bà Ngâm góp số tiền 3.800.000.000 đồng tương ứng với việc được quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 3-1 có diện tích 292,1m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 31,5m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 01/ĐĐC/ĐĐBĐ/2015 do Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Xây dựng Thiết kế Đo đạc Địa Long lập ngày 20/10/2015). Khi đủ điều kiện pháp lý thì hai bên cùng có nghĩa vụ lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên và tiến hành tách thửa sang tên theo quy định cho bên còn lại. Tuy nhiên, bà Út không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận và cam kết. Trong thời gian chờ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở đất ở thì bà Ngâm phát hiện bà Út đã hợp thức hóa phần đất bà Ngâm đã nhận chuyển nhượng là nhà 102/51 cho ông Huỳnh Thanh Phong và bà Lê Thị Trúc và UBND quận Tân Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số CH04753 ngày 29/4/2014 cho ông Phong bà Trúc. Sau đó, bà Út đại diện theo ủy quyền cho ông Phong và bà Trúc thực hiện việc chuyển nhượng phần đất này cho chồng của bà Út là ông Nguyễn Văn Sáu và được Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình đăng ký biến động vào ngày 31/10/2014 cho ông Sáu. Việc UBND quận Tân Bình cấp giấy chứng nhận cho ông Phong bà Trúc bao gồm cả phần đất của vợ chồng bà Ngâm ông Hòa là không đúng và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Do vậy, bà Ngâm đã có đơn khởi kiện quyết định hành chính của UBND quận Tân Bình về việc cấp giấy chứng nhận và hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. về việc đăng ký biến động trên giấy chứng nhận.

Ngày 24/01/2019, TAND Thành phố H. đã ban hành Bản án số 110/2019/HC-ST, tuyên xử: *“Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Ngâm và ông Trần Văn Hòa: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất số CH04753 ngày 29/4/2014 của UBND quận Tân Bình cấp cho ông Huỳnh Thanh Phong và bà Lê Thị Trúc; Hủy việc cập nhật thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển-Chi nhánh Thành phố H. ngày 31/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. trên Giấy chứng nhận QSH nhà ở và sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất số BT 058223 của UBND quận Tân Bình cấp cho ông Huỳnh Thanh Phong và bà Lê Thị Trúc ngày 29/4/2014”*. Bản án đã có hiệu lực thi hành.

Bà Ngâm ông Hòa đã làm đơn gửi đến UBND quận Tân Bình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà 102/51. Ngày 25/7/2019, UBND Phường 15 có Văn bản số 282/UBND-NĐ gửi UBND quận Tân Bình xác định ranh đất giữa nhà bà Ngâm và nhà bà Út không có tranh chấp.

Ngày 30/9/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình có Văn bản số 642/TNMT-THPC trả lời đơn, theo đó UBND quận Tân Bình xác định căn nhà 102/51 có nguồn gốc do ông Hậu chuyển nhượng giấy tay cho bà Út năm 2011; sau đó bà Út và ông Hòa bà Ngâm thỏa thuận việc sử dụng

nhà đất năm 2015, chuyển nhượng sau ngày 01/01/2008 nên căn cứ khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP không thể xem xét cấp giấy chứng nhận cho ông Hòa bà Ngâm.

Tại văn bản ngày 11/5/2020, người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận Tân B., Thành phố H. do ông Châu Văn L. là người đại diện theo pháp luật trình bày:

1. Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04753 cấp đối với căn nhà số 102/51:

Căn cứ Kết luận Thanh tra số 04/KL-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2016 của UBND quận Tân Bình và Bản án số 110/2019/HC-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố đã có hiệu lực pháp luật, UBND quận Tân Bình đã ban hành Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 058223, số vào sổ CH04753 ngày 29 tháng 4 năm 2014 do UBND quận Tân Bình cấp đối với thửa 306, tờ bản đồ 45 (BĐĐC 2005), Phường 15, quận Tân Bình cấp cho ông Phong và bà Trúc, cập nhật chuyển nhượng cho ông Sáu ngày 31 tháng 10 năm 2014 với diện tích 278,46m² đối với căn nhà số 102/51.

2. Đối với việc bà Ngâm đề nghị hủy Văn bản số 642/TNMT-THPC và buộc UBND quận Tân Bình phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hòa, bà Ngâm đối với phần nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông Hòa, bà Ngâm trong tổng diện tích đất 611,1m² thuộc thửa 03, một phần thửa 04 tờ bản đồ số 45, Bộ địa chính Phường 15, quận Tân Bình.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà số 102/51: theo tường trình và cam kết của ông Phong thì ông Hậu sang nhượng lại căn nhà số 102/51 cho ông Phong tháng 12/2003. Tuy nhiên tại buổi làm việc ngày 19 tháng 7 năm 2016, ông Hậu khẳng định là ông không chuyển nhượng 02 căn nhà số 102/49 đường Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân B. (sau đây gọi tắt là nhà 102/49) và nhà 102/51 trên cho ông Huỳnh Trọng Tuấn (nhà 102/49) và ông Huỳnh Thanh Phong (nhà 102/51), chữ ký trong 02 giấy tay mua bán không phải của ông. Hai căn nhà trên được ông chuyển nhượng cho bà Út vào ngày 19 tháng 11 năm 2011 (có giấy tay mua bán).

Theo hồ sơ do bà Ngâm cung cấp thì ngày 28 tháng 10 năm 2015, bà Út đã lập vi bằng ghi nhận việc bà đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông Hậu phần diện tích nhà đất có diện tích 611,1m² (tương ứng 02 căn nhà 102/49 và 102/51) theo Hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay ngày 19 tháng 11 năm 2011.

Nội dung cam kết giữa bà Út và ông Hòa, bà Ngâm theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 28 tháng 10 năm 2015 đính kèm Vi bằng số 843/2015/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân lập ngày 28

tháng 10 năm 2015, bà Út góp vốn: 4.200.000.000 đồng, tương ứng với việc được quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 3-2, có diện tích 319,0m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 258,4m² (hiện nay là căn nhà số 102/49). Ông Hòa, bà Ngâm: góp vốn 3.800.000.000 đồng tương ứng với việc quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 3-1, có diện tích 292,1m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 31,5m² (hiện nay là căn nhà số 102/51).

Căn cứ khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP như sau: *“1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:*

a). Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b). Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này;

c). Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

Như vậy, căn nhà số 102/51 có nguồn gốc do ông Hậu chuyển nhượng giấy tay cho bà Út năm 2011; sau đó giữa bà Út và ông Hòa, bà Ngâm thỏa thuận việc sử dụng nhà đất năm 2015, chuyển nhượng sau ngày 01 tháng 01 năm 2008 nên không thể xem xét cấp Giấy chứng nhận cho bà Ngâm sau khi UBND quận Tân Bình thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận căn nhà trên căn cứ theo Bản án số 110/2019/HC-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố (án có hiệu lực pháp luật).

Việc bà Ngâm đề nghị UBND quận Tân Bình hủy Văn bản số 642/TNMT-THPC và buộc UBND quận Tân Bình phải cấp Giấy chứng nhận cho ông Hòa, bà Ngâm đối với phần diện tích nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông Hòa, bà Ngâm (phần diện tích nhà đất số 102/51 trong tổng diện tích đất 611,1m² thuộc thửa 03, một phần thửa 04 tờ bản đồ số 45, bộ địa chính Phường 15) là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

UBND quận Tân Bình kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố giải quyết theo quy định pháp luật. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, UBND quận Tân Bình sẽ xem xét thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Tại Biên bản không tiến hành đối thoại được ngày 16/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị U. trình bày:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ngâm về việc làm chủ quyền nhà 102/51 vì bà không có hùn mua bán nhà đất gì với bà Ngâm mà thực tế là do cản trở nợ và bà đã trả tiền cho bà Ngâm để nhận lại đất mà bà Ngâm trốn không chịu nhận. Việc bà ký tên trên Vi bằng ngày 28/10/2015 là do bà Ngâm ép buộc bà.

Tại phiên toà, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bị kiện vắng mặt đã có yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Út vắng mặt và đã có văn bản cam kết không tranh chấp nữa, đề nghị giải quyết vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bổ sung các tài liệu sau: Bản xác minh MSHS 51/UBND-NĐ ngày 25/10/2011 của UBND Phường 15, quận Tân B.; Sổ mục kê đất có tên Nguyễn Thị Thanh Nghiệp; Giấy cam kết không có tranh chấp, khiếu nại về ranh giới thửa đất và quyền sử dụng đất ngày 24/8/2020 của bà Út; Biên bản chia đất ngày 02/12/2011; Đơn xin xác nhận tạm trú được Công an Phường 15, quận Tân B. xác nhận ngày 03/9/2020.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày ý kiến không đồng ý với nội dung Văn bản số 681/UBND-PC ngày 11/5/2020 của UBND quận Tân Bình về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Văn bản số 642/TNMT-THPC với các lập luận như sau:

Phần nhà đất 102/51 có nguồn gốc của thân tộc bà Nghiệp. Trong quá trình sử dụng đất bà Nghiệp đã thực hiện đăng ký sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg. Đến ngày 04/11/1996, bà Nghiệp có Đơn xin phân chia đất gửi UBND phường 15, quận Tân Bình có nội dung phân chia phần đất diện tích 1.581m² thuộc thửa 104 tờ bản đồ số 1, Phường 15, quận Tân Bình cho cháu là ông Hậu.

Vi bằng số 843/2015/VB-TPL ngày 28/10/2015 của Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình lập thể hiện bà Ngâm và ông Hòa cùng bà Út đã lập Bản thỏa thuận và cam kết, nội dung: Bà Út và ông Hòa, bà Ngâm cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng, nhưng thỏa thuận để cho một mình bà Út đứng tên trên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/11/2011 của ông Hậu và bà Đỗ Kim Phượng. Do vậy, việc UBND quận Tân Bình cho rằng bà Ngâm và ông Hòa nhận chuyển nhượng đất vào thời điểm lập Vi bằng (tức là sau ngày 01/7/2014) là không đúng và không có căn cứ pháp lý.

Trên thực tế, bà Út và vợ chồng ông Hòa bà Ngâm cùng bỏ tiền ra mua nhà - đất ngày 19/11/2011; ngay sau khi nhận chuyển nhượng nhà - đất năm 2011, bà Út quản lý sử dụng nhà số 102/49, còn ông Hòa và bà Ngâm quản lý sử dụng nhà đất số 102/51 liên tục cho đến nay; các bên đã tự lập Biên bản phân chia đất ngày 13/9/2013. Sự thật này đã được xác định rất rõ tại Bản án số 110/2019/HC-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H.. Tại mục [4] dòng thứ 07 từ trên xuống của trang số 08 và từ dòng thứ 01 đến dòng thứ 11 của trang số 09 của bản án có nội dung xác định ngày 19/11/2011 bà Út có chuyển nhượng phần diện tích đất 611,1m² thuộc thửa 03, một phần

thửa 04, tờ bản đồ số 45, Bộ địa chính Phường 15, quận Tân Bình, địa chỉ 4/56 Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình (tài liệu năm 2005) của ông Hậu và bà Phượng với giá 08 tỉ đồng, trong tổng số tiền này thì bà Ngâm, ông Hòa góp 3,8 tỉ đồng tương đương với 292,1m² trong đó có phần diện tích xây dựng là 31,5m². Việc thỏa thuận này được hai bên tự lập Biên bản chia đất ngày 13/9/2013 và ngày 28/10/2015, bà Ngâm, ông Hòa và bà Út lập Bản thỏa thuận và cam kết về việc góp vốn nhận chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân. Theo trình bày của người đại diện cho bà Ngâm, ông Hòa thì ông Hòa, bà Ngâm đã sử dụng phần đất này từ năm 2011. Đồng thời, UBND Phường 15 cũng có Văn bản số 282/UBND-NĐ ngày 25/7/2019 xác định ranh đất giữa nhà ông Hòa, bà Ngâm và nhà bà Út không có tranh chấp. Hiện nay, UBND quận Tân Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH04655 ngày 27/4/2014 (cập nhật sở hữu mới ngày 31/10/2014) cho bà Út đối với thửa đất số 305 (số thửa cũ: một phần thửa 3), tờ bản đồ số 45 (BĐDC -2005) diện tích 306,32m² tọa lạc tại địa chỉ 102/49.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định 01/2017/NĐ-CP thì việc sử dụng đất phần diện tích nhà đất diện tích 292.1m² (trong đó có 13.64m² thuộc lộ giới) thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 45, BĐDC-2005; tọa lạc tại số 102/51 của ông Hòa và bà Ngâm vẫn được xác định là: Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và điểm c khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ vì nguồn gốc nhà - đất này đầu tiên là của bà Nghiệp đăng ký chính thức theo Chỉ thị 299/TTg, phần đất mà bà Nghiệp chia cho ông Hậu bà Nghiệp có đăng ký trong Sổ mục kê đất, đến ngày 04/11/1996 bà Nghiệp đã cho phân nhà - đất này cho ông Hậu và ông Hậu đã chuyển nhượng cho bà Út và bà Ngâm - ông Hòa năm 2011.

Do vậy, UBND quận Tân Bình từ chối không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Ngâm và ông Hòa đối với phần nhà – đất diện tích 292.1m² (trong đó có 13.64m² thuộc lộ giới) thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 45, Bộ địa chính năm 2005; tọa lạc tại số 102/51 là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Người bị kiện thừa nhận các tài liệu mà người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cung cấp cho Hội đồng xét xử tại phiên tòa là sự thật, xác định UBND Phường 15, quận Tân B. xác nhận bà Nghiệp có đăng ký chính thức theo Chỉ thị 299/TTg đối với phần diện tích đất phân chia cho ông Hậu là thuộc trường hợp có các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý theo khoản 2 Điều 18 của Nghị

định 43/2014/NĐ-CP. Lý do UBND quận Tân B. từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người khởi kiện là vì UBND quận Tân B. căn cứ vào ý kiến của ông Hậu tại Biên bản làm việc ngày 19/7/2016 với nội dung ông Hậu thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Út vào năm 2011 nên xác định người khởi kiện nhận chuyển nhượng nhà 102/51 vào thời điểm lập vi bằng là năm 2015 chứ không phải vào thời điểm ông Hậu chuyển nhượng cho bà Út năm 2011 nên người khởi kiện không đủ điều kiện để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc giải quyết vụ án hành chính nêu trên của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp với qui định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án: Ban đầu Tòa án nhận thấy ông Nguyễn Văn Sáu là chồng của bà Nguyễn Thị U., và bà Út là người nhận chuyển nhượng phần diện tích đất có căn nhà 102/51 tọa lạc nên xác định ông Sáu và bà Út người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Tuy nhiên, qua nhiều lần Tòa án triệu tập nhưng ông Sáu không đến Tòa trình bày ý kiến và cũng không thông báo gì cho Tòa án. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện tuyên bố hành vi hành chính của người bị kiện không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà 102/51 không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Sáu khi bà Út đã được tham gia trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định không cần thiết đưa ông Sáu vào tham gia trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nữa.

[2] Tại phiên tòa, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Luật tố tụng hành chính (LTTHC), Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

- Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

[3] Ngày 13/3/2020, người khởi kiện nộp Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính của UBND quận Tân B. không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất đối với nhà số 102/51 thể hiện bằng Văn bản số 642/TNMT-THPC ngày 30/9/2019 là trái pháp luật. Theo quy định tại Điều 105 của Luật đất đai năm 2013 về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì UBND quận Tân B. có thẩm quyền 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. Sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp thức hóa chủ quyền nhà 102/51 của người khởi kiện, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân B., với tư cách là cơ quan tham mưu cho UBND quận Tân B. trong việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51, đã ban hành Văn bản số 642/TNMT-THPC với nội dung thông báo cho người khởi kiện biết UBND quận Tân B. từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 theo yêu cầu của người khởi kiện. Như vậy, đối tượng khởi kiện trong vụ án này là hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà 102/51 của UBND quận Tân B., thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H. theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của LTTHC và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 của LTTHC về thời hiệu khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện thấy:

- Về lý do không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở:

[4] Căn cứ vào Đơn xin phân chia đất ngày 04/11/1996; Tờ khai xác định thời điểm sử dụng đất ở ổn định liên tục ngày 05/4/2011; Văn bản số 282/UBND-NĐ ngày 25/7/2019 của UBND Phường 15, quận Tân B.; Văn bản số 938/UBND-PC ngày 26/5/2016 của UBND quận Tân B.; Bản án hành chính sơ thẩm số 110/2019/HC-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H.; Văn bản số 440/UBND-PC ngày 20/3/2017 của UBND quận Tân B.; Bản xác minh MSHS 51/UBND-NĐ ngày 25/10/2011 của UBND Phường 15, quận Tân B.; Bản tường trình và cam kết được UBND Phường 15, quận Tân B. xác nhận ngày 03/01/2019; Biên bản ngày 28/6/2019; Voucher số 843/2015/VB-TPL ngày 28/10/2015 do Văn phòng thừa phát lại quận Tân B. lập; Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/10/2015; Giấy cam kết không có tranh chấp, khiếu nại về ranh giới thửa đất và quyền sử dụng đất ngày 24/8/2020 của bà Út; Sổ mục kê đất có tên bà Nguyễn Thị Thanh Nghiệp; Văn bản số 315/UBND-NĐ ngày 21/9/2020 của UBND Phường 15, quận Tân B.; Văn bản số 10585/VPĐK-LT ngày 16/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; cùng lời trình bày, xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện tại phiên tòa; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần nhà, đất 102/51 thuộc một phần diện tích đất 1.581m² thuộc thửa 104 tờ bản đồ số 1, Phường 15, quận Tân Bình (theo Tài liệu 299/TTg, tương ứng với thửa 305, 306, tờ bản đồ 45 (BĐĐC 2005),

Phường 15, quận Tân Bình; số thửa cũ: thửa 03, một phần thửa 04, tờ bản đồ số 45, Bộ địa chính Phường 15, quận Tân Bình) có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thanh Nghiệp sử dụng đất từ lâu. Bà Nghiệp có tên trong Sổ mục kê đất và đã thực hiện đăng ký chính thức việc sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg. Trong phần đất này, ngày 04/11/1996, bà Nghiệp đã phân chia 790,5m² m² đất cho cháu là ông Hậu. Ngày 19/11/2011, ông Hậu chuyển nhượng 611,1m² nhà và đất cho bà Út. Trong phần diện tích bà Út nhận chuyển nhượng của ông Hậu, bà Út quản lý sử dụng nhà số 102/49 (với diện tích đất tự thỏa thuận tương ứng với số tiền góp vào để nhận chuyển nhượng là phần đất thuộc thửa 3-2, có diện tích 319,0m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 258,4m²), ông Hòa và bà Ngâm quản lý sử dụng nhà đất số 102/51 (với diện tích đất tự thỏa thuận tương ứng với số tiền góp vào để nhận chuyển nhượng là phần đất thuộc thửa 3-1, có diện tích 292,1m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 31,5m²). Giao dịch chuyển nhượng nhà đất của ông Hậu cho bà Út vào năm 2011 có thể diễn giải theo hai cách: (1) Giao dịch này bao gồm hai giao dịch chuyển nhượng là giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hậu với bà Út và giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hậu với bà Ngâm ông Hòa; hoặc (2) Giao dịch chuyển nhượng này bao gồm hai giao dịch chuyển nhượng liên tiếp là giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hậu với bà Út và giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Út với bà Ngâm ông Hòa, bởi lẽ: (1) Bà Ngâm ông Hòa đã trực tiếp quản lý, sử dụng nhà 102/51 theo thỏa thuận phân chia diện tích nhà đất tương ứng với phần tiền góp mua từ năm 2011 đã được Công an Phường 15, quận Tân B. xác nhận tạm trú từ năm 2011 theo Đơn xin xác nhận tạm trú ngày 03/9/2020; và (2) Bà Út đã thừa nhận thỏa thuận góp tiền mua nhà đất này trong Vi bằng số 843/2015/VB-TPL cũng như cam kết không tranh chấp gì đối với việc bà Ngâm ông Hòa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 trong Giấy cam kết không có tranh chấp, khiếu nại về ranh giới thửa đất và quyền sử dụng đất ngày 24/8/2020 của bà Út. Lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện tại phiên tòa cho rằng căn cứ vào ý kiến của ông Hậu tại Biên bản làm việc ngày 19/7/2016 với nội dung ông Hậu thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Út vào năm 2011 nên xác định người khởi kiện nhận chuyển nhượng nhà 102/51 vào thời điểm lập Vi bằng là năm 2015 chứ không phải vào thời điểm ông Hậu chuyển nhượng cho bà Út vào năm 2011 là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ: (1) Việc ông Hậu xác định chỉ chuyển nhượng cho bà Út để làm rõ sự kiện giả mạo tên ông ký văn bản chuyển nhượng cho ông Phong bà Trúc trong Giấy tay mua bán nhà tháng 12/2003 chứ không có ý nghĩa xác định ông không đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà Ngâm ông Hòa mà chỉ chuyển nhượng cho bà Út nếu ông biết việc bà Út nhận chuyển nhượng là có sự thỏa thuận góp tiền nhận chuyển nhượng của bà Ngâm ông Hòa; (2) Nếu xác định theo lập luận này thì không thể lý giải vì sao bà Ngâm ông Hòa đã quản lý, sử dụng nhà 102/51 từ năm 2011.

[5] Tóm lại, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguồn gốc nhà đất 102/51 này là của bà Nghiệp, có đăng ký chính thức theo Chỉ thị 299/TTg, có đăng ký trong Sổ mục kê đất, bà Nghiệp cho ông Hậu năm 1996 và ông Hậu đã chuyển nhượng cho bà Út và bà Ngâm, ông Hoà năm 2011.

[6] Đối với nhà 102/49, bà Út đã làm thủ tục để được UBND quận Tân B. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH04655 ngày 27/4/2014 (cập nhật sở hữu mới ngày 31/10/2014) đối với thửa đất số 305 (số thửa cũ: một phần thửa 3), tờ bản đồ số 45 (BĐĐC-2005) diện tích 306,32m². Đối với nhà 102/51, UBND quận Tân B. đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH04753 ngày 29/4/2014 (cập nhật sở hữu mới ngày 31/10/2014) đối với thửa đất số 306 (số thửa cũ: một phần thửa 3, 4), tờ bản đồ số 45 (BĐĐC-2005) diện tích 278,46m² cho ông Nguyễn Văn Sáu. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH04753 đã bị hủy theo Bản án hành chính sơ thẩm số 110/2019/HC-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H., và bị thu hồi theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND quận Tân B.. Như vậy, việc bà Ngâm ông Hòa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà 102/51 là thực hiện thủ tục lần đầu.

[7] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 82 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai) thì trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo khoản 1, 2 Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP về giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai thì các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm:

1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.
2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng

Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý.

Như vậy, từ nhận định tại các mục [4], [5], [6], Hội đồng xét xử xét thấy ông Hòa và bà Ngâm là người đang sử dụng đất tại nhà 102/51 thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu, được xác định thuộc trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và khoản 1, 2 Điều 18 của Nghị định này chưa được cấp Giấy chứng nhận nên đủ điều kiện thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định theo quy định tại Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP), nên ông Hòa bà Ngâm được thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc UBND quận Tân B. từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà 102/51 theo yêu cầu của bà Ngâm ông Hòa với lý do người khởi kiện không đủ điều kiện để xem xét 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 Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP vì người khởi kiện nhận chuyển nhượng nhà 102/51 vào thời điểm lập vi bằng là năm 2015 là chưa đủ cơ sở.

[8] Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 100 của LDD năm 2013 về 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, đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 của LDD năm 2013 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà Ngâm ông Hòa là người đang sử dụng đất tại nhà 102/51, phần đất này đứng tên bà Nghiệp có đăng ký trong Sổ mục kê đất và đăng ký theo Tài liệu 299/TTg (thuộc trường hợp đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 của LDD năm 2013, khoản 1, 2 Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); có tài liệu chứng minh bà Nghiệp cho cháu là ông Hậu (theo Đơn xin phân chia đất ngày 04/11/1996), ông Hậu chuyển nhượng cho bà Út (ông Hậu thừa nhận trong Biên bản làm việc ngày 19/7/2016), bà Út

thừa nhận cùng bà Ngâm ông Hòa góp vốn (theo Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/10/2015) nên được xem là các giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan; và nhà 102/51 không có tranh chấp (theo Văn bản số 322/UBND-NĐ ngày 22/9/2020 của UBND Phường 15, quận Tân B.); chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc UBND quận Tân B. từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà 102/51 theo yêu cầu của bà Ngâm ông Hòa là chưa phù hợp với quy định này của pháp luật.

[9] Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, tuyên bố hành vi hành chính của UBND quận Tân B. không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 theo yêu cầu của ông Hòa bà Ngâm là trái pháp luật; Buộc UBND quận Tân B. chấm dứt hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 theo yêu cầu của bà Ngâm ông Hòa được thể hiện trong Văn bản số 642/TNMT-THPC. Theo đó, Hội đồng xét xử kiến nghị UBND quận Tân B. phải tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 đường Phan Huy Ích, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. của bà Ngâm ông Hòa để xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

[10] Đối với yêu cầu khởi kiện hủy Văn bản số 642/TNMT-THPC: Văn bản số 642/TNMT-THPC không phải là quyết định hành chính bị kiện theo quy định tại Điều 3 của LTTHC nên không phải là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính. Do vậy, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền hủy Văn bản số 642/TNMT-THPC mà chỉ có thể kiến nghị người bị kiện thu hồi, hủy bỏ văn bản hành chính này theo thẩm quyền.

[11] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc UBND quận Tân B. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 cho bà Ngâm ông Hòa: Theo quy định tại khoản 2 Điều 193 của LTTHC, Hội đồng xét xử chỉ có quyền quyết định tuyên bố hành vi hành chính là trái pháp luật, buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật mà không có quyền buộc UBND quận Tân B. thực hiện hành vi hành chính cụ thể là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 cho bà Ngâm ông Hòa. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của người khởi kiện mà chỉ có thể tạo điều kiện cho ông Hòa bà Ngâm được liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục thực hiện thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

[12] Về án phí hành chính sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được Tòa án chấp nhận một phần nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; Luật đất đai năm 2013; 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là bà Hà Thị Ng. và ông Trần Văn H..

1.1. Tuyên bố hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 102/51 đường Phan Huy Ích, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. thể hiện trong Văn bản số 642/TNMT-THPC ngày 30/9/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND quận Tân B. là trái pháp luật.

1.2. Buộc UBND quận Tân B. chấm dứt hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 102/51 đường Phan Huy Ích, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. theo yêu cầu của bà Hà Thị Ng. ông Trần Văn H..

1.3. Kiến nghị UBND quận Tân B. phải tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 đường Phan Huy Ích, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. của bà Ngâm ông Hòa để xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Văn bản số 642/TNMT-THPC ngày 30/9/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND quận Tân B..

3. Kiến nghị UBND quận Tân B. thu hồi hoặc hủy bỏ Văn bản số 642/TNMT-THPC ngày 30/9/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND quận Tân B..

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc UBND quận Tân B. phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà số 102/51 đường Phan Huy Ích, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. cho bà Ngâm ông Hòa.

5. Ông Trần Văn H. bà Hà Thị Ng. được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục thực hiện thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 102/51 đường Phan Huy Ích, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố H. để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

6. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân quận Tân B., Thành phố H. phải nộp án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Trả lại cho bà Hà Thị Ng. và ông Trần Văn H. số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045860 ngày 18/03/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng 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 nhận được bản án hoặc được bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- UBND TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồ Thanh Bạch