

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1504/2019/HC-ST

Ngày: 28-10-2019

V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Bảo Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Nghĩa

2. Bà Trần Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Bà Trương Thị Hồng Hoa -Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 10 năm 2019 tại Phòng xử án của Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính
thụ lý số 455/2017/TLST- HC ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc “Khiếu kiện
quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4038/2019/QĐXXST-HC ngày 06
tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7824/2019/QĐST-HC ngày
27 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1.Người khởi kiện: Bà Trần H

Địa chỉ: 893 Nguyễn Trãi, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần H:

Ông Nguyễn Thanh V

Địa chỉ: 243/69 B Tôn Đản, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (thuộc Sở Tài
nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ : 12 Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai
Thành phố:* Ông Nguyễn Đức V- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất
đai Quận N.

Địa chỉ: 203 Phường E, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Người khởi kiện: Bà Trần H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh V.*

Theo các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập và tại phiên tòa ông V trình bày:

Năm 2008, ông Mã Văn P, sinh năm 1951, ngụ tại Mỹ khởi kiện chồng bà Trần H là ông Mã Phước D, sinh năm 1946 (chết năm 2009) về việc “Tranh chấp di sản thừa kế nhà đất” đối với di sản của ông Mã T và bà Trần H1 là nhà đất tại số 893 Nguyễn Trãi, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi là nhà số 893 Nguyễn Trãi) tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ông Mã Phước D chết, bà Trần H và 08 con của bà H và ông D là: Mã Mỹ P, Mã Mỹ N, Mã Mỹ H, Mã Lập H, Mã Bảo Q, Mã Phát L, Mã Minh H và Mã Minh T tham dự với tư cách là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D.

Đến năm 2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1431/2014/QĐ-ST-DS ngày 08/12/2014 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo quyết định, các đương sự thống nhất thỏa thuận:

-Ông Mã T(sinh năm 1913, chết năm 1983) và bà Trần H1(sinh năm 1911, chết năm 1996) có 05 người con gồm: bà Mã Kim T, ông Mã Phước L, ông Mã Văn P, ông Mã Phước H (chết năm 2011, không có vợ con), ông Mã Phước D (chết năm 2009, có vợ là bà Trần H và 08 người con là: P, N, H, H1, Q, L, H2 và T là những người thừa kế).

-Thống nhất giá trị căn nhà đất số 893 Nguyễn Trãi theo giá do Hội Đồng định giá xác định là 10.331.274.375 đồng và đồng ý giao căn nhà đất 893 Nguyễn Trãi cho bà Trần H được trọn quyền sở hữu. Bà Trần H có trách nhiệm thanh toán số tiền tương ứng với kỹ phần thừa kế mà các đồng thừa kế được hưởng.

Chấp hành quyết định của Tòa án, bà H đã thanh toán cho các đồng thừa kế theo các vi bằng số 515/2014/VB-TPLBC ngày 25/12/2014; 074/2015/VB-TPLBC ngày 26/01/2015; 932/2015/VB-TPLBC ngày 25/06/2015; 1140/2015/VB-TPLBC ngày 25/7/2015; Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 5702/GXN-CTHA ngày 20/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ, bà H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) và được Ủy ban nhân dân (UBND) Phường M, Quận N tiếp nhận vào sổ số 06 quyển số 01, ngày 16/7/2015, đến ngày 19/09/2016 Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N (viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N) có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Cùng ngày 19/9/2016, Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ký phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai số 417/PC-VPĐK-CNQ5 gửi Chi cục Thuế Quận N để bà H thực hiện nghĩa vụ nộp thuế.

Ngày 27/10/2016, Chi cục Thuế Quận N có văn bản số H2016.8579/LPTB-CCT xác nhận bà Trần H đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất.

Ngày 27/10/2016, bà H nộp lại hồ sơ (Biên nhận số 31.120.16000300) và

được hẹn đến ngày 07/10/2016 đến nhận kết quả. Tuy nhiên, đến tháng 3/2017 bà H nhận được văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N về việc hoàn trả hồ sơ, có nội dung: Hồ sơ bà H nộp không có chứng cứ chứng minh bà Mã Kim T là con ông Mã T và bà Trần H1 và theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị Quận N thì căn nhà 893 Nguyễn Trãi thuộc diện cải tạo TSTN loại 1, cải tạo ngày 23/3/1978 do bà Trần H1 đứng tên môn bài kinh doanh chất đốt theo xác minh số 249/BCT ngày 27/2/1987 của Ban cải tạo Công thương nghiệp Quận N. Do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N không thể tham mưu cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 893 Nguyễn Trãi theo yêu cầu của bà H và trả hồ sơ.

Bà H đã làm đơn khiếu nại gửi Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không giải quyết mà chỉ có Phiếu chuyển số 11293/PC-VPĐK-KTTT ngày 31/7/2017 của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố gửi cho Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N yêu cầu kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trình UBND Quận N xem xét giải quyết.

Đến ngày 08/9/2017 Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ban hành tiếp công văn phúc đáp đơn số 3511/VPĐK-CNQ5 cho rằng đã có công văn số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 về việc hoàn trả hồ sơ và đề nghị bà H bổ sung chứng từ chứng minh bà Mã Kim T là con ông Mã T và bà Trần H1.

Theo bà H, bà không phải là người thừa kế của ông Mã T và bà Trần H1 mà thừa kế di sản của chồng là ông Mã Phước D, còn các anh chị em chồng giao hoặc tặng cho thì bà H có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N cho rằng căn nhà số 893 Nguyễn Trãi thuộc diện cải tạo TSTN loại 1 thì bà H đã cung cấp văn bản số 616/DVCIQ5 ngày 23/10/2015 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận N trả lời: Căn nhà số 893 Nguyễn Trãi không thuộc sự quản lý của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận N; Công văn số 2298/QLĐT-QLN ngày 29/10/2015 của Phòng Quản lý đô thị Quận N trả lời hiện chưa phát hiện có quyết định xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà 893 Nguyễn Trãi và công văn số 2693/QKKDN-QLNO, ngày 30/10/2015 của Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Căn nhà số 893 Nguyễn Trãi (thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17) hiện Công Ty TNHH MTV quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh không quản lý.

Nay bà H cho rằng văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 và văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 là trái pháp luật, yêu cầu quý Tòa án hủy công văn số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 và công văn số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N. Đồng thời buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố phải thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà đất số 893 Nguyễn Trãi cho bà H.

**Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố vắng mặt.*

Tại văn bản số 1509/VPĐK-KTTT ngày 25/01/2018 “V/v đơn khởi kiện của bà Trần H” của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố có nội dung:

Đây là trường hợp cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận lần đầu, thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của UBND Quận N (theo quy định tại khoản 2

Điều 105 Luật đất đai năm 2013). Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố không thụ lý, giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Trần H.

Đối với trường hợp từ chối giải quyết cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 8795/TNMT-VPĐK ngày 09/11/2015 về việc phối hợp trong công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố.

Vì lý do khách quan, người bị kiện không thể trực tiếp tham gia các giai đoạn tố tụng, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thủ tục hành chính sơ thẩm vắng mặt người bị kiện ở tất cả các giai đoạn.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cử ông Nguyễn Đức V-Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện tham gia tố tụng theo Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và công văn số 4012/UBND-NCPC ngày 27/7/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại văn bản số 4758/VPĐK.CNQ5-HC ngày 29/10/2018 “Về việc vắng mặt trong vụ án hành chính “Khiếu kiện quyết định hành chính” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N có nội dung:

Sau khi xem xét hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N nhận thấy, theo Quyết định số 1431/2014/QĐ-ST-DS ngày 08/12/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung: Ông Mã T(sinh năm: 1913, chết năm 1983 và bà Trần H1(sinh năm: 1911, chết năm 1996) là vợ chồng có 5 người con gồm: bà Mã Kim T, ông Mã Phước L, ông Mã Văn P, ông Mã Phước H (chết năm: 2011, không có vợ con) và ông Mã Phước D (chết năm 2009 có vợ và 8 người con).

Tuy nhiên, theo hồ sơ bà Trần H xuất nộp không có chứng từ chứng minh bà Mã Kim T là con của ông Mã T và bà Trần H1.

Đồng thời, nguồn gốc căn nhà 893 Nguyễn Trãi thuộc diện cải tạo TSTN loại 1, cải tạo ngày 23/3/1978 do bà Trần H1 đứng tên môn bài kinh doanh chất đốt theo xác minh số 249/BCT ngày 27/7/1987 của Ban cải tạo công thương nghiệp Quận N.

Do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu bà Trần H cung cấp văn bản chứng minh bà Mã Kim T là con của ông Mã T và bà Trần H1. Đồng thời liên hệ Sở Xây dựng để có ý kiến về căn nhà 893 đường Nguyễn Trãi có thuộc sở hữu Nhà nước hoặc trong danh sách cải tạo xử lý nhà hay không để tránh trường hợp căn nhà có hai hồ sơ quản lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông V xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* *Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

-Về thủ tục tố tụng:

Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn, tiến hành đầy đủ các hoạt động tố tụng, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tuy nhiên Tòa án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử.

Kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

-Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần H.

Hủy văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 và văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N. Đồng thời buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017, văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 07/9/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N và buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố phải thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà đất số 893 Nguyễn Trãi. Xét thấy, đây là việc khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai về cấp Giấy chứng nhận, là loại việc được quy định tại Điều 3, Điều 30 Luật Tố tụng hành chính.

Tại Điều 5 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai” có quy định:

“1. Văn phòng đăng ký đất đai:

a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật...

b) Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;”

Tại Điều 1 Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh “Về Thành lập Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường” có quy định:

“ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có tư cách pháp nhân, có con dấu và được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và ngân hàng theo quy định.

1. Tên giao dịch: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

4. Nhiệm vụ và quyền hạn như sau: ...

- Thực hiện các thủ tục về cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; ...”

Như vậy người bị kiện trong vụ án là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, căn cứ Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người bị kiện đã có các văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Đức V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, theo quy định tại Điều 157 Luật tố tụng hành chính Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện và ông V.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Sau khi nhận văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 và văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N, đến ngày 13/11/2017 bà H nộp đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính, việc khởi kiện của bà H còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của bà H:

[4.1]. Ngày 16/7/2015, bà H nộp đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, sau khi kiểm tra hồ sơ Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N đã ký xác nhận “Đủ điều kiện cấp GCN” vào ngày 19/9/2016.

Cùng ngày 19/9/2016, Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ký phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai số 417/PC-VPĐK-CNQ5 gửi Chi cục Thuế Quận N để bà H thực hiện nghĩa vụ nộp thuế.

Ngày 27/10/2016 Chi cục thuế Quận N có văn bản số H2016.8579/LPTB-CCT xác nhận bà H đã nộp đủ và thuế thu nhập cá nhân.

Bà H nộp lại hồ sơ theo biên nhận số 31.120.16000300 ngày 27/10/2016 và được hẹn đến ngày 7/10/2016 đến nhận kết quả.

Ngày 13/3/2017 Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ban hành văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 hoàn trả hồ sơ hồ sơ cho bà H.

Tại văn bản này, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N cho rằng hồ sơ bà Trần H nộp không có chứng cứ chứng minh bà Mã Kim T là con ông Mã T và bà Trần H1. Đồng thời, theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị Quận N thì căn nhà 893 Nguyễn Trãi thuộc diện cải tạo TSTN loại 1, cải tạo ngày 23/3/1978 do bà Trần H1 đứng tên môn bài kinh doanh chất đốt theo xác minh số 249/BCT ngày 27/2/1987 của Ban cải tạo Công thương nghiệp Quận N. Do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N không thể tham mưu cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 893 Nguyễn Trãi theo yêu cầu của bà H được, trả hồ sơ cho bà H.

Sau khi bà H khiếu nại, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ban hành tiếp văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 tiếp tục yêu cầu bà Trần H bổ túc hồ sơ theo văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017.

[4.2].Pháp luật quy định:

-Khoản 3 Điều 100 Luật đất đai quy định:

“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 b khoản 2 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

“b) Ủy ban nhân dân cấp huyện 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, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.”

- Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

“1.Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không 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 vào đơn đăng ký; ...

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ

gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.”

[4.3]. Xét căn cứ ban hành văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 và văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N.

[4.3.1]. Đối với yêu cầu bà H chứng minh bà Mã Kim T là con ông Mã T và bà Trần H1.

Bà H đã có yêu cầu trích lục khai sinh của bà Mã Kim T tại Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng nhưng tại công văn số 224/STP-HCTP ngày 27/3/2017 của Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng về trả lời việc sao lục khai sinh cho bà Mã Kim T xác định không lưu hồ sơ khai sinh của bà T.

Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 19. Bảo đảm hiệu lực của bản án, quyết định của Tòa án

1. 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.

Theo Quyết định số 1431/2014/QĐ-ST-DS ngày 08/12/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung xác định ông Mã T (sinh năm: 1913, chết năm 1983) và bà Trần H1 (sinh năm: 1911, chết năm 1996) là vợ chồng có 5 người con gồm: bà Mã Kim T, ông Mã Phước L, ông Mã Văn P, ông Mã Phước H (chết năm: 2011, không có vợ con) và ông Mã Phước D (chết năm 2009 có vợ là bà Trần H và 8 người con). Bà H được trọn quyền sở hữu nhà 893 Nguyễn Trãi và có trách nhiệm thanh toán số tiền tương ứng với kỹ phần thừa kế mà các đồng thừa kế được hưởng.

Như vậy, theo Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án đã có cơ sở xác định bà T là con ông T và bà H1, bà H được quyền sở hữu tài sản trên cơ sở chuyển nhượng lại kỹ phần thừa kế của các người thừa kế của ông T và bà H1 (đã thi hành), Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N không chỉ ra được việc pháp luật quy định trong trường hợp của bà H phải có chứng cứ khác chứng minh bà T là con ông T và bà H1 nên yêu cầu này là không có căn cứ.

[4.3.2]. Đối với lý do căn nhà 893 Nguyễn Trãi thuộc diện cải tạo TSTN loại 1, cải tạo ngày 23/3/1978 do bà Trần H1 đứng tên môn bài kinh doanh chất đốt theo xác minh số 249/BCT ngày 27/2/1987 của Ban cải tạo Công thương nghiệp Quận N.

Theo yêu cầu của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N, Bà H đã cung cấp văn bản số 616/DVCIQ5 ngày 23/10/2015 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận N trả lời căn nhà số 893 Nguyễn Trãi không thuộc sự quản lý của Công ty

TNHHMTV Dịch vụ công ích Quận N; Công văn số 2298/QLĐT-QLN ngày 29/10/2015 của Phòng Quản lý đô thị Quận N trả lời hiện chưa phát hiện có quyết định xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà 893 Nguyễn Trãi và công văn số 2693/QKKDN-QLNO, ngày 30/10/2015 của Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến là căn nhà số 893 Nguyễn Trãi hiện Công Ty TNHHMTV quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh không quản lý.

Mặt khác, tại văn bản số 468/QLĐT-QLN ngày 12/4/2018 “V/v phúc đáp xác minh căn nhà số 893 đường Nguyễn Trãi, Phường M, Quận N” của Phòng Quản lý đô thị Quận N trả lời Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định hiện Phòng Quản lý Đô thị Quận N và Văn phòng HĐND và UBND Quận N không lưu giữ văn bản xác minh số 249/BCT ngày 27/7/1987 của Ban Cải tạo Công thương nghiệp Quận N.

Đồng thời, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cũng chưa cung cấp được cho Tòa án tài liệu nào khác chứng minh nhà số 893 đường Nguyễn Trãi thuộc diện nhà nước đang quản lý.

Chi nhánh VPĐKKĐ Quận N không cung cấp chứng cứ chứng minh nhà đất tại số 893 Nguyễn Trãi thuộc trường hợp không được làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

Thực tế, bà Trần H1 và gia đình đã trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất từ sau năm 1975 đến nay.

Theo quy định của pháp luật, trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân, khi thành phần hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đã đầy đủ thì Chi nhánh VPĐKKĐ Quận N sẽ chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận N “Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thuộc UBND Quận N.

Chi nhánh VPĐKKĐ Quận N không chứng minh được thành phần hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của bà H có thiếu sót cần bổ sung mà tự ra văn bản trả hồ sơ và không chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận N để thực hiện các thủ tục tiếp theo là không thực hiện đúng quy định về cấp Giấy chứng nhận.

[5.4]. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 và văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 của Chi nhánh VPĐKKĐ Quận N là trái pháp luật, cần hủy bỏ.

Buộc Văn phòng ĐKKĐ Thành phố (trực tiếp là Chi nhánh VPĐKKĐ Quận N thực hiện) thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

[5]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng do Văn phòng ĐKKĐ Thành phố chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 32, 116, 157, 193, 194 và 206 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai”;

Căn cứ Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “Về Thành lập Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường”.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần H.

-Hủy văn bản số 767/VPĐK-CNQ5 ngày 13/3/2017 và văn bản số 3511/VPĐK-CNQ5 ngày 7/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2.Về án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Bà Trần H không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 48202 ngày 22/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Bảo Nguyên