

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: 1565/2023/HC-ST

Ngày: 30/8/2023

V/v Khiếu kiện quyết định 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 Trần Quang Phúc

Các Hội thẩm nhân dân : Bà Nguyễn Thị Ngọc Thanh
: Ông Trần Trung Tính

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Hương

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà Lê Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 8 và 30 tháng 8 năm 2023, 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 266/HCST ngày 27 tháng 10 năm 2022, về việc: “*khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2737/2023/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 9309/2023/QĐST-HC ngày 13 tháng 7 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10574/QĐST-HC ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà **Nguyễn Thị Kim T**

Địa chỉ: đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trương Nguyễn Ngọc D**

Địa chỉ: đường D, Phường B, Quận B, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông **Bùi Trung L**, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH L và T, Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận S

Địa chỉ: đường C, Phường M, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Huỳnh Minh H**, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông **Nguyễn Thanh P**, chức vụ: Phó Trưởng Phòng phòng Tài nguyên và Môi trường; Ông **Nguyễn Bá M**, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà Trương Nguyễn Ngọc D, ông Bùi Trung L, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Bá M có mặt; ông Huỳnh Minh H có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim T có người đại diện theo uỷ quyền bà Trương Nguyễn Ngọc D trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H, diện tích 968,6 m² thuộc một phần khu đất diện tích 1770 m², bằng khoán số 324 Chợ Lớn – Phú Lâm có nguồn gốc do ba mẹ của bà Nguyễn Thị Kim T là ông Nguyễn Thanh L và bà Mai Thị Đ mua lại của ông Nguyễn Văn P và bà Đinh Thị N theo Đoạn mãi ngày 01 (27-06 và)-07-1974. Tại thời điểm mua bán năm 1974, bằng khoán 324 Chợ Lớn – Phú Lâm là “*đất thổ cư còn trống, chưa canh tác và không cho ai thuê mướn*” theo Giấy chứng nhận được Phường trưởng phường Phú Lâm, Quận 6, Đô thành Sài Gòn xác nhận ngày 27/06/1974 (*đính kèm*).

Năm 1977, ông L đăng ký kê khai theo Bản kê khai nhà cửa ngày 23/12/1977, diện tích đất 1770 m², trên đất có nhà ở (*đính kèm*). Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng, ông L đóng thuế đất ở tại đô thị đầy đủ (*đính kèm Biên lai thu thuế thổ trạch, thuế nhà đất từ năm 1975 đến 2022*).

Năm 1997, ông L đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận số 14885/97 ngày 25/12/1997, diện tích đất 523 m², không phải nộp tiền sử dụng đất, phần còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận do nằm trong quy hoạch lộ giới đường.

Sau khi hủy bỏ quy hoạch lộ giới, năm 2013, ông Nguyễn Thanh L và bà Mai Thị Đ nộp hồ sơ đề nghị công nhận mở rộng phần diện tích trước đây chưa được công nhận và đã được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 18547 ngày 23/8/2013 với diện tích đất 968,6m².

Ngày 16/8/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận S ra phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 2892 ngày 16/8/2013, xác định: *Hồ sơ hợp lệ từ ngày 06/02/2013, công nhận theo điểm h khoản 1 Điều 8, Điều 23 Nghị định 88/2009 và đề xuất truy thu nghĩa vụ tài chính do chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở sau 15/10/1993 là 445,6 m².*

Do việc truy thu nghĩa vụ tài chính nêu trên là trái với quy định của pháp luật nên ông L đã làm đơn xin cứu xét. Ngày 14/01/2014, Ủy ban nhân dân Quận S có Công văn 132/UBND-TNMT có nội dung: không có cơ sở xem xét, giải quyết đơn của ông L, Phiếu chuyển 2892 ngày 16/8/2013 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận S là đúng quy định.

Sau khi ông L, bà Đ chết, bà T tiếp tục có đơn đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính nhà đất đường K, Phường M, Quận S và được Ủy ban nhân dân Quận S phúc đáp bởi Công văn 740/UBND -TNMT ngày 08/3/2022.

Nhận thấy căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân Quận S ban hành Công văn 740/UBND -TNMT ngày 08/3/2022 là không đúng với quy định pháp luật. Vì vậy, bà T có đơn khởi kiện đề nghị tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy bỏ Công văn số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân Quận S.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận S phải thực hiện thủ tục trao bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18547 ngày 23/8/2013 cho bà T mà không được yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất 445,6m².

Yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ và hợp pháp, bởi lẽ:

1. Công văn số 740 ngày 08/3/2022 và Văn bản trình bày ý kiến số 355 ngày 07/2/2023 của Ủy ban nhân dân Quận S, căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 để công nhận phần diện tích đất mở rộng 445,6m² là không đúng với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, bởi lẽ:

Phần diện tích đất mở rộng 445,6m² ông Liêm có giấy tờ sau :

Văn tự Đoạn mãi ngày 01-07-1974;

Công văn số 1807/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/10/2017 của Tổng cục Quản lý đất đai nhận định: *phần diện tích mà gia đình ông L đang sử dụng trước đây thuộc một phần của khu đất có bằng khoán, có văn tự đoạn mãi lập năm 1974 (được Phòng Chứng khế Sài Gòn chứng thực), có giấy tờ về việc kê khai*

đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thì thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất khi thực hiện cấp giấy chứng nhận.

Như vậy, phần diện tích đất mở rộng 445,6m² ông Liêm có giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003.

2. Công văn số 740 ngày 08/3/2022 và Văn bản trình bày ý kiến số 355 ngày 07/2/2023 của Ủy ban nhân dân Quận S, căn cứ:

- Trích sao sổ điền thổ ngày 12/3/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì bằng khoán 324 loại đất là đất ruộng;

- Bản đồ 1/500 lập năm 1988 thì phần diện tích trên là đất vườn;

- Đơn xin xác nhận về nhà ở ngày 07/7/1997 của ông L được Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S xác nhận ngày 08/7/1997;

- Bản vẽ hiện trạng nhà xác nhận của Phòng Quản lý đô thị ngày 29/4/1996 thể hiện diện tích trên là nhà xưởng;

- Báo cáo xác minh số 1174/UBND ngày 12/12/2013 của Ủy ban nhân dân phường M, Quận S;

Để xác định phần diện tích đất công nhận mở rộng 445,6m² có mục đích sử dụng là đất sản xuất kinh doanh là không đúng, bởi lẽ:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, thì:

“ Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

.....

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký”.

Ông L có đầy đủ các giấy tờ được liệt kê tại điểm a, điểm e, điểm i, điểm k, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007 nêu trên, cụ thể:

- Biên lai đóng thuế nhà đất từ năm 1975 đến năm 2022, thể hiện đóng

thuê đất ở tại đô thị (*đính kèm*).

- Ông L có hộ khẩu thường trú tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H. (*đính kèm Đơn xin cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/01/1996*);

- Theo sổ mục kê ruộng đất tài liệu chỉ thị 299/TTg: do Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S lập năm 1985: phần đất ông L đề nghị cấp GCN loại đất T (*mục đích để ở*); Theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu Bản đồ địa chính (*pháp lý năm 2001*): loại đất T (*đính kèm Công văn số 1286/VPĐK-KTTT ngày 17/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM*)

- Đăng ký kê khai phần đất cấp giấy chứng nhận theo Bản kê khai nhà cửa ngày 23/12/1977, thể hiện trên đất có nhà ở (*đính kèm*).

Như vậy, toàn bộ tài liệu, chứng cứ nêu trên thể hiện mục đích sử dụng đất của ông L là đất ở.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 84/2007 thì chỉ khi không có một trong các loại giấy tờ tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007 thì mới cần có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất. Trong khi ông Liêm có các giấy tờ được liệt kê tại điểm a, điểm e, điểm i, điểm k, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007 mà Ủy ban nhân dân Quận S lại căn cứ vào Báo cáo xác minh số 1174/UBND ngày 12/12/2013 của Ủy ban nhân dân phường M Quận S để xác định mục đích sử dụng đất là trái quy định pháp luật.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân Quận S dựa trên Bản trích sao điền thổ ngày 12/3/2013 cho rằng phần đất 445,6m² nguồn gốc là đất ruộng là không đúng vì Bản trích sao điền thổ ngày 12/3/2013 thể hiện bằng khoán 324 Chợ Lớn – Phú Lâm lập bộ ngày 23/3/1937, tái lập ngày 20/6/1947 là đất ruộng nhưng vào thời điểm 1974 ông L mua lại phần đất nêu trên đã được xác định là đất thổ cư, không phải là đất ruộng (*theo tờ Đoạn mãi ngày 01/7/1974 của Phòng Chưởng Khế Sài Gòn và Giấy chứng nhận được phường trưởng phường P, Quận S Đô thành Sài Gòn ngày 27/06/1974*).

Do đó, Công văn 740/UBND -TNMT ngày 08/3/2022 áp dụng căn cứ pháp luật không phù hợp với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003, điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định số 198/2004, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007: Phần diện tích đất mở rộng 445,6m² đủ điều kiện được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Vì vậy, đề nghị tòa án xem xét, chấp thuận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận S có Văn bản số 355/UBND-TNMT ngày 07/02/2023 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

- Về quá trình giải quyết hồ sơ tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H:

Nhà đất số đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H được Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14885/97 ngày 25/12/1997 cho ông (bà) Nguyễn Thanh L – Mai Thị Đ với diện tích đất = 523m², DTXD = 385m², DT sử dụng = 619m² trong đó có phần diện tích nhà đất phía trước và sau nhà không được công nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Năm 2013, ông (bà) Nguyễn Thanh L – Mai Thị Đ nộp hồ sơ đề nghị công nhận mở rộng phần diện tích không được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14885/97 ngày 25/12/1997 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp. Ngày 23/8/2013, Ủy ban nhân dân Quận S đã cấp đổi sang Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 18547 cho ông (bà) Nguyễn Thanh L – Mai Thị Đ tại nhà đất trên với diện tích đất = 968,6m², DTXD = 968,6m², DT sàn = 1289,9m². Kết cấu: tường gạch, sàn BTCT + gỗ, mái BTCT + tôn; số tầng: 3 tầng + mái che thang, theo đó công nhận theo điểm h khoản 1 Điều 8, Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ và truy thu nghĩa vụ tài chính đối phần diện tích đất công nhận mở rộng do chuyển mục đích từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở sau 15/10/1993 là 445.6m².

Sau đó, ông Nguyễn Thanh L có đơn đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 445.6m² được công nhận mở rộng tại nhà đất trên.

Ngày 14/01/2014 và ngày 19/5/2016, Ủy ban nhân dân Quận S đã có Công văn số 132/UBND-TNMT và Công văn số 1169/UBND-TNMT phúc đáp đơn của ông Nguyễn Thanh L với nội dung không có cơ sở xem xét giải quyết đơn của ông Nguyễn Thanh L đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được công nhận mở rộng 445.6m² tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim T (là con của ông Nguyễn Thanh L và bà Mai

Thị Đ) tiếp tục có đơn đề nghị xem xét nghĩa vụ tài chính và đề nghị không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được công nhận mở rộng 445.6m² tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H. Ngày 08/03/2022, Ủy ban nhân dân Quận S đã có Công văn số 740/UBND- TNMT phúc đáp bà Nguyễn Thị Kim T với nội dung: việc Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 18547 ngày 23/8/2013 cho ông (bà) Nguyễn Thanh L - Mai Thị Đ tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H theo đó truy thu nghĩa vụ tài chính đối phần diện tích đất công nhận mở rộng do chuyển mục đích từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở sau 15/10/1993 là 445.6m² đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân Quận S không có cơ sở xem xét giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Kim T đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được công nhận mở rộng 445.6m² tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H.

- Về căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân Quận S ban hành văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 phúc đáp bà Nguyễn Thị Kim T:

+ Bản trích sao sổ diên thổ ngày 12/3/2013 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố thì bằng khoán 324 loại đất là đất ruộng.

+ Bản đồ 1/500 lập năm 1988 thì phần diện tích trên là đất vườn.

+ Đơn xin xác nhận về nhà ở ngày 07/7/1997 của ông Nguyễn Thanh L được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận ngày 08/7/1997 thì ông tường trình trước đây gia đình có tự ý xây cất phần nhà xưởng tại gia, nhưng vì làm ăn thua lỗ và có một phần nằm trong lộ giới làm đường nên từ khoảng một năm nay xưởng đã ngưng hoạt động, chỉ làm nơi ở cho các cháu ở quê lên đi học. Nay, để làm thủ tục hợp thức hóa nhà và đất ở ông Nguyễn Thanh L xin xác nhận cho phần nhà xưởng nói trên hiện không còn hoạt động và chỉ làm nhà ở.

+ Bản vẽ hiện trạng nhà xác nhận của Phòng Quản lý đô thị ngày 29/4/1996 thể hiện diện tích trên là nhà xưởng.

+ Báo cáo xác minh số 1174/UBND ngày 12/12/2013 của Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S thì: *“có bản vẽ hiện trạng nhà có xác nhận của Phòng Quản lý đô thị quận 6 ngày 29/4/1996 có ghi nhận phía sau nhà là nhà xưởng, cột thép, tường riêng. Theo ý kiến của ông Nguyễn Thanh L, thời điểm mua nhà đất của ông P từ trước năm 1975, thì Tờ đoạn mãi đã ghi đất thổ cư, ông không xin phép cơ quan Nhà nước chuyển mục đích sử dụng đất mà sử dụng đất ở từ đó đến nay. Việc ghi nhà xưởng theo Bản vẽ là do năm 1994 ông L có cho công ty M thuê phần nhà phía sau để làm kho sản xuất cửa nhôm. Đến năm 1997, ông*

không cho thuê nữa và sửa chữa làm nhà ở”.

Từ những cơ sở pháp lý trên, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, điểm h khoản 1 Điều 8, Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, việc Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 18547 ngày 23/8/2013 cho ông (bà) Nguyễn Thanh L – Mai Thị Đ tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận S đã có Phiếu chuyển số 2892/PC-VPĐKQSDĐ ngày 16/8/2013 đề xuất truy thu nghĩa vụ tài chính đối phần diện tích đất công nhận mở rộng do chuyển mục đích từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở sau 15/10/1993 là 445.6m² đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật và việc Ủy ban nhân dân Quận S ban hành Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 phúc đáp đơn của bà Nguyễn Thị Kim T là đúng quy định.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: *“Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”*. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận S chưa giao bản chính Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu, sử dụng tại nhà đất trên do chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính là đúng quy định.

Ủy ban nhân dân Quận S kiến nghị Tòa án nhân dân thành phố xem xét bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T đề nghị hủy Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân Quận S và bác yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận S phải trao bản chính của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 18547 ngày 23/8/2013 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho ông (bà) Nguyễn Thanh L – Mai Thị Đ tại nhà đất đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ gồm: Văn tự Đoạn mãi lập ngày 01/7/1974 của Phòng Chương khế Sài Gòn và giấy chứng nhận ngày 27/6/1974 của Phường trưởng phường P, Quận S, Đô Thành Sài Gòn thì phần đất ông L

mua là đất thổ cư; Biên lai đóng thuế thổ trạch, thuế nhà đất từ năm 1975 đến năm 2022; gia đình bà Thoa có hộ khẩu tại đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H; Theo Sổ mục kê ruộng đất tài liệu chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S lập năm 1985 thì phần đất gia đình bà T đề nghị cấp giấy chứng nhận là loại đất T (mục đích để ở); Dữ liệu Sổ dã ngoại tài liệu Bản đồ địa chính (pháp lý năm 2001: loại đất T đều xác định phần diện tích đất nêu trên là đất thổ cư, gia đình bà T đã có quá trình sử dụng đất vào mục đích đất ở ổn định, liên tục từ năm 1974 đến nay. Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận S căn cứ vào Bản Trích sao điền thổ ngày 12/3/2013 thể hiện bằng khoán số 326 Chợ Lớn- Phú Lâm lập bộ ngày 23/3/1937, tái lập ngày 20/6/1947 để cho rằng thửa đất nêu trên là đất ruộng là không đúng. Mặt khác, Ủy ban nhân dân Quận S cho rằng phần diện tích bà T xin cấp giấy chứng nhận là nhà xưởng, mục đích sử dụng là sản xuất kinh doanh là không đúng theo quy định tại điểm a, mục 4, Phần 1, Thông tư số 01/2005/BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về mục đích sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy Công văn số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân Quận S, đồng thời buộc Ủy ban nhân dân Quận S phải thực hiện thủ tục trao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho bà T mà không được yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất 445,6m².

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận S do ông Huỳnh Minh H là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận S trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T, giữ nguyên Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân Quận S.

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

Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, còn thời hiệu khởi kiện. Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, tiến hành các hoạt động tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đúng quy định. Hội đồng xét xử tiến hành việc xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng và phạm vi nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng nội quy phiên tòa.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Kim T nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân Quận S và yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận S giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 3, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện: căn cứ khoản 1, điểm a; khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì yêu cầu của bà T vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[3]. Về sự vắng mặt của đương sự: người bị kiện có đơn đề nghị vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng. Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự nêu trên.

[4]. Về thẩm quyền và trình tự ban hành quyết định: Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân, hộ gia đình. Do đó, Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân Quận S về việc trả lời đơn đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính đối với nhà đất tại đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định về thẩm quyền.

[5]. Về nội dung:

[5.1]. Tại điểm e khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất”.

[5.2]. Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 căn cứ vào Bản

Trích sao điền thổ ngày 12/3/2013 thể hiện bằng khoán số 326 Chợ Lớn- Phú Lâm lập bộ ngày 23/3/1937, tái lập ngày 20/6/1947 để cho rằng thửa đất nêu trên là đất ruộng là không đúng, bởi lẽ: căn cứ vào các tài liệu gồm: Văn tự Đoạn mãi lập ngày 01/7/1974 của Phòng Chuông khế Sài Gòn; Giấy chứng nhận ngày 27/6/1974 của Phường trưởng phường P, Quận S, Đô Thành Sài Gòn; Sổ mục kê Biên lai đóng thuế thổ trạch, thuế nhà đất từ năm 1975 đến năm 2022; Sổ hộ khẩu của gia đình bà Thoa tại đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H; Sổ mục kê ruộng đất tài liệu chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S lập năm 1985; dữ liệu Sổ dã ngoại tài liệu Bản đồ địa chính (pháp lý năm 2001) thì phần đất bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có nguồn gốc do cha mẹ bà T mua vào năm 1974, được xác định là đất thổ cư, gia đình bà T sử dụng liên tục từ lúc mua cho đến nay, không có tranh chấp. Mặt khác, Ủy ban nhân dân Quận S cho rằng phần diện tích đất bà T xin cấp giấy chứng nhận trước đây là nhà xưởng, nay chuyển mục đích sử dụng từ sản xuất kinh doanh sang đất ở nên phải truy thu nghĩa vụ tài chính trước khi giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không xem xét về nguồn gốc thửa đất nêu trên đã được xác định từ năm 1974 là đất thổ cư, theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; điểm a, mục 4, Phần 1, Thông tư số 01/2005/BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về mục đích sử dụng đất thì: *“Mục đích sử dụng chính được xác định theo quy định tại Điều 14 của Luật Đất đai; ngoài mục đích sử dụng chính, người sử dụng đất có thể sử dụng vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất vào mục đích chính”*. Căn cứ vào quy định nêu trên, mặc dù ông L có xây dựng nhà xưởng từ năm 1994 nhưng đến năm 1997 ông đã sửa chữa lại thành nhà ở, thể hiện quá trình sử dụng thửa đất nêu trên có mục đích sử dụng chính là đất ở, năm 1997 ông xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất ông đã mua nhưng do một phần thửa đất trên nằm trong khu vực quy hoạch lộ giới nên ông chỉ được cấp giấy chứng nhận một phần diện tích đất.

[5.3]. Từ những phân tích nêu trên, xét phần diện tích đất bà T yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc rõ ràng, thời gian sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1974, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Căn cứ vào Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì bà T có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân Quận S ban hành Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 yêu cầu bà Thoa phải nộp tiền sử dụng đất thì mới được giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với phần diện tích đất nêu trên là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện về quá trình sử dụng đất và hiện trạng thực tế, không đúng quy định của pháp luật về đất đai, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người khởi kiện. Do đó, xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022, buộc Ủy ban nhân dân Quận S thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật trong việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim T mà không được yêu cầu bà T phải nộp tiền sử dụng đất.

[5.4]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí hành chính sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1; điểm a, khoản 2, Điều 116; khoản 1 Điều 158; điểm b, khoản 2, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T.

2. Hủy Văn bản số 740/UBND-TNMT ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân Quận S về việc phúc đáp đơn của bà Nguyễn Thị Kim T đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính tại đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H.

3. Buộc Ủy ban nhân dân Quận S thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc 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 số 15, Tờ bản đồ số 65, diện tích 968,6m² tại đường K, Phường M, Quận S, Thành phố H theo quy định của pháp luật mà không được yêu cầu nộp tiền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận mở rộng có diện tích 445,6m².

4. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận S phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

5. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền tạm nộp án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0003282 ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND 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**

Trần Quang Phúc