

Bản án số: 03/2019/HC-ST

Ngày: 28-11-2019

V/v khiếu kiện hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Phương

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyên

2/- Ông Hoàng Văn Định

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Mộng Điệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 534/2019/TLST-HC ngày 13 tháng 5 năm 2019 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 292/2019/QĐXXST-HC ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 413/2019/QĐST-HC ngày 08 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà T.T.P - Sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 453/90, đường S, phường MH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân phường MH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 407/2-4, đường S, phường MH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông T.Đ.D (chết năm 1986) và bà N.T.Q (chết năm 1987) chung sống với nhau có hai người con là bà N.T.M, sinh năm 1945 và ông T.Đ.D, sinh năm

1948. Năm 1987, sau khi ông D và bà Quý chết, có để lại di sản là hai căn nhà số 491/15 và 453/90 Đường S. Bà M và ông D đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và cùng nhau đi làm thủ tục hợp thức hóa hai căn nhà nêu trên, cụ thể như sau:

+ Căn nhà số 453/90 đường S, phường HH (nay là phường MH), Quận B là của ông T.Đ.D, theo Giấy phép hợp thức hóa mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 193/GP-UB ngày 26/6/1987.

+ Căn nhà số 491/15 Đường S, Phường HH (nay là Phường MH), Quận 3 là của bà N.T.M, theo Giấy phép hợp thức hóa mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 194/GP-UB ngày 26/6/1987.

Năm 1987, bà M bán căn nhà 491/15 Đường S và về ở chung nhà với ông D, bà M ở lầu 1, còn ông D ở tầng trệt. Trước khi vào ở nhà này, bà M có đưa cho ông D 2 (hai) lượng 5 (năm) chỉ vàng 24K, có xác nhận của Hội đồng gia tộc tại Biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 08/01/1988.

(Theo lời khai của bà N.T.M tại Biên bản hòa giải thành ngày 07/6/1991 của Tòa án nhân dân Quận 3).

Khi về ở chung thì có xảy ra mâu thuẫn nên không ở được chính vì vậy ông D đã đồng ý trả lại cho bà M 25 chỉ vàng 24K và yêu cầu bà M trả nhà cho ông. (Theo lời khai của ông T.Đ.D tại Biên bản hòa giải thành ngày 07/6/1991 của Tòa án nhân dân Quận 3).

Sau khi phân tích và hòa giải đôi bên, Tòa án nhân dân Quận 3 đã ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên cụ thể như sau: “Ông D đồng ý để chị M được tiếp tục ở lầu 1 căn nhà 453/90 Đường S, Phường MH, Quận B, diện tích 12m x 3,8m có cầu thang đi riêng phía sau nhà và ông đồng ý để chị M gửi xe tại tầng trệt nhà. Khi nào chị M dọn đi ông sẽ hoàn lại cho chị 25 chỉ vàng 24K loại 9,6 tuổi tại TAQ3. Bà M đồng ý cách giải quyết trên.” (Theo Biên bản hòa giải thành ngày 07/6/1991 của Tòa án nhân dân Quận 3).

Năm 1992, ông T.Đ.D chết (Theo Giấy chứng tử số 8-KT, quyền số 5/92 ngày 10/02/1992).

Theo lời trình bày của người khởi kiện bà T.T.P thì:

+ Năm 1998, bà N.T.M và chồng bà M là ông N.V.T đi định cư nước ngoài. Lúc này Bà (là vợ ông T.Đ.D) có đề nghị trả lại số vàng là 2 (hai) lượng 5 (năm) chỉ theo nội dung thỏa thuận tại Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 56/HGT ngày 22/6/1991 của TAND Quận 3 nhưng bà M từ chối không nhận và đề nghị để lại lầu 1 của căn nhà 453/90 cho 4 người con của bà M tiếp tục sử dụng. Trước khi đi nước ngoài, tại Bản khai xin đi nước ngoài về việc riêng ngày 15/11/1990 của bà M (có xác nhận của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) Phường MH, Quận 3) thì bà M đã xác nhận và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật rằng “nhà ở chung với em ruột, do em đứng chủ quyền, không

có phương tiện sản xuất kinh doanh”, (có đính kèm bản sao tài liệu này nộp Tòa).

+ Năm 2001, ông N.T.Đ là con trai bà M lập gia đình, đã mua nhà tọa lạc tại số 108/18A đường T, phường MM, quận G.V rồi dọn về đó định cư.

+ Đến giữa năm 2009, sau khi 3 người con còn lại của bà M lần lượt đi định cư ở Mỹ hết thì ông Đ lại xin dọn về ở nhờ nhà Bà trên lầu 1 và nói rằng cho gia đình ông Đ ở nhờ một thời gian ngắn để cuối năm 2009 cả nhà sẽ đi Mỹ định cư luôn.

+ Tháng 3 năm 2018, UBND Phường MH gửi thông báo đến gia đình Bà dựa trên kế hoạch số 61/KH-UBND của UBND Quận 3 về việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn Quận 3.

+ Ngày 06/12/2018, Bà đã nộp đầy đủ tài liệu và hồ sơ cần thiết theo quy định pháp luật để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3.

+ Ngày 03/01/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 có Văn bản số 12/CV.VPĐK.Q3 gửi Bà, với nội dung: “Thực hiện quy trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh đã chuyển hồ sơ đến UBND Phường MH để niêm yết xác nhận đơn theo quy định. Đến ngày 24/12/2018, UBND Phường MH, Quận 3 xác nhận trên Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của Bà tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất là: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”. Đề nghị Bà nhận lại hồ sơ đồng thời liên hệ UBND Phường MH, Quận 3 để giải quyết dứt điểm việc tranh chấp khiếu nại nêu trên. Sau khi giải quyết xong, Bà nộp lại hồ sơ để Chi nhánh xem xét đề xuất giải quyết cấp Giấy chứng nhận theo quy định.”

+ Ngày 24/01/2019, UBND Phường MH tổ chức buổi hòa giải giữa ông T.T.V và ông T.A.V với tư cách là những người đại diện theo ủy quyền của Bà và ông N.T.Đ với tư cách là người đứng đơn xin ngưng cấp chủ quyền Căn nhà 453/90. Tại buổi hòa giải, ông T.T.T thay mặt UBND Phường MH lập luận cho rằng ông Đ có chứng minh nhân dân, hộ khẩu tại Căn nhà 453/90 và ông Đ có quyền thừa kế từ bà M nên ông Đ có quyền ngăn chặn việc cấp chủ quyền Căn nhà 453/90.

+ Ngày 30/01/2019, Bà nộp đơn khiếu nại các hành vi trái pháp luật của ông T.T.T trong việc hòa giải giải quyết tranh chấp tại buổi hòa giải ngày 24/01/2019.

+ Ngày 15/02/2019, UBND Phường MH tiếp tục tổ chức một buổi hòa giải khác giữa các bên. Tại buổi hòa giải này, UBND Phường MH yêu cầu ông Đ cung cấp giấy ủy quyền của bà M, trong đó ghi nhận

nội dung bà M ủy quyền cho ông Đ nộp đơn xin ngưng cấp chủ quyền Căn nhà 453/90. Ông T.T.T lập luận rằng giấy ủy quyền này được cấp phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Ngày 21/02/2019, ông T.T.T ban hành Công văn số 25/UBND trả lời đơn khiếu nại ngày 30/01/2019 của Bà, trong đó nêu ra các sự kiện không hề liên quan đến vụ việc và cũng không giải thích được lý do cũng như không cung cấp được các bằng chứng chứng minh ông Đ có quyền đối với Căn nhà 453/90.

+ Không đồng ý với nội dung trả lời của UBND Phường MH tại Văn bản số 25/UBND đề ngày 21/02/2019 về việc trả lời đơn cho Bà. Ngày 18/4/2019, Bà có Đơn khởi kiện ông T.T.T – Chủ tịch UBND Phường MH, Quận 3 về hành vi hành chính trong giải quyết tranh chấp đất đai.

+ Ngày 24/6/2019 và ngày 18/9/2019, Bà có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện qua đó xác định: Người bị kiện là UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Đề nghị Tòa xác định hành vi xác nhận của UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà tại Phần II mục 5. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất với nội dung: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”, là trái pháp luật; Buộc UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải xác nhận tình trạng tranh chấp trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, là không có tranh chấp.

Theo lời trình bày của người bị kiện UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 107/UBND ngày 30/7/2019 thì: Việc UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà T.T.P tại địa chỉ 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định của pháp luật theo Điều 20 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai 2013, quy định về trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là theo quy định pháp luật và đảm bảo về trình tự, thủ tục theo thẩm quyền tại địa phương. Do đó, UBND Phường MH đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của bà T.T.P vì không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Người khởi kiện bà T.T.P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người bị kiện Ủy ban nhân dân Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy: Yêu cầu khởi kiện của bà T.T.P có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà T.T.P về việc yêu cầu Tòa xác định hành vi xác nhận của UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất với nội dung: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”, là trái pháp luật; Buộc UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải xác nhận tình trạng tranh chấp trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, là không có tranh chấp, thì đây là hành vi hành chính của UBND Phường MH, Quận 3 được giao thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật (cụ thể là theo Luật Đất đai 2013 và điểm c khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai), được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà T.T.P thì vụ án thuộc quan hệ tranh chấp “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”, được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[1.3]. Về thẩm quyền: Do hành vi hành chính bị kiện của UBND Phường MH, Quận 3 là của cấp xã nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, căn cứ khoản 1 Điều 31 của Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[1.4]. Về thời hiệu khởi kiện: Theo lời trình bày của bà T.T.P tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 27/11/2019 thì Bà nhận được Văn bản số 12/CV.VPĐK.Q3 ngày 03/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 bằng đường bưu điện sau đó vài ngày. Ngày 18/4/2019, bà T.T.P có đơn khởi kiện UBND Phường MH, Quận 3 về hành vi xác nhận trên Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 06/12/2018 của Bà. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà

T.T.P là còn trong thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[2.1]. Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 27/11/2019, người khởi kiện bà T.T.P xin vắng mặt với lý do hiện sức khỏe của Bà không tốt nên chiều ngày 28/11/2019 Bà có lịch hẹn với bác sĩ để tái khám, đồng thời Bà xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh về hành vi xác nhận của UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 06/12/2018 của Bà tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất với nội dung: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”, là trái pháp luật; Buộc UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải xác nhận tình trạng tranh chấp trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, là không có tranh chấp, đề Bà tiếp tục hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, bởi các lý do sau:

1/. Hành vi hành chính trái pháp luật của UBND Phường MH trong việc xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bà là đối tượng khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính 2015:

- Thứ nhất, theo điểm c khoản 2 Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai (gọi tắt là “Nghị định 43”) thì việc xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai là trách nhiệm và nhiệm vụ của UBND Phường MH theo quy định pháp luật trong quy trình 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”). Trong trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại UBND Phường MH theo quy định của khoản 2 Điều 70 của Nghị định 43 thì UBND Phường MH bắt buộc phải thực hiện thủ tục xác minh này (mà không cần có công văn hay văn bản yêu cầu nào từ Văn phòng Đăng ký Đất đai). Vậy nên đây là hành vi hành chính, là nhiệm vụ và là thủ tục độc lập chỉ có UBND Phường MH thực hiện trong quy trình cấp Giấy chứng nhận, mà không phải là nhiệm vụ và trách nhiệm của bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác.

- Thứ hai, theo các quy định tại Điều 5 và khoản 3 Điều 70 của Nghị định 43, Điều 2 của Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC (gọi tắt là “Thông tư 15”) hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký Đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thì Văn phòng Đăng ký Đất đai không có bất kỳ trách nhiệm và nhiệm vụ nào theo quy định pháp luật để kiểm tra, xác minh lại tình trạng tranh chấp đất đai mà

UBND Phường MH đã xác nhận. Pháp luật không quy định trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai trong việc kiểm tra, xác minh tình trạng tranh chấp đất đai là hợp lý vì chỉ có UBND Phường là cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương có đủ điều kiện và thông tin để xác nhận tình trạng tranh chấp đất tọa lạc tại địa phương nơi UBND Phường quản lý. Văn phòng Đăng ký Đất đai chỉ tiếp tục thực hiện các thủ tục khác trong quy trình cấp Giấy chứng nhận và sẽ dựa trên xác nhận về tình trạng tranh chấp đất đai của UBND Phường MH để cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất mà thôi. Qua đó, có thể xác định rằng hành vi xác nhận về tình trạng tranh chấp đất đai là hành vi hành chính của UBND Phường MH trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật theo định nghĩa về “hành vi hành chính” tại khoản 3 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính 2015.

2/. Hành vi xác nhận trái pháp luật của UBND Phường MH không phải là “hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức” theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính 2015:

- Thứ nhất, theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính 2010 thì “hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức” chỉ là hành vi được thực hiện trong phạm vi một cơ quan, tổ chức nhất định, cụ thể là *“Quyết định hành chính, hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức là những quyết định, hành vi quản lý, chỉ đạo, điều hành hoạt động thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong phạm vi cơ quan, tổ chức đó”*.

- Thứ hai, tại khoản 6 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính 2015 mặc dù không quy định rõ ràng như Luật Tổ tụng hành chính 2010: *“Quyết định hành chính, hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức là những quyết định, hành vi chỉ đạo, điều hành việc triển khai thực hiện nhiệm vụ, kế hoạch công tác; quản lý, tổ chức cán bộ, kinh phí, tài sản được giao; kiểm tra, thanh tra việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ, chính sách, pháp luật đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và các đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức”*. Tuy nhiên, tương tự như Luật Tổ tụng hành chính 2010, “hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức” chỉ là hành vi quản lý, điều hành thông thường trong nội bộ của chính cơ quan, tổ chức đó.

- Thứ ba, như đã phân tích tại mục 1, việc UBND Phường MH xác nhận tình trạng đất đai tại địa phương là một hành vi hành chính, một nhiệm vụ, một thủ tục độc lập theo quy định của pháp luật trong quy trình cấp Giấy chứng nhận gồm nhiều thủ tục khác nhau để cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chứ không theo yêu cầu hay chỉ đạo của Văn phòng Đăng ký Đất đai cũng như không phải theo ý kiến chỉ đạo, điều hành trong nội bộ UBND Phường MH. Vì vậy không thể xem đây là hành vi hành chính mang tính nội bộ.

- Thứ tư, Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận do người sử dụng đất lập, soạn thảo, ký kết và nộp cho cơ quan có thẩm quyền. Việc UBND Phường MH xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai trái pháp luật trên Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận đó sẽ được xem là hành vi hành chính của UBND Phường MH được thực hiện đối với người sử dụng đất. Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận không phải là một tài liệu do UBND Phường MH ban hành riêng hoặc trả lời riêng cho Văn phòng Đăng ký Đất đai nên càng không phải là “quyết định hành chính, hành vi hành chính mang tính nội bộ”.

3/. Cơ sở pháp lý chứng minh Bà có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3 (gọi tắt là “Căn nhà 453/90”) để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận:

- Thứ nhất, Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 193/GP-UB do UBND Quận 3 cấp ngày 26/6/1987 chứng minh chồng Bà đứng tên sở hữu hợp pháp căn nhà số 453/90 Đường S, Phường HH, Quận 3 (hiện nay là Phường MH Quận 3).

- Thứ hai, tại Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 56/HGT ngày 22/6/1991 do Tòa án nhân dân Quận 3 ban hành chứng minh chồng Bà có quyền sở hữu Căn nhà 453/90 nên mới có thể đồng ý và cho phép bà M được phép sử dụng diện tích lầu 1, cụ thể là:

- Chồng Bà cho phép bà M sử dụng quản lý diện tích lầu 1 của căn nhà 453/90 Đường S Phường MH Quận 3 ngang 12m x 3,8m, đồng thời có lối đi riêng phía sau nhà từ cầu thang xuống;
- Chồng Bà đồng ý cho phép bà M để xe ở tầng trệt;
- Sau này bà M có điều kiện dọn nhà đi thì chồng Bà có trách nhiệm trả cho bà M 2 lượng 5 chỉ vàng 24k (loại 9 tuổi 6) tại TAND Quận 3.

- Thứ ba, theo Bản tường trình vụ việc ngày 22/3/1991 của bà M gửi cho TAND Quận 3 cũng thể hiện, bà M nhiều lần khẳng định Căn nhà 453/90 do chồng Bà đứng chủ quyền nhà.

- Thứ tư, theo Sơ yếu lý lịch của bà N.T.M khai ngày 15/11/1990, được UBND Phường MH, Quận 3 chứng nhận vào ngày 15/11/1990 (đính kèm Bản khai xin đi nước ngoài ngày 15/11/1990 của bà N.T.M), bà M đã xác nhận và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật rằng “nhà ở chung với em ruột, do em đứng chủ quyền, không có phương tiện sản xuất kinh doanh”. Nghĩa là bà M đã xác nhận bà M không sở hữu bất kỳ tài sản nào tại Việt Nam trước khi đi xuất cảnh.

Từ các tài liệu nêu trên chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của chồng Bà đối với Căn nhà 453/90 và bà M không có bất kỳ quyền sở hữu nào đối với Căn nhà 453/90. Vì vậy, việc Bà nhận thừa kế và có quyền sở hữu đối với tài sản thừa kế là Căn nhà 453/90 cũng là hợp pháp.

4/. Cơ sở pháp lý chứng minh UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận trái pháp luật trên Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận:

Sau khi chồng Bà qua đời, ngày 06/12/2018, Bà đã nộp đầy đủ tài liệu và hồ sơ cần thiết theo quy định pháp luật để xin cấp Giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 đã nhận đầy đủ hồ sơ và thực hiện thủ tục niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND Phường MH trong thời hạn 15 ngày theo quy định tại khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ban hành ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định 43). Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 70 của Nghị định 43, UBND Phường MH chỉ được xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung niêm yết công khai và gửi hồ sơ kèm ý kiến phản ánh đến Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 trong thời hạn 15 ngày kể từ khi có hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 gửi về UBND Phường MH để thực hiện thủ tục niêm yết công khai.

Ngày 24/12/2018, ông T.T.T – Chủ tịch UBND Phường MH thay mặt UBND Phường MH đã xác nhận trên Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận tại Phần II mục 5 – Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất của Bà với nội dung: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”.

Bà đã nộp đơn xin sao chụp tài liệu cho Tòa án nhân dân Quận 3 vào ngày 01/10/2019 để xin sao chụp toàn bộ tài liệu, hồ sơ chứng minh căn nhà 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3 đang có tranh chấp mà UBND Phường MH đã gửi cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3. Sau khi xem xét bộ hồ sơ đó, Bà phát hiện ra rằng:

(i) trong bộ hồ sơ chỉ có Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ đề ngày 12/07/2013; và

(ii) trong bộ hồ sơ đó không có bất kỳ đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà của ông N.T.Đ đề ngày 22/12/2018.

Như vậy, thông qua các tài liệu, hồ sơ mà UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã gửi cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3, có thể khẳng định rằng UBND Phường MH đã có hành vi xác nhận trái pháp luật trên Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận tại Phần II mục 5 – Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất của Bà, mặc dù UBND Phường MH không nhận được đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà của ông N.T.Đ đề ngày 22/12/2018 trong thời gian niêm yết công khai.

5/. Cơ sở pháp lý chứng minh ông N.T.Đ không có quyền sở hữu đối với Căn nhà 453/90 để nộp Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền đề ngày 12/07/2013:

(1) Ông N.T.Đ và UBND Phường MH không lưu giữ và cung cấp được bất kỳ giấy tờ hoặc tài liệu nào chứng minh quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn nhà 453/90 của ông N.T.Đ thông qua các hình thức như tạo lập, tặng cho hoặc thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành.

Cụ thể, Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định 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, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

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

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.”

(2) Ông N.T.Đ và UBND Phường MH không lưu giữ và cung cấp được bất kỳ giấy tờ hoặc tài liệu nào chứng minh quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn nhà 453/90 của bà M và giấy ủy quyền hợp pháp

của bà M cho ông N.T.Đ, thay mặt bà M thực hiện việc nộp đơn ngăn chặn việc cấp chủ quyền Căn nhà 453/90.

6/. Cơ sở pháp lý và quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật để UBND Phường MH xử lý Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ đề ngày 12/7/2013:

Tại thời điểm 12/7/2013 khi ông N.T.Đ nộp Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền cho UBND Phường MH, Bà không thực hiện bất kỳ thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nào và UBND Phường MH cũng không thực hiện bất kỳ thủ tục niêm yết công khai nào theo quy định tại khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 70 của Nghị định 43. Như đã phân tích tại mục 5 nêu trên, UBND Phường MH chỉ được xem xét giải quyết Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền và gửi Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền đến Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 trong thời hạn 15 ngày kể từ khi có hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 gửi về UBND Phường MH để thực hiện thủ tục niêm yết công khai. Ngoài ra, không có bất kỳ cơ sở pháp lý nào cho phép UBND Phường MH được quyền tiếp nhận và xử lý Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền khi mà không có bất kỳ thủ tục niêm yết công khai nào được thực hiện tại thời điểm đó.

Vậy nên, việc UBND Phường MH tiếp nhận và xử lý Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ đề ngày 12/7/2013 là hoàn toàn trái pháp luật. Trong trường hợp này, căn cứ vào khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thì đáng lẽ UBND Phường MH phải từ chối tiếp nhận Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ và hướng dẫn ông N.T.Đ thực hiện thủ tục khởi kiện tranh chấp tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền nếu ông N.T.Đ có các giấy tờ pháp lý chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông N.T.Đ. Thậm chí, trong trường hợp này dù cho ông N.T.Đ có đầy đủ giấy ủy quyền hợp pháp từ bà M thì ông N.T.Đ cũng chỉ có thể yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 56/HGT ngày 22/6/1991 do Tòa án nhân dân Quận 3 ban hành và yêu cầu Bà phải hoàn trả cho bà M 2 (hai) lượng 5 (năm) chỉ vàng 24k nếu còn thời hiệu theo quy định của pháp luật về thi hành án. Còn việc yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sở hữu đối với Căn nhà 453/90 là không thể, vì theo điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án sẽ trả lại đơn khởi kiện do vụ việc đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án (Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 56/HGT ngày 22/6/1991 của TAND Quận 3) hoặc quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Giấy phép hợp thức hóa mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 193/GP-UB ngày 26/6/1987 do UBND Quận 3 cấp cho chồng Bà – ông T.Đ.D).

7/. Cơ sở pháp lý chứng minh UBND Phường MH bao che cho hành vi cung cấp giấy ủy quyền giả của ông N.T.Đ trong quá trình giải quyết vụ việc:

Tại buổi hòa giải ngày 15/02/2019, Ông T.T.T – Chủ tịch UBND Phường MH đã yêu cầu ông Đ cung cấp giấy ủy quyền của bà M, trong đó ghi nhận nội dung bà M ủy quyền cho ông Đ nộp đơn xin ngưng cấp chủ quyền Căn nhà 453/90 và đồng thời xác nhận rằng giấy ủy quyền này được cấp phù hợp với quy định của pháp luật.

Giấy ủy quyền của bà M cho ông N.T.Đ là giấy ủy quyền giả và việc ủy quyền đó không có giá trị pháp lý vì các lý do sau đây:

(1) Giấy ủy quyền của bà M được lập sau ngày ông N.T.Đ nộp đơn kèm các tài liệu xin ngưng cấp chủ quyền Căn nhà 453/90 vào năm 2013 và ngày 22/12/2018 (theo xác nhận của UBND Phường MH). Theo Điều 140 và Điều 563 của Bộ luật Dân sự 2015 thì việc ủy quyền của bà M chỉ có hiệu lực kể từ ngày giấy ủy quyền được lập hợp pháp và hợp lệ. Như vậy, việc ông N.T.Đ nộp đơn kèm các tài liệu xin ngưng cấp chủ quyền Căn nhà 453/90 vào năm 2013 và ngày 22/12/2018 (theo xác nhận của UBND Phường MH) là hành vi đơn phương của ông N.T.Đ mà không được bà M ủy quyền;

“Điều 140. Thời hạn đại diện

1. Thời hạn đại diện được xác định theo văn bản ủy quyền, theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, theo điều lệ của pháp nhân hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 563. Thời hạn ủy quyền

Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền.”

(2) Giấy ủy quyền của bà M không có chữ ký của bà M;

(3) Giấy ủy quyền của bà M được lập bằng tiếng Việt, kèm theo trang xác nhận bằng tiếng Anh của Cơ quan có thẩm quyền tại Hoa Kỳ. Trong khi đó, theo quy trình hợp pháp hóa lãnh sự tại Hoa Kỳ và quy định của pháp luật Việt Nam thì Giấy ủy quyền của bà M phải được lập bằng tiếng Anh thì Cơ quan có thẩm quyền tại Hoa Kỳ mới có thể đọc, hiểu và xác nhận được. Sau đó, giấy ủy quyền này phải được gửi về Việt Nam để công chứng, chứng thực tại Việt Nam và được một phòng công chứng có thẩm quyền tại Việt Nam dịch ra tiếng Việt và xác nhận về tính hợp pháp của giấy ủy quyền đó. Như vậy, giấy ủy quyền của bà M không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật, cụ thể là không có bản tiếng Anh được xác nhận bởi Cơ quan có thẩm quyền tại Hoa Kỳ và không có bản tiếng Việt được xác nhận bởi một phòng công chứng có thẩm quyền tại Việt Nam; và

Các quy định về hợp pháp hóa lãnh sự tài liệu nước ngoài tại Việt Nam của Nghị định số 111/2011/NĐ-CP về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự do Chính Phủ ban hành ngày 5/12/2011 quy định như sau:

“Điều 2. Giải thích từ ngữ

[...]

2. “Hợp pháp hóa lãnh sự” là việc cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam chứng nhận con dấu, chữ ký, chức danh trên giấy tờ, tài liệu của nước ngoài để giấy tờ, tài liệu đó được công nhận và sử dụng tại Việt Nam.

Điều 4. Yêu cầu chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự

[...]

2. Để được công nhận và sử dụng tại Việt Nam, các giấy tờ, tài liệu của nước ngoài phải được hợp pháp hóa lãnh sự, trừ trường hợp quy định tại Điều 9 Nghị định này.

Điều 5. Cơ quan có thẩm quyền chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự của Việt Nam

1. Bộ Ngoại giao có thẩm quyền chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự ở trong nước.

Bộ Ngoại giao có thể ủy quyền cho cơ quan ngoại vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiếp nhận hồ sơ đề nghị chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự.

Điều 14. Trình tự, thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự tại Bộ Ngoại giao

1. Người đề nghị hợp pháp hóa lãnh sự nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) 01 Tờ khai hợp pháp hóa lãnh sự theo mẫu quy định;

b) Xuất trình bản chính giấy tờ tùy thân đối với trường hợp nộp hồ sơ trực tiếp;

c) 01 bản chụp giấy tờ tùy thân đối với trường hợp nộp hồ sơ qua đường bưu điện;

d) Giấy tờ, tài liệu đề nghị được hợp pháp hóa lãnh sự, đã được cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự hoặc cơ quan khác được ủy quyền thực hiện chức năng lãnh sự của nước ngoài chứng nhận;

đ) 01 bản dịch giấy tờ, tài liệu đề nghị được hợp pháp hóa lãnh sự sang tiếng Việt hoặc tiếng Anh, nếu giấy tờ, tài liệu đó không được lập bằng các thứ tiếng trên;

e) 01 bản chụp các giấy tờ, tài liệu nêu tại điểm d và điểm đ để lưu tại Bộ Ngoại giao.

[...]”

(4) Quy trình được nêu tại mục (3) ở trên tốn khoảng 02 tháng. Tuy nhiên, chỉ trong vòng 3 tuần tính từ buổi hòa giải ngày 24/01/2019 (tại buổi hòa giải này, ông N.T.Đ đã xác nhận là không có giấy ủy quyền của bà M và sẽ cung cấp sau) đến buổi hòa giải ngày 15/02/2019, ông N.T.Đ lại có thể cung cấp giấy ủy quyền của bà M. Điều này càng chứng tỏ giấy ủy quyền này là giả.

Từ những lý do nêu trên, Bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 và điểm a khoản 1 Điều 168 của Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án giải quyết vắng mặt người khởi kiện bà T.T.P.

[2.2]. Người bị kiện UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 3 Điều 158 và điểm b khoản 1 Điều 168 của Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà T.T.P:

[3.1]. Tại “mục 5. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất của Phần II. Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn” của Đơn đề ngày 06/12/2018 của bà T.T.P, sinh năm 1958 về việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3, được ông T.T.T – Chủ tịch thay mặt UBND Phường MH xác nhận: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”.

Trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện cho đến phiên tòa xét xử ngày hôm nay, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng người đứng đầu của UBND Phường MH không đến Tòa cũng không ủy quyền cho cấp phó tham gia tố tụng để giải quyết vụ khiếu kiện hành chính này, theo quy định tại Điều 60 của Luật Tố tụng hành chính cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, gây khó khăn cho Tòa án trong việc giải quyết vụ án cũng như trong việc thu thập tài liệu chứng cứ. Ngày 02/8/2019, sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp xét chứng cứ và đối thoại lần 1, UBND Phường MH mới cử cán bộ tư pháp phường đến Tòa để nộp bản trình bày ý kiến là Văn bản số 107/UBND đề ngày 30/7/2019, đính kèm các bản sao không được chứng thực một số tài liệu gồm: Quyết định công nhận hòa giải thành số 56/HGT ngày 22/6/1991 của TAND Quận 3; Biên bản họp Hội đồng gia tộc; Giấy phép hợp thức hóa mua bán chuyển dịch nhà cửa số 193/GP-UB ngày 26/6/1987; hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của bà T.T.P; Biên bản hòa giải ở Phường MH ngày

24/01/2019 và ngày 15/02/2019; Công văn số 25/UBND ngày 21/02/2019 của UBND Phường MH trả lời Đơn khiếu nại đề ngày 30/01/2019 bà T.T.P; Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ đề ngày 22/12/2018, Giấy ủy quyền (không đề ngày) của bà N.T.M; văn bản tiếng Anh) mà không có bản chính để đối chiếu, người đứng đầu UBND Phường MH không đến cũng không cử ai đến Tòa để giải trình các tài liệu này. Ngoài ra, UBND Phường MH không nộp cũng không giải trình lý do không nộp được các tài liệu chứng cứ theo Thông báo giao nộp chứng cứ ngày 09/7/2019 của Tòa án. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét các tài liệu này.

Tại Công văn số 1527/CN.VPĐK.Q3 ngày 25/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 3 trả lời Tòa án nhân dân Quận 3 về việc cung cấp chứng cứ nhà đất thể hiện:

“Ngày 10/12/2018, Chi nhánh Quận 3 có nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3 do bà T.T.P đứng đơn. Chi nhánh thực hiện việc gửi hồ sơ niêm yết công khai tại UBND Phường MH, Quận 3 theo quy định.

Ngày 24/12/2019, UBND Phường MH có xác nhận đơn, tại mục 5. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018, đính kèm bộ hồ sơ photo gồm: Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ ghi ngày 12/7/2013, Tờ khai di sản ngày 06/7/1987, Tờ đồng ý ngày 28/8/1987 của ông T.Đ.D, Biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 08/01/1988, Tờ báo lãnh hộ khẩu ngày 12/8/1987 do ông T.Đ.D đứng đơn, Giấy chứng tử của ông T.Đ.D.”

Tại điểm c khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai về *Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất như sau:*

“2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

... c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.”

Như vậy, tại thời điểm UBND Phường MH, Quận 3 xác nhận tình trạng

tranh chấp đất đai trên Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngày 06/12/2018 của bà T.T.P là không có “Đơn ngăn chặn cấp chủ quyền của ông N.T.Đ đề ngày 22/12/2018”.

Do đó, hành vi xác nhận nêu trên của UBND Phường MH, Quận 3 là trái pháp luật, căn cứ điểm c khoản 2 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

[3.2]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do bà N.T.M, ông T.Đ.D cung cấp cũng như các lời khai của bà N.T.M, ông T.Đ.D tại các bản tường trình, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, biên bản hòa giải thành do Tòa án nhân dân Quận 3 thu thập được tại hồ sơ có Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 56/HGT ngày 22/6/1991 thể hiện:

Ông T.Đ.D (chết năm 1986) và bà N.T.Q (chết năm 1987) chung sống với nhau có hai người con là bà N.T.M, sinh năm 1945 và ông T.Đ.D, sinh năm 1948. Năm 1987, sau khi ông D và bà Quý chết, có để lại di sản là hai căn nhà số 491/15 và 453/90 Đường S. Bà M và ông D đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và cùng nhau đi làm thủ tục hợp thức hóa hai căn nhà nêu trên, cụ thể như sau:

+ Căn nhà số 453/90 Đường S, Phường HH (nay là Phường MH), Quận 3 là của ông T.Đ.D, theo Giấy phép hợp thức hóa mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 193/GP-UB ngày 26/6/1987.

+ Căn nhà số 491/15 Đường S, Phường HH (nay là Phường MH), Quận 3 là của bà N.T.M, theo Giấy phép hợp thức hóa mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 194/GP-UB ngày 26/6/1987.

Năm 1987, bà M bán căn nhà 491/15 Đường S và về ở chung nhà với ông D, bà M ở lầu 1, còn ông D ở tầng trệt. Trước khi vào ở nhà này, bà M có đưa cho ông D 2 (hai) lượng 5 (năm) chỉ vàng 24K, có xác nhận của Hội đồng gia tộc tại Biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 08/01/1988.

Khi về ở chung thì có xảy ra mâu thuẫn nên không ở được chính vì vậy ông D đã đồng ý trả lại cho bà M 25 chỉ vàng 24K và yêu cầu bà M trả nhà cho ông.

Ngày 07/6/1991, TAND Quận 3 lập biên bản hòa giải thành ghi nhận sự thỏa thuận của bà M và ông D cụ thể như sau: “Ông D đồng ý để chị M được tiếp tục ở lầu 1 căn nhà 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3, diện tích 12m x 3,8m có cầu thang đi riêng phía sau nhà và ông đồng ý để chị M gửi xe tại tầng trệt nhà. Khi nào chị M dọn đi ông sẽ hoàn lại cho chị 25 chỉ vàng 24K loại 9,6 tuổi tại TAQ3. Bà M đồng ý cách giải quyết trên.”

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, ông N.T.Đ hay bà N.T.M đều không có quyền làm đơn ngăn chặn cấp chủ quyền đối với căn nhà số 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.T.P là có cơ sở để Hội đồng

xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện được chấp nhận nên Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều 3; Điều 29; khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 164, Điều 168, điểm c khoản 2 Điều 193 và các Điều 194, 195, 204, 206 và 213 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

- Căn cứ vào Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ vào điểm c khoản 2 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;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà T.T.P:

- Tuyên bố hành vi xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh trên Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 06/12/2018 của bà T.T.P, sinh năm 1958, tại Phần II mục 5 Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất với nội dung: “Hiện đang tiếp nhận đơn xin ngưng cấp chủ quyền nhà do ông N.T.Đ đứng đơn ngày 22/12/2018”, là trái pháp luật; Buộc UBND Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật nêu trên;

- Buộc UBND Phường MH, Quận 3 phải có trách nhiệm xác nhận vào “Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà T.T.P, sinh năm 1958, có địa chỉ tại số 453/90 Đường S, Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh” là không có tranh chấp, để bà Phượng tiếp tục hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

2/. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Phường MH, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm với số tiền là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

3/. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Trần Thị Ánh Phượng