

**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: 1289/2019/HC-ST

Ngày: 02-10-2019

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 Nguyễn Thị Thanh Mai

2. Bà Lê Thị Nhung

- 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:*** Ông Tôn Mạnh Hùng–Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 26 tháng 9 và ngày 02 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 437/2017/TLST- HC ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc
“Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3476/2019/QĐXXST-HC ngày 01
tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6350/2019/QĐST-HC ngày
16 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Lê Quốc N.

Địa chỉ: 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quốc N:

Ông Trịnh Duy T.

Địa chỉ: 13/13 đường 36, phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Quốc N:

Ông Phan Văn H– Luật sư thuộc Đoàn Luật sư 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).

Tên giao dịch: Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố.

Địa chỉ : 12 Phan Đăng Lưu, Phường B, 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 An Dương Vương, Phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà: Ngô Thị H.

Địa chỉ: 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị H:

Ông Trịnh Duy T.

Địa chỉ: 13/13 đường 36, phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Người khởi kiện: Ông Lê Quốc N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Duy T.*

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 29/9/2017 và 16/10/2017 cùng các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập và tại phiên tòa ông T trình bày:

Căn nhà số 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà số 53 Nguyễn Trãi) có nguồn gốc do bà Hồ Thị N, ông Nguyễn Văn N mua cho 04 người con vị thành niên gồm: Nguyễn Xuân H, Nguyễn Công C, Nguyễn Thị Xuân K và Nguyễn Liên C vào năm 1964.

Năm 1973, ba người con là H, C, K trưởng thành và đã ủy quyền sở hữu $\frac{3}{4}$ căn nhà của họ cho ông N, bà N và xuất cảnh. Cuối năm 1979, bà N cho bà Trần Thị H thuê lại 40m² nhà làm chỗ ở, giá thuê là 20 đồng/tháng, thời hạn thuê là 5 năm, hạn cuối hợp đồng là ngày 31/12/1984.

Ngày 08/10/1983 ông N, bà N làm chúc ngôn cho đứt $\frac{3}{4}$ căn nhà cho con là Nguyễn Liên C. Năm 1985, ông N qua đời, ngày 29/6/1987 bà N làm giấy cho đứt cho bà C phần của mình được các con ủy quyền cùng chồng.

Năm 1989, Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 978/GP-MBN cho phép bà N chuyển dịch quyền sở hữu $\frac{3}{4}$ nhà số 53 Nguyễn Trãi cho bà C.

Do bà H không trả lại nhà nên bà C đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà H trả nhà. Bản án dân sự phúc thẩm số 171/DSPT ngày 26/3/1991 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kết luận buộc vợ chồng bà Trần Thị H trả lại toàn bộ phần thuê trong nhà số 53 Nguyễn Trãi cho bà C.

Ngày 15/3/2001, bà C đã lập hợp đồng (không công chứng, chứng thực) bán nhà số 53 Nguyễn Trãi cho ông Nguyễn Văn S. Việc mua bán đã thực hiện xong, ông S đã nhận nhà và sử dụng. Để hợp thức hóa việc mua bán nhà, ngày 03/01/2002 bà C lập ủy quyền tại Phòng công chứng số 3 cho ông S được quyền sử dụng, định đoạt toàn bộ nhà đất trên (thời hạn ủy quyền 10 năm).

Ngày 31/7/2001, ông S lập Hợp đồng đặt cọc nhận 700 lượng vàng SJC và lập biên bản giao nhà số 53 Nguyễn Trãi cho vợ chồng ông Lê Quốc N, bà Ngô Thị H quản lý, sử dụng.

Ngày 06/01/2002, ông S và vợ là bà Võ Thanh T lập Hợp đồng bán nhà số 53 Nguyễn Trãi cho vợ chồng ông N, bà H với nội dung: bán nhà và diện tích đất 629m² với giá 2.200 lượng vàng SJC. Bên mua đã nhận tiền là 700 lượng (tiền đặt cọc) và 300 lượng (tiền thanh toán). Tổng cộng qua 4 lần đặt cọc và thanh toán ông S và bà T đã nhận 1.265,6 lượng vàng SJC và đã giao nhận toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông N, bà H quản lý, sử dụng cho đến nay.

Sau khi ông S chết, ngày 25/11/2006, bà T và các đồng thừa kế của ông S đã cùng vợ chồng ông N, bà H ký Phụ lục hợp đồng, hai bên đồng ý kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất đến hết tháng 12/2009. Nếu vẫn không thực hiện xong thì một trong hai bên được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/QĐDS-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N đã quyết định vợ chồng ông Lê Quốc N, bà Ngô Thị H được sở hữu tài sản và được lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông N, bà H tiến hành nộp hồ sơ 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) theo quy định. Tuy nhiên, ngày 22/2/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N (viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N) có văn bản số 558/VPĐK.CNQ5 hoàn trả hồ sơ, không cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông N.

Căn cứ nhận định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 171/DSPT ngày 26/3/1991, Văn tự nhượng và thụ nhượng ngày 30/9/1983, Tờ chúc ngôn ngày 08/10/1983, Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 978/GP-MBN ngày 22/6/1989 có cơ sở xác định bà C có đủ tư cách để định đoạt căn nhà này.

Việc bà C lập hợp đồng bán nhà số 53 Nguyễn Trãi cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 15/3/2001 là hoàn toàn tự nguyện và thể hiện ý chí của chủ sở hữu. Ngày 31/7/2001 và ngày 06/01/2002, ông Nguyễn Văn S và vợ là bà Võ Thanh T lập Hợp đồng bán nhà số 53 Nguyễn Trãi cho vợ chồng ông N, bà H. Thời điểm này ủy quyền giữa bà C và ông S còn hiệu lực pháp luật. Mặc dù, các văn bản chuyển nhượng giữa bà Liên C cho ông S và giữa vợ chồng ông S cho ông N, bà H không được công chứng chứng thực nhưng đó chỉ là vi phạm về mặt hình thức.

Hợp đồng mua bán nhà giữa 2 bên thể hiện đầy đủ ý chí tự nguyện và đã thực hiện xong (giao nhà, trả đủ tiền) nên đủ điều kiện để công nhận theo quy

định tại Nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Văn bản số 558/VPĐK.CN5 ngày 22/2/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N viện dẫn các văn bản số 5126 ngày 19/11/1989, số 3632 ngày 10/8/1990 của Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 2308 ngày 30/6/1997 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về “tạm thời giữ nguyên tình trạng pháp lý về sở hữu căn nhà trên, chờ chủ trương của Chính phủ” là trái với quy định của pháp luật.

Mặt khác, Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/ QĐ DS-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N (đã căn cứ vào các tài liệu, hồ sơ thể hiện nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà số 53 Nguyễn Trãi) và căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 171/DSPT ngày 26/3/1991 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật, bắt buộc cá nhân, tổ chức tôn trọng thi hành.

Việc xác lập quyền sở hữu nhà của bà Cvà chuyển nhượng từ bà Csang cho ông S, ông N là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông N, bà Hcó đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà số 53 Nguyễn Trãi.

Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố không thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông N và Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ban hành Công văn số 558/VPĐK.CNQ5 ngày 22/02/2017 trả lời hoàn trả hồ sơ là trái với các quy định của pháp luật.

Vì vậy ông N yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 558/VPĐK.CNQ5 ngày 22/02/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N, buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố, nhận lại hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho ông N, bà Htheo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/QĐDS-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N.

**Người bị kiện: Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố vắng mặt.*

Tại văn bản số 1511/VPĐK-KTTT ngày 25/01/2018 “V/v đơn khởi kiện của ông Lê Quốc N” 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).

Do Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố không thụ lý, giải quyết cấp Giấy chứng nhận của ông Lê Quốc N và bà Ngô Thị H nên đã có công văn số 18709/VPĐK-KTTT ngày 04/12/2017 chuyển Thông báo thụ lý vụ án số 437/TB-TLVA ghi ngày 08/11/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố để Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N có ý kiến về nội dung yêu cầu của người khởi kiện, cử người tham gia tố tụng, cung cấp hồ sơ cho Tòa án.

Ngày 04/01/2018, Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố nhận được công văn số 5234/VPĐK-CNQ5 ngày 26/12/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N về việc

phúc đáp công văn số 13465/PC-VPĐK-KTTT ngày 07/9/2017 của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố.

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 ĐKĐĐ Thành phố cử ông Nguyễn Đức V - Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ 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, Công văn số 4012/UBND-NCPC ngày 27/7/2016.

Người bị kiện không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Duy T trình bày:*

Bà H thống nhất với nội dung khởi kiện của ông Lê Quốc N và đề nghị quý Tòa án nhân dân xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc N.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Lê Quốc N và bà Ngô Thị H có ông Trịnh Duy T đại diện và Luật sư Phan Văn H có ý kiến:

Ông N xin cấp Giấy chứng nhận thuộc trường hợp cấp theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, thành phần hồ sơ đã đầy đủ và hợp pháp nên có cơ sở chấp nhận. Về phía Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N đã không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào để chứng minh cho việc trả hồ sơ là hợp pháp dù đã được Tòa án thông báo, yêu cầu nhiều lần, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N viện dẫn các văn bản không có thật để trả hồ sơ là hành vi trái pháp luật.

Nay xác định rõ yêu cầu khởi kiện:

-Yêu cầu Tòa án hủy văn bản số 558/VPĐK.CNQ5 ngày 22/02/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N vì ban hành trái pháp luật.

-Buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố (Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N) thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho ông N, bà H theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/QĐDS-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Đức V vắng mặt.*

Sau khi Tòa án mở phiên tòa ngày 16/8/2019 thì nhận được Văn bản số 5061/VPĐK.CNQ5-HC ngày 14/8/2019 “Về việc cung cấp thông tin và xin vắng mặt xét xử sơ thẩm vụ án hành chính đối với nhà 53 Nguyễn Trãi, Phường

H, Quận N” của ông Nguyễn Đức V-Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N, văn bản 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 2013).

Qua xem xét hồ sơ lưu trữ của nhà số 53 Nguyễn Trãi, nhận thấy:

Ngày 19/11/1989, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 5126/UBND về việc xem xét lại hồ sơ mua bán nhà số 53 Nguyễn Trãi có nội dung: *“Nay Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi văn bản số 4338/UB-ND ngày 03/10/1989, đình chỉ việc mua bán nhà và yêu cầu Giám đốc Sở Nhà đất nắm lại toàn bộ chủ quyền nhà nói trên, kết luận của Tòa án nhân dân Tối cao về việc đòi nhà cho thuê và có ý kiến đề xuất Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý đúng theo chính sách quy định.”* (Đính kèm văn bản).

Ngày 10/8/1990, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 3632/UBND về việc xử lý nhà 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N có nội dung: *“Ngày 24/01/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản số 384/UB-ND cho phép hộ ông Tất Tiến N tạm giữ nguyên trạng sử dụng trong khi chờ xác định cụ thể chủ quyền nhà 53 Nguyễn Trãi, Quận N. Cho đến nay Sở Nhà đất chưa báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố để xét xử về chủ quyền nhà nói trên, do đó Ủy ban nhân dân Thành phố chưa công nhận quyền sở hữu của bà Nguyễn Liên C đối với căn nhà này. Vì lý do nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố tạm ngưng việc xét xử vụ kiện đòi nhà cho thuê của bà Nguyễn Liên C. Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu Giám đốc Sở Nhà đất sớm kết thúc việc điều tra giám định giấy ủy quyền lập dưới chế độ cũ báo cáo trình Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết chính thức về quyền sở hữu căn nhà 53 đường Nguyễn Trãi, Quận N để giao Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo luật định.”*

Ngày 30/6/1997, UBND Thành phố có văn bản số 2308/UB-QLĐT về việc xử lý nhà số 53 Nguyễn Trãi có nội dung: *“Giao cho Sở Nhà đất trả lời đơn xin hợp thức hóa sở hữu nhà của bà Nguyễn Liên C, tạm thời giữ nguyên trạng pháp lý về sở hữu căn nhà trên, chờ chủ trương của Chính phủ”*.

Từ những quy định trên, đề nghị Tòa án lưu ý khi xét xử vụ kiện hành chính đối với nhà số 53 Nguyễn Trãi.

**Đại diện 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.

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:

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân thuộc về UBND Quận N, do vậy đề nghị bác yêu cầu của ông N về việc yêu cầu tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố là trái pháp luật, bác yêu cầu buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quốc N.

Hủy Công văn số 558/VPĐK.CNQ5 ngày 22/02/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N. Buộc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N tiếp nhận lại hồ sơ đề trình UBND Quận N giải quyết và trả kết quả theo đúng quy định 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:

Ông Lê Quốc N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản số 558/VPĐK.CNQ5 ngày 22/02/2017 “V/v hoàn trả hồ sơ” của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N và buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố (cụ thể là Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N) nhận lại hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N, bà H. Xét thấy, đây là việc khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, là loại việc được quy định tại Điều 3, Điều 30 Luật Tổ 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” (viết tắt Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014) 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 ĐKĐĐ Thành phố trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường” có quy định:

“Văn phòng ĐKĐĐ 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 ĐKĐĐ Thành phố.

3. Chức năng: Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân theo quy định hiện hành của pháp luật.

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; ...

-Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến đăng ký, cấp Giấy chứng nhận do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường giao. ”

Như vậy, người bị kiện trong vụ án là Văn phòng ĐKĐĐ 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 Tổ tụng hành chính Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện và ông V.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 22/2/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N ban hành văn bản số 558/VPĐK.CNQ5 “V/v hoàn trả hồ sơ”, đến ngày 16/10/2017 ông N nộp đơn khởi kiện, căn cứ quy định tại Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính, việc khởi kiện của ông N còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4].Về yêu cầu khởi kiện của ông N:

[4.1].Ngày 16/01/2017, ông N nộp đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N, kèm theo hồ sơ là Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/QĐ D-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N (có nội dung công nhận hợp đồng mua bán nhà số 53 Nguyễn Trãi giữa gia đình ông S với ông N, bà H; Ông N và bà H được quyền sở hữu nhà số 53 Nguyễn Trãi và được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đứng tên sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật), Bản vẽ sơ đồ nhà ở-đất ở do Công ty TNHH Tư vấn-Thiết kế-Xây dựng-Đo đạc Cát Tường lập ngày 02/12/2016 (được Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N duyệt số 535/CN.VPĐKĐĐ.Q5 ngày 30/12/2016), Bản án dân sự phúc thẩm số 171/DSPT ngày 26/3/1991 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn tự nhượng và thụ nhượng ngày 30/9/1983, Tờ chúc ngôn ngày 8/10/1983, Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 978 ngày 22/6/1989, Hợp đồng mua bán nhà số 53 Nguyễn Trãi cùng các tài liệu khác có liên quan theo quy định.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N đã ban hành văn bản số 558/VPĐK.CNQ5 “V/v hoàn trả hồ sơ” ngày 22/02/2017 xác định không

thể tham mưu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà 53 đường Nguyễn Trãi theo yêu cầu của ông N, đề nghị ông N nhận lại hồ sơ.

Vì căn cứ vào các văn bản sau của UBND Thành phố Hồ Chí Minh:

-Văn bản số 5126/UB-ND ngày 19/11/1989 về việc xem xét lại hồ sơ mua bán nhà số 53 Nguyễn Trãi ;

-Văn bản số 3632/UB-ND ngày 10/8/1990 về việc xử lý nhà 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N;

-Văn bản số 2308/UB-QLĐT ngày 30/6/1997 về việc xử lý nhà 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N;

Tuy nhiên, Văn phòng ĐKDD Thành phố và ông Nguyễn Đức Vinh chỉ cung cấp bản phô tô văn bản số 5126/UB-ND ngày 19/11/1989, không cung cấp được cho Tòa án bản chính hoặc bản sao (có sao y, thị thực giống bản chính) các tài liệu để Tòa án xem. Cũng không đưa ra bất kỳ chứng cứ nào chứng minh hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của ông N là có thiếu sót theo quy định của pháp luật mà buộc phải bổ sung, làm rõ.

[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);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

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;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

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;

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất 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 sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

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

[4.3]. Theo quy định trên của pháp luật, trong trường hợp hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân, khi thành phần hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đã đầy đủ, hợp lệ thì Chi nhánh VPĐKKĐ Quận N phải chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận N tiến hành kiểm tra hồ sơ và trình

UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N tự trả hồ sơ là không đúng pháp luật.

Từ phân tích trên, có cơ sở xác định việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N là hành vi trái pháp luật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử hủy văn bản số 558/VPĐK .CNQ5 “V/v hoàn trả hồ sơ” ngày 22/2/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N.

Buộc Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố (do Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N thực hiện) nhận và thụ lý lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận nhà số 53 Nguyễn Trãi của ông N để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

[4.4].Đối với yêu cầu buộc Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận N cấp Giấy chứng nhận theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/QĐDS-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N.

Do thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền lần đầu thuộc về UBND Quận N mà không thuộc về Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố nên yêu cầu này của ông N không phù hợp pháp luật, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5].Quan điểm của Viềm 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 ĐKĐĐ Thành phố chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 3, 30, 32, 116, 157, 187, 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 về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai” của Chính phủ.

Căn cứ Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh “Về Thành lập Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường”.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc N.

-Hủy văn bản số 558/VPĐK.CNQ5 “V/v hoàn trả hồ sơ” ngày 22 tháng 02 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N.

-Buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N thực hiện) nhận và thụ lý lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối

với nhà đất số 53 Nguyễn Trãi, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Quốc N để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

2.Bác yêu cầu của ông Lê Quốc N về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N) thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 134/2016/QĐDS-ST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Về án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông N 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 AA/2017/0048074 ngày 02 tháng 11 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4.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