

Bản án số: 645/2022/HC-PT
Ngày 17 – 8 – 2022
V/v khiếu kiện 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Huỳnh Vân

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2022, tại phòng xét xử số 5 trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 243/2022/TLPT-HC ngày 11 tháng 5 năm 2022, về việc khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm **số: 1155/2022/QĐPT-HC ngày 06 tháng 7 năm 2022**, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất thức ăn chăn nuôi TL (gọi tắt là: Công ty TL); Địa chỉ: Số 1325/E khu 6, ấp HN, xã TVH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 12/8F/17, đường số 8, Khu phố 4, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền ngày 03-10-2019, có mặt).

- Người bị kiện:

1. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh:

Ông Trần Đăng Đa L – Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh; (theo Văn bản ủy quyền số 487/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 03-3-2022 - có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Ng - Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh; (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Tây Ninh:

+ Ông Trần Văn Qu – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

+ Ông Lương Nguyễn Đăng D – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Bảo Ch – Trưởng phòng, Phòng Đăng ký và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, (có mặt);

+ Ông Nguyễn Hữu Th – Viên chức Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Công ty CP TV; Địa chỉ: Số 57, đường BC 7, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Công C, Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3. Công ty CP TV Tây Ninh; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Nh, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 27C QH, phường TĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 21-9-2020, có mặt).

4. Ngân hàng TMCP NT VT; Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà VBB, Số 05, đường CTML, Phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Bùi Thanh T; Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp 2 - Ngân hàng TMCP NT VT –Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 532 ngày 25-7-2022, có mặt).

5. Công ty CP T; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Huệ L1 – Nhân viên pháp chế của Công ty CP T, (theo Văn bản ủy quyền số 01/2002/UQ-TGD-T ngày 14-02-2022, vắng mặt).

6. Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Hồng Th1; Chức vụ: Trưởng

phòng, (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TL là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03-10-2019 của Công ty TL và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện tại phiên toà sơ thẩm, thể hiện:

Theo Bản án số 592/2014/KDTM-PT ngày 06-5-2014 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì Công ty CP TV tại số 57, đường BC 7, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TL số tiền 7.265.315.839 đồng.

Ngày 11-7-2014, Chi cục Thi hành án dân sự quận TB đã ban hành Quyết định số 3210/QĐ-CCTHA yêu cầu Công ty CP TV thi hành án.

Ngày 17-7-2014, Chi cục Thi hành án quận TB ban hành tiếp Quyết định số 663/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Công ty CP TV Tây Ninh đối với tài sản của Công ty CP TV Tây Ninh là phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; theo 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCN.QSDĐ) số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013, do UBND tỉnh Tây Ninh cấp. Nhưng ngày 02-8-2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cập nhật biến động tên chủ sử dụng đất từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TV TN thành chủ sử dụng là Công ty CP TV Tây Ninh và ngày 31-8-2017 cho cập nhật thể chấp thay đổi tên từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TV TN thành chủ sử dụng là Công ty CP TV Tây Ninh. Đến ngày 23-4-2019, Công ty bán đấu giá hợp danh BT đã bán đấu giá các tài sản nêu trên của Công ty CP TV Tây Ninh.

Ngày 23-7-2019, Công ty TL đã có đơn khiếu nại đến Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh. Ngày 23-8-2019, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh ban hành Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ không chấp chấp khiếu nại của Công ty TL.

Mặc dù năm 2013, Công ty CP TV Tây Ninh đã thay đổi loại hình Công ty nhưng chủ sở hữu về tài sản đối với 02 phần đất nêu trên vẫn là của Công ty CP TV - cổ đông của Công ty. Do đó, hành vi cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng, sở hữu tài sản ngày 02-8-2017 và tên người thể chấp đối với phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; theo 02 (hai) GCNQSDĐ số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh là hành vi vi phạm pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TL.

Do đó, Công ty TL yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; theo 02 (hai) GCNQSDĐ số CT00560 và số CT00561 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-5-2013 cho Công ty TNHH MTV TV TN sang Công ty CP TV Tây Ninh; hủy

Văn bản giải quyết khiếu nại số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

** Ý kiến của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh:*

Phần đất diện tích 200.278,5 m² theo GCN.QSĐĐ số CT00560 và phần đất diện tích 8.502,06 m² theo GCN.QSĐĐ số CT00561 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-5-2013 cho Công ty TNHH MTV TV TN thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Ngày 24-6-2013, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh đã xác nhận nội dung thế chấp tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05-7-2017, Công ty CP TV Tây Ninh được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi lần thứ 9, thay đổi tên từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh đã thực hiện trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đổi tên từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh, theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 9 theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai và Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014. Ngoài ra, tại Quyết định số 663/QĐ-CCTHA ngày 17-7-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB có thể hiện việc Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh. Do đó, việc đổi tên này được thực hiện trước khi có quyết định tạm dừng.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh không thực hiện đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Công ty TNHH MTV TV TN. Do đó, Công ty TL yêu cầu hủy phần xác nhận đổi tên trong các GCN.QSĐĐ đất số CT00560 và số CT00561 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-5-2013 cho Công ty TNHH MTV TV TN, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 6, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh là không có cơ sở chấp nhận.

** Ý kiến của người bị kiện Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh:*

Ngày 26-4-2013, Công ty TNHH MTV TV TN được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh xác nhận thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18-8-2013, Công ty TNHH MTV TV TN được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp chứng nhận thay đổi lần thứ 4 đổi tên từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh trước khi có Bản án phúc thẩm số 592/2014/KDTM-PT ngày 06-5-2014 và trước khi có Quyết định số 663/QĐ-CCTHA ngày 17-7-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB về tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Ngày 02-8-2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh xác nhận nội dung thay đổi tên của người sử dụng đất, cập nhật từ Công ty TNHH MTV TV

TN thành tên Công ty CP TV Tây Ninh là đảm bảo về nội dung, trình tự thủ tục theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai và Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014; điểm b khoản 2 Điều 12 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29-9-2017. Việc xác nhận thay đổi tên vào GCN.QSDD không làm thay đổi chủ sử dụng đất là Công ty CP TV Tây Ninh.

Công ty TL có đơn khiếu nại về việc cập nhật biến động nêu trên của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh. Ngày 23-8-2019, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh có Công văn số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ trả lời việc Công ty yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất trong GCN.QSDD cho Công ty CP TV Tây Ninh là không có cơ sở và Công văn này không phải là quyết định giải quyết khiếu nại. Do đó, yêu cầu hủy Công văn này của Công ty TL là không có cơ sở.

** Công ty CP TV Tây Ninh trình bày:*

Tại giấy đăng ký kinh doanh do Phòng Đăng ký kinh doanh cấp ngày 23-3-2015 thì Công ty CP TV chỉ có 15% tổng cổ phần phổ thông trên vốn điều lệ 125 tỷ đồng của Công ty CP TV Tây Ninh. Do đó, Công ty CP TV không có quyền quyết định và định đoạt tài sản của Công ty CP TV Tây Ninh. Ngoài ra, toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất của Công ty CP TV Tây Ninh đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24-6-2013 và thế chấp tài sản trên đất vào ngày 08-9-2014 trước khi xảy ra tranh chấp kinh tế giữa Công ty TL với Công ty CP TV. Ngày 23-4-2019, Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã bán đấu giá toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất mà Công ty CP TV Tây Ninh đã thế chấp cho Công ty CP T để Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi nợ. Ngoài ra, từ năm 2016, Công ty CP TV đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần cho người khác, nên Công ty CP TV đã không còn là cổ đông của Công ty CP TV Tây Ninh từ năm 2016. Mặt khác, hiện nay các Chi cục thi hành án đã có văn bản chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền tài sản và quyền sử dụng đất của Công ty CP TV Tây Ninh. Do đó, Công ty CP TV Tây Ninh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TL.

** Công ty CP T trình bày:*

Công ty T đã mua tài sản của Công ty CP TV Tây Ninh thông qua Công ty Đấu giá hợp danh BT và người bán đấu giá là Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua bán tài sản này là hợp pháp. Ngoài ra, hiện nay các Chi cục thi hành án đã có văn bản chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền tài sản và quyền sử dụng đất của Công ty CP TV Tây Ninh. Do đó, Công ty T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TL.

** Công ty CP TV trình bày:*

Trước đây Công ty CP TV là cổ đông sáng lập Công ty TNHH MTV TV TN. Sau năm 2014, do cổ phần hóa công ty MTV lên công ty cổ phần, Công ty CP TV nắm giữ tỷ lệ sở hữu 50% vốn điều lệ. Đến năm 2016, Công ty CP TV

đã chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty CP TV Tây Ninh cho các cổ đông khác. Do đó, từ ngày 30-6-2016, Công ty Thành Vũ không còn là cổ đông của Công ty CP TV Tây Ninh nữa.

** Ngân hàng Thương mại Cổ phần NT VT trình bày:*

Công ty CP TV Tây Ninh trước đây tên Công ty TNHH MTV TV TN đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0231/NHNT ngày 24-6-2013, đã được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 24-6-2013 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 01- 0231/NHNT ngày 25-8-2017 ký giữa Công ty CP TV Tây Ninh, đã được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 31-8-2017 để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng của Công ty CP TV và Công ty CP TV Tây Ninh. Do Công ty CP TV Tây Ninh và Công ty CP TV phát sinh nợ xấu nên Ngân hàng đã phối hợp với chủ tài sản là Công ty CP TV Tây Ninh đưa tài sản thế chấp bán đấu giá để thu hồi nợ theo quy định của Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu tại các tổ chức tín dụng và Công ty T là người mua tài sản.

Việc Công ty CP TV Tây Ninh thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do đó, phía Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TL.

** Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh trình bày:*

Qua tra cứu thông tin trên hệ thống thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và hồ sơ lưu trữ tại Phòng Đăng ký kinh doanh thể hiện: Công ty CP TV Tây Ninh đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 18-5-2009, qua 11 lần đăng ký thay đổi. Lần đăng ký thứ 4, đăng ký chuyển đổi loại hình từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh và Phòng Đăng ký kinh doanh đã cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh xác nhận việc thay đổi này vào ngày 21-11-2013.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 69 của Luật Thi hành dân sự; điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai; Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014, Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác các yêu cầu khởi kiện sau của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất thức ăn chăn nuôi TL:

- Yêu cầu hủy phần cập nhật biến động ngày 02-8-2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về tên từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh, đối với phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh và

tài sản gắn liền với đất theo 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp;

- Yêu cầu hủy Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 3 năm 2022, người khởi kiện Công ty TL có đơn kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Lý do kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TL là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TL. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TL, tuyên: Hủy phần cấp nhật biến động ngày 02-8-2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về tên từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh, đối với phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất theo 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp; Hủy Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người kháng cáo là Công ty TL do ông Nguyễn Đức H đại diện, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo đồng thời bảo lưu lời trình bày như nội dung bản án sơ thẩm đã nêu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TL.

- Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, trình bày: Giữ nguyên lời trình của mình như nội dung bản án sơ thẩm đã nêu, không đồng ý đối với kháng cáo của người khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người đại diện Công ty CP TV Tây Ninh, trình bày: Giữ nguyên lời trình bày như đã nêu tại nội dung vụ án, không đồng ý với kháng cáo của người khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP NT VT, trình bày: Hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty TNHH MTV TV TN đã được Ngân hàng thực hiện việc đăng ký tài sản đảm bảo là đúng quy định nên bảo lưu lời trình bày như nội dung án sơ thẩm đã nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính, không có vi phạm.

Về nội dung: Sau khi được đổi tên từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh và được Phòng Đăng ký kinh doanh cấp giấy chứng nhận thay đổi doanh nghiệp lần 4 ngày 21-11-2013. Ngày 28-5-2013, UBND tỉnh Tây Ninh cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Công ty TNHH MTV TV TN. Theo quy định của pháp luật, tài sản này của Công ty TNHH MTV TV TN độc lập với tài sản của Công ty CP TV và tài sản này cũng không liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của Công ty CP TV đối với Công ty TL. Mặt khác, tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng Công thương Việt Nam và ngân hàng đồng ý đồng ý cho Công ty TNHH MTV TV TN đăng ký thay đổi tên đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Trên cơ sở thay đổi tên được Phòng Đăng ký kinh doanh chứng nhận thay đổi từ ngày 21-11-2013, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cập nhật biến động tên chủ sử dụng đất cho Công ty CP TV Tây Ninh là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền quy định. Công ty TNHH MTV TV TN đổi tên thành Công ty CP TV Tây Ninh trước khi có bản án phúc thẩm và quyết định tạm dừng của cơ quan thi hành án quận TB. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu của người khởi kiện về yêu cầu hủy phần cập nhật biến động ngày 02-8-2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về tên từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh, đối với phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất theo 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp; Yêu cầu hủy Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh là có đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty TL, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thủ tục:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử ngày 21 tháng 3 năm 2022 đến ngày 30 tháng 3 năm 2022 người khởi kiện Công ty TL có đơn kháng cáo nên kháng cáo của người khởi kiện là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Người bị kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Tây Ninh, Công ty CP TV, Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Tây Ninh, những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Tây Ninh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Đối với kháng cáo của người khởi kiện Công ty TL, xét:

[2.1] Ngày 18-5-2009, Công ty TNHH MTV TV TN được thành lập với số vốn ban đầu là 50 tỷ đồng và chủ sở hữu tài sản là Công ty CP TV. Năm 2013, Công ty TNHH MTV TV TN đổi tên từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh và được Phòng Đăng ký kinh doanh cấp giấy chứng nhận thay đổi doanh nghiệp lần thứ 4 về chuyển đổi tên và loại hình công ty từ ngày 21-11-2013. Ngày 28-5-2013, UBND tỉnh Tây Ninh cấp 02 GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; theo 02 GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ giấy chứng nhận CT00560 diện tích 200.278,5 m² và CT00561 diện tích 8.802,06 m² cho Công ty TNHH MTV TV TN. Như vậy, quyền sở hữu, sử dụng tài sản này của Công ty TNHH MTV TV TN độc lập với tài sản của Công ty CP TV. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TL cho rằng quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản của Công ty TNHH MTV TV TN vẫn thuộc Công ty CP TV là không đúng. Cho nên, tài sản của Công ty CP TV Tây Ninh không liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của Công ty CP TV đối với Công ty TL.

[2.2] Xét hồ sơ đăng ký, kê khai biến động đất đai của Công ty CP TV Tây Ninh thấy rằng: Ngày 27-7-2017, Công ty CP TV Tây Ninh có đơn đăng ký, kê khai biến động đất đai, nội dung đăng ký xác nhận tên từ Công ty TNHH MTV TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh. Thời điểm này, GCN.QSĐĐ đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26-7-2017, Ngân hàng TMCP NT VT - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 4642/HCM-KHDN1 đồng ý cho Công ty TNHH MTV TV TN đăng ký thay đổi tên đối với 02 GCN.QSĐĐ số CT00560 và CT00561. Như vậy, trên cơ sở thay đổi tên được Phòng Đăng ký kinh doanh chứng nhận thay đổi từ ngày 21-11-2013, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cập nhật biến động tên chủ sử dụng đất cho Công ty CP TV Tây Ninh là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai, Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014. Mặt khác, khi thay đổi tên cũng như loại hình Công ty, thì Công ty CP TV Tây Ninh vẫn đương nhiên kế thừa toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp cũng như nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV TV TN nên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức khác có liên quan.

[2.3] Ngày 11-7-2014, Chi cục Thi hành án dân sự quận TB đã ban hành Quyết định số 3210/QĐ-CCTHA yêu cầu Công ty CP TV thi hành án. Đến ngày 17-7-2014, Chi cục Thi hành án dân sự quận TB ban hành tiếp Quyết định số 663/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Công ty CP TV Tây Ninh, đối với phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; theo 02 GCN.QSĐĐ số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013 và tài sản trên đất. Như vậy, Công ty TNHH MTV TV TN đổi tên thành Công ty CP TV Tây Ninh trước khi có bản án phúc thẩm và quyết định tạm dừng của cơ quan thi hành án. Đồng thời 02 GCN.QSĐĐ của Công ty TNHH MTV TV TN cũng đã thế chấp vay vốn Ngân hàng từ ngày 24/6/2013.

Ngày 15-6-2020, Chi cục Thi hành án dân sự quận TB đã ban hành Quyết định số 250/QĐ-CCTHADS; ngày 06-01-2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Eah'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 405/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh của Công ty CP TV Tây Ninh. Do đó, yêu cầu của người khởi kiện là không có căn cứ.

[2.4] Đối với Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thấy rằng: Ngày 23-7-2019, Công ty TL đã gửi đơn khiếu nại đến Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh. Nội dung đơn khiếu nại này cho rằng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cập nhật biến động thay đổi tên chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty CP TV đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TL nên yêu cầu hủy phần cập nhật biến động này. Nội dung Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ cho rằng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cập nhật biến động thay đổi tên chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty CP TV là đúng; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh không thực hiện đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của Công ty TV TN nên không đồng ý theo yêu cầu khiếu nại của Công ty TL. Như vậy, nội dung Văn bản 4659/STNMT-VPĐKĐĐ không phải là quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật Khiếu nại mà là văn bản trả lời về việc không chấp nhận yêu cầu của Công ty TL. Đáng lẽ, khi nhận đơn khiếu nại của Công ty TL, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh phải xác định đơn khiếu nại của Công ty TL không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình và hướng dẫn Công ty TL gửi đơn đến Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Thông tư số 07//2014/TT-TTCT ngày 31-10-2014 quy định về quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh. Mặc dù, Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ không phải là quyết định giải quyết khiếu nại, nhưng căn cứ quy định về thẩm quyền đăng ký, cập nhật biến động về tên chủ sử dụng đất, sử dụng tài sản gắn liền với đất thì Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ không thực hiện yêu cầu của Công ty TL là đúng.

[3] Từ những viện dẫn nêu trên thấy rằng Tòa sơ thẩm xử bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Công ty TL là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TL phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000176 ngày 08/4/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

[5] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241; các Điều 30, 32, 116, 193, 206, 225, 348, Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 69 của Luật Thi hành dân sự; điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai; Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014, Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại sản xuất thức ăn chăn nuôi TL; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

2. Bác các yêu cầu khởi kiện sau của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất thức ăn chăn nuôi TL:

2.1. Bác yêu cầu hủy phần cập nhật biến động ngày 02-8-2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về tên từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên TV TN thành Công ty CP TV Tây Ninh, đối với phần đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06, tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất theo 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00560 và CT00561 ngày 28-5-2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp;

2.2. Bác yêu cầu hủy Văn bản số 4659/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất thức ăn chăn nuôi TL phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000176 ngày 08/4/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Nên không phải nộp thêm.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự (9);
- Lưu VT (5), HS (2), 21b, (ÁN09)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Tửu

