

Bản án số: 419/2022/HC-PT

Ngày 9 – 6 – 2022

V/v: “Khiếu kiện hủy chỉnh lý đăng
ký biến động trong giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

**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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại 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: 274/2021/TLPT-HC ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc “Khiếu kiện hủy chỉnh lý đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2021/HC-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 799/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H; Địa chỉ: số 212/170/66 đường N, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Mai Thị Ngọc O; Địa chỉ: số 58C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C;

Địa chỉ: số 09 đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Lê Văn Út E - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Bà Nguyễn Ngọc K Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Dầu khí V; Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T; Địa chỉ: số 85 đường H, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Đặng Thị Thúy H; Địa chỉ: số 118/127C/25 đường p, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H trình bày:

Ngày 30/12/2016, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H (gọi tắt là Công ty H) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Dầu khí V (gọi tắt là Công ty V) ký kết hợp đồng mua bán số 30/2016/H/VT-H. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty V vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Để đảm bảo cho việc thanh toán công nợ, Công ty V ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 17/9/2018 cho Công ty H đối với phần đất tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02008 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/11/2011, đăng ký biến động sang tên Công ty V ngày 13/9/2017 thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36, diện tích 10.583,9 m². Nội dung ủy quyền thể hiện: “Công ty H được quyền thay mặt và nhân danh Công ty V liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, kê khai, đăng ký mã số thuế cá nhân, nộp và nhận hồ sơ thuế, ký tên trên các tờ khai thuế, lệ phí, ký nhận quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế (nếu có), ký tên trên đơn đăng ký biến động đơn xin cấp mới (cấp đổi) giấy chứng nhận, nộp và nhận hồ sơ đăng ký sang tên (kể cả xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất); ký các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thanh lý, bảo lãnh, cầm cố, thế chấp, cho thuê, đặt cọc, tặng cho; ký các hồ sơ, giấy tờ với các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản; ký các giấy tờ sửa đổi bổ sung liên quan đến tài sản đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ căn cứ theo quy định của pháp luật để đảm bảo công nợ giữa Công ty V với Công ty H”.

Công ty H có nhu cầu xử lý tài sản là mảnh đất tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ để đảm bảo cho khoản nợ nhưng phát hiện Công ty V giao dịch tẩu tán tài sản đã ủy quyền nêu trên. Do đó, Công ty H đã

tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ngày 19/11/2019, Tòa án nhân dân quận Cái Răng ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 21/2019/TB-TLVA và có Văn bản số 677/2019/CV-TA ngày 21/11/2019 đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C tạm dừng các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp nêu trên. Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C không tiến hành tạm dừng giao dịch mà vẫn đăng ký biến động đất đai, cho Công ty V chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T (gọi tắt là Công ty T) vào ngày 28/11/2019 nên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H. Do đó, Công ty H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy phân đăng ký biến động có nội dung: “chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T, Giấy chứng nhận ĐKDN, Mã số doanh nghiệp: 0313310754, được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 06/7/2015. Địa chỉ trụ sở chính: 85 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 000074.CN.004” do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 28/11/2019 thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02008 ngày 23/11/2011.

- Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 29/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C trình bày:

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty V và Công ty T đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36, diện tích 10.583,9 m² tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C nhận được các văn bản có liên quan của Công ty H về việc ngăn chặn khẩn cấp tài sản của Công ty V liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 14/11/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C tiến hành làm việc và thông báo cho đại diện Công ty H biết đơn đề nghị ngăn chặn của Công ty H chưa đủ cơ sở để Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thực hiện ngăn chặn tài sản của Công ty V.

Ngày 21/11/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C nhận được Thông báo thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 21/2019/TB-TLVA ngày 19/11/2019 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Văn bản số 677/2019/CV-TA ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng với nội dung: “Đề nghị cơ quan chức năng xem xét việc tạm dừng các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất trên theo đề nghị của đương sự, vì có tranh chấp (nếu có)”.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, làm rõ ngăn chặn quyền sử dụng đất của Công ty V, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C có Văn bản số 854/TB-VPĐKĐĐ ngày 21/11/2019 gửi Công ty T về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T sau khi làm rõ tính pháp lý của các văn bản ngăn chặn.

Ngày 26/11/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C có Văn bản số 577/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN gửi đến Tòa án nhân dân quận Cái Răng đề lấy ý kiến về vấn đề tranh chấp và hình thức ban hành văn bản ngăn chặn.

Ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân quận Cái Răng có Văn bản phúc đáp số 685/CV.TA. Nội dung cho rằng Văn bản số 677/2019/CV-TA ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng là chuyển nội dung yêu cầu kiến nghị tạm dừng các giao dịch liên quan đến thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36 của nguyên đơn là Công ty H. Đây không phải là văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, việc chuyển dịch tài sản của Công ty V, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai xem xét xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan.

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho rằng Thông báo thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 21/2019/TB-TLVA ngày 19/11/2019 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Văn bản phúc đáp số 685/CV.TA ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng khẳng định Văn bản số 677/2019/CV-TA ngày 21/11/2019 là chuyển nội dung yêu cầu kiến nghị tạm dừng các giao dịch liên quan đến thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36 của nguyên đơn là Công ty H. Đây không phải là văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ khoản 7 Điều 97 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 và điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty V là đúng theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giữa bên chuyển nhượng là Công ty V và bên nhận chuyển nhượng là Công ty T được lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh là đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì Công ty H có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ tranh chấp hợp đồng ủy quyền ngày 17/9/2018 với Công ty V. Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý vụ án số 21/2019/TB-TLVA ngày 19/11/2019 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền chứ Công ty H không khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà Công ty V đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty T. Ngày 28/11/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C đã cập nhật đăng ký biến động qua tên Công ty T là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 188 và Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 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 và điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông

tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cập nhật đăng ký biến động qua tên Công ty T không làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H nên Công ty H không có quyền khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dầu khí Vĩnh Tường trình bày:

Tại thời điểm Công ty T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thì quyền sử dụng đất này là tài sản đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty V và đất không có tranh chấp. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cập nhật đăng ký biến động qua tên Công ty T là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án mở phiên đối thoại để các bên đương sự đối thoại với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên họp. Đồng thời, người khởi kiện và người bị kiện đề nghị không tiến hành đối thoại nên không tiến hành đối thoại giữa các bên đương sự được. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2021/HC-ST ngày 05/2/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 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; Khoản 2, điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H về việc yêu cầu hủy phần đăng ký biến động có nội dung: “chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T, Giấy chứng nhận ĐKDN, Mã số doanh nghiệp: 0313310754, được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 06/7/2015. Địa chỉ trụ sở chính: 85 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 000074.CN.004” do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 28/11/2019 thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02008 ngày 23/11/2011.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 8/02/2021, người khởi kiện là công ty TNHH Thương mại Dịch vụ

nhiên liệu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận đơn khởi kiện của công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của công ty H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của công ty T đề nghị không chấp nhận kháng cáo của công ty H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Luật tổ tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, có căn cứ khẳng định việc xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H được nộp trong hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên đủ điều kiện được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện:

Công ty H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy phần đăng ký biến động có nội dung: “chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T, Giấy chứng nhận ĐKDN, Mã số doanh nghiệp: 0313310754, được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 06/7/2015. Địa chỉ trụ sở chính: 85 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 000074.CN.004” do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 28/11/2019 thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02008 ngày 23/11/2011. Do đó Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện hủy chỉnh lý đăng

ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và còn thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2.2] Về thẩm quyền chỉnh lý đăng ký biến động:

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty V và Công ty T đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36, diện tích 10.583,9 m² tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và thực hiện việc chỉnh lý đăng ký biến động là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 79 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 và điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về trình tự, thủ tục và nội dung chỉnh lý đăng ký biến động:

Phần đất có diện tích 10.583,9 m², thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu dân cư Hưng Phú 1 (Lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02008 ngày 23/11/2011, đăng ký biến động sang tên Công ty V vào ngày 13/9/2017.

Ngày 07/11/2019, Công ty V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty T. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là Công ty V và bên nhận chuyển nhượng là Công ty T. Cùng ngày 07/11/2019, Công ty T có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C để đăng ký biến động phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của công ty V.

Ngày 14 và 18/11/2019, Công ty H có văn bản gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C đề nghị ngăn chặn chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên của Công ty V. Đồng thời, Công ty H có đơn khởi kiện Công ty V đến Tòa án nhân dân quận Cái Răng để yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng ủy quyền. Ngày 19/11/2019 Tòa án nhân dân quận Cái Răng ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 21/2019/TB-TLVA về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và có Văn bản số 677/2019/CV-TA ngày 21/11/2019 gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C với nội dung: “Đề nghị cơ quan chức năng xem xét việc tạm dừng các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất trên theo đề nghị của đương sự, vì có tranh chấp (nếu có)”.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, làm rõ ngăn

chặn quyền sử dụng đất của Công ty V, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C có Văn bản số 854/TB-VPĐKĐĐ ngày 21/11/2019 gửi Công ty T về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T sau khi làm rõ tính pháp lý của các văn bản ngăn chặn.

Ngày 26/11/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C có Văn bản số 577/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN gửi đến Tòa án nhân dân quận Cái Răng để lấy ý kiến về vấn đề tranh chấp và hình thức ban hành văn bản ngăn chặn.

Ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân quận Cái Răng có Văn bản phúc đáp số 685/CV.TA. Nội dung cho rằng Văn bản số 677/2019/CV-TA ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng là chuyển nội dung yêu cầu kiến nghị tạm dừng các giao dịch liên quan đến thửa đất số 218, tờ bản đồ số 36 của nguyên đơn là Công ty H. Đây không phải là văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xác định vụ án tranh chấp mà Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý số 21/2019/TB-TLVA là vụ việc tranh chấp về hợp đồng ủy quyền. Đồng thời, Tòa án nhân dân quận Cái Răng không có văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2, điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C chỉnh lý đăng ký biến động là có cơ sở và đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H là có căn cứ.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới do đó kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của công ty TNHH Thương mại T đề nghị không chấp nhận kháng cáo của công ty H là có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên công ty H phải chịu án phí theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

[1] Bác kháng cáo của người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2021/HC-ST ngày 05/2/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 79 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;
- Khoản 2, điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H về việc yêu cầu hủy phần đăng ký biến động có nội dung: “chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại T, Giấy chứng nhận ĐKDN, Mã số doanh nghiệp: 0313310754, được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 06/7/2015. Địa chỉ trụ sở chính: 85 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 000074.CN.004” do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 28/11/2019 thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT02008 ngày 23/11/2011.

[2] Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ nhiên liệu H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 000218 ngày 24/02/2021 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND thành phố Cần Thơ; (1)
- VKSND thành phố Cần Thơ; (1)
- Cục THADS thành phố Cần Thơ; (1)
- Đường sự; (4)
- Lưu VT (6), HS (2) T.17 (BA 36).

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

Lê Thành Long