

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 796/2023/HC-PT

Ngày: 06/11/2023

V/v “*Khiếu kiện Quyết định hành
chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Hải;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Khúc Thị Hoàng Hạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử công khai vụ án hành chính thụ lý số 544/2023/TLPT-HC ngày 19 tháng 7 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”, do có kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2023/HC-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11753/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

* **Người khởi kiện:** Công ty Cổ phần I;

Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà E, đường A, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị X - Kế toán Công ty Cổ phần I (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phạm Ngọc H và bà Trịnh Thị D – Luật sư Công ty L (bà D có mặt, ông H vắng mặt).

*** Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H trực thuộc sở T); Địa chỉ: số A, đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 – Giám đốc (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Người khởi kiện Công ty cổ phần I.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 2011, Công ty Cổ phần I nhận chuyển nhượng dự án của Hợp tác xã (sau đây viết tắt là HTX) in Minh K. Trên diện tích đất có các tài sản sau: 01 nhà bảo vệ diện tích 20m² (hiện đã phá dỡ); 01 trạm biến áp 560KVA; 01 nhà làm việc 03 tầng diện tích 380m²; 01 nhà xưởng diện tích 1.600m², xây gạch xung quanh khung sắt, lợp tôn mạ màu.

Sau khi nhận bàn giao đất, năm 2015-2016 Công ty Cổ phần I xây dựng các công trình sau: 02 nhà xưởng xây tường gạch chỉ, khung sắt, mái lợp tôn mạ màu, diện tích mỗi nhà xưởng 1.000m²; 01 nhà văn phòng 01 tầng rộng 130m²; 01 nhà bảo vệ rộng 12m²; 02 nhà kho xây gạch, lợp tôn mạ màu diện tích 800m²; 01 nhà nghỉ công nhân xây gạch lợp mái tôn diện tích 54m²; 01 nhà ăn ca xây gạch, mái đổ bê tông rộng 60m²; khu công trình phụ. Ngoài ra còn có cổng sắt và sân, đường bê tông.

Công ty Cổ phần I đã đề nghị Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 26/9/2016, UBND tỉnh H đã cấp GCNQSDĐ cho Công ty Cổ phần I nhưng chưa ghi nhận các tài sản trên cho Công ty Cổ phần I do có tranh chấp giữa ông Nguyễn Đăng D1 - Phó chủ nhiệm HTX I1 và HTX I1 về tài sản trên đất. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 216/2016/HCTPT ngày 28/11/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã tuyên hủy giấy chứng nhận chuyển nhượng dự án và GCNQSDĐ do UBND tỉnh đã cấp năm 2016 cho Công ty Cổ phần I. Năm 2019, Sở T đã tổ chức hòa giải, Công ty Cổ phần I đã hỗ trợ ông D1 2,5 tỷ VNĐ và ông D1 đã bàn giao lại các tài sản trên cho Công ty Cổ phần I. Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H đã tiến hành khảo sát hiện trạng sử dụng đất, đo vẽ diện tích, mốc giới và kiểm kê tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm đo vẽ, tất cả các tài sản liệt kê trên đều đã có và cũng đã được đoàn kiểm tra xác minh, đo vẽ. Đến ngày 31/7/2020, Công ty Cổ phần I được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ đối với

diện tích đất trên. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSDĐ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H chỉ ghi nhận diện tích đất do Công ty Cổ phần I quản lý, sử dụng mà không ghi phần tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận. Sau đó, Công ty Cổ phần I tiếp tục đề nghị cơ quan chức năng thực hiện việc chỉnh lý, bổ sung giấy chứng nhận tài sản gắn liền với đất đều bị từ chối với nhiều lý do khác nhau. Ngày 17/01/2022, Công ty Cổ phần I có Công văn số 1701/2022/CV đề nghị UBND tỉnh H và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H đăng ký tài sản gắn liền với đất thì nhận được Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGN ngày 28/02/2022 của Văn P đăng ký đất đai, với nội dung: *“từ chối chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần I do diện tích đất đã có thông báo thu hồi đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu”*. Không nhất trí với Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGN của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần I đã có đơn khiếu nại; ngày 11/6/2022, Công ty Cổ phần I nhận được Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai với nội dung vẫn như Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGN. Công ty Cổ phần I nhận thấy việc trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương: Hủy bỏ Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGN ngày 28/02/2022 và Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H; Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H thực hiện đăng ký tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I.

Quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H:

1. Về nguồn gốc diện tích đất Công ty Cổ phần I thuê:

HTX I1 thực hiện dự án cơ sở sản xuất bao bì và in tại Cụm C đường N, thành phố H và được UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ ngày 01/02/2008, diện tích 7.288m², hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Sau khi được UBND tỉnh cho thuê đất, HTX I1 đã triển khai thực hiện dự án, xây dựng được một số công trình và đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong quá trình thực hiện dự án, HTX I1 đã thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh H2 để bảo đảm khoản vay tín dụng. Do hoạt động sản xuất kinh doanh thua lỗ, mất khả năng thanh toán các khoản nợ vay, HTX I1 bán tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng, đồng thời chuyển nhượng dự án cho Công ty Cổ phần I (Hợp đồng mua bán tài sản lập ngày 29/6/2011; Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án lập ngày 08/7/2011).

Sau khi Công ty Cổ phần I nhận chuyển nhượng dự án, tài sản gắn liền với đất thuê của HTX I1. Ngày 23/8/2011, UBND tỉnh H đã cấp Giấy chuyển nhượng dự án số 15/GCND-UBND và ban hành Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 về việc thu hồi đất của HTX I1 với diện tích 7.288m² cho Công ty Cổ phần I thuê, ngày 26/9/2016 cấp GCNQSDĐ cho Công ty Cổ phần I với diện tích trên.

Do có tranh chấp tài sản giữa ông Nguyễn Đăng D1 - Phó Chủ nhiệm HTX I1 và HTX I1 nên ông D1 khởi kiện quyết định hành chính liên quan đến việc

chuyển nhượng dự án giữa HTX I1 với Công ty Cổ phần I, quyết định của UBND tỉnh về việc thu hồi diện tích 7.288m² đất của HTX I1 cho Công ty Cổ phần I thuê. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 216/2016/HC-PT ngày 28/11/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy Giấy chuyển nhượng Dự án số 15/GCNCNDA-UBND ngày 23/8/2011 của UBND tỉnh H về việc chứng nhận HTX I1 chuyển nhượng tài sản và dự án cơ sở sản xuất bao bì và in cho Công ty Cổ phần I; Hủy Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh H về việc thu hồi đất của HTX I1 với diện tích 7.288m² đất để cho Công ty Cổ phần I thuê lại. Như vậy, Giấy chứng nhận chuyển nhượng dự án số 15/GCNCNDA-UBND ngày 23/8/2011 và Quyết định thu hồi đất số 1071/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh H không còn giá trị pháp lý.

Thực hiện quyết định của TAND cấp cao tại Hà Nội và giải quyết quyền lợi cho ông Nguyễn Đăng D1. Công ty Cổ phần I, Sở T đã tổ chức hòa giải thành quyền lợi giữa các bên (Biên bản hòa giải ngày 19 tháng 12 năm 2019). Ngày 28/4/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1120/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của HTX I1 giao cho Công ty Cổ phần I thuê. Sở T đã ký Hợp đồng thuê đất số 2275/HĐTD ngày 27/5/2020 với Công ty Cổ phần I.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất:

- Đối với các công trình do HTX I1 xây dựng và đã được UBND thành phố H cấp Giấy phép xây dựng số 1202/GPXD ngày 18/8/2010, gồm: Công trình nhà bảo vệ 22m²; Công trình nhà văn phòng 126,0m²; Công trình nhà xưởng 1.557m².

Theo Bản án hành chính phúc thẩm số 216/2016/HC-PT ngày 28/11/2016 của TAND cấp cao tại Hà Nội, các thành viên gồm: Ông Nguyễn Hùng T2 - Chủ nhiệm HTX I1; Ông Nguyễn Đại H1 - Người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Công ty Cổ phần I; Bà Chu Thị Bích N - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C Chi nhánh H2 đều xác nhận trong hợp đồng mua bán giữa HTX I1 và Công ty Cổ phần I, Ngân hàng TMCP C Chi nhánh H2 (là bên thứ ba) không có các hạng mục tài sản sau: Nhà bảo vệ 22m², Nhà văn phòng 126m², Nhà xưởng 1.557m², Biên bản bàn giao tài sản cũng không có 3 công trình trên. Đồng thời, tại Bản án hành chính phúc thẩm số 216/2016/HC-PT của TAND cấp cao tại Hà Nội đã tuyên hủy Giấy chuyển nhượng Dự án số 15/GCNCNDA-UBND ngày 23/8/2011 của UBND tỉnh về việc chuyển nhượng tài sản và dự án cho Công ty Cổ phần I.

Như vậy, lẽ ra sau khi hòa giải thành HTX I1, Công ty Cổ phần I phải hoàn tất các trình tự thủ tục như hoàn thiện thủ tục giao dịch mua bán tài sản đề nghị UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư (do Công ty Cổ phần I không giữ nguyên theo dự án ban đầu của HTX I1 đã xây dựng thêm công trình, tăng quy mô dự án, tăng tổng vốn đầu tư, bổ sung ngành nghề kinh doanh), sau đó mới thực hiện thủ tục về đất đai làm căn cứ cấp quyền sở hữu tài sản cho Công ty Cổ phần I sau khi được thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc cơ quan chức năng xem xét đề nghị cho tiếp tục sử dụng Hợp đồng mua bán ngày 29/6/2011 giữa HTX I1, Ngân hàng TMCP C Chi nhánh H2 và Công ty Cổ phần I để làm căn cứ thực hiện các thủ tục tiếp theo là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, bởi như đã nêu ở trên, ông Nguyễn Hùng T2 - Chủ nhiệm HTX I1, ông Nguyễn Đại H1 - Đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Công ty Cổ phần I; Bà Chu Thị Bích N - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C chi nhánh H2 đều khẳng định là không mua bán tài sản do ông D1 huy động vốn đầu tư. Do vậy, sau thời điểm hòa giải thành, không có giao dịch lại việc mua bán tài sản sẽ không có căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Mặt khác, theo Thông báo số 3420/CT-HKDCN ngày 16/6/2020 của Cục T3 tỉnh xác định: “Về thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng của HTX I1 chưa kê khai, đã bỏ địa chỉ kinh doanh từ ngày 11/01/2013, do vậy chưa xác định được số thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng” và các khoản nợ khác được kê chi tiết tại Thông báo trên của Cục Thuế tỉnh. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 63 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng Đ cũng chưa đủ cơ sở để tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ký giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I.

- Đối với tài sản do Công ty Cổ phần I tạo lập, xây dựng:

Theo khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2013 thì việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Tuy nhiên tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho Công ty Cổ phần I ngày 31/7/2020, hồ sơ không có tài liệu thể hiện sơ đồ tài sản gắn liền với đất do Công ty Cổ phần I tạo lập và xây dựng nên chưa đủ thành phần hồ sơ theo khoản 1 Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T4 quy định về hồ sơ địa chính.

Mặt khác, các công trình do Công ty Cổ phần I tạo lập, xây dựng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Vì những lý do trên, Văn phòng Đ không đủ căn cứ để tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các công trình do Công ty Cổ phần I tạo lập, xây dựng.

Ngày 20/01/2022, Văn phòng Đ nhận được Công văn số 1701/2022/CV ngày 17/01/2022 của Công ty Cổ phần I “V/v đề nghị đăng ký tài sản gắn liền với đất”. Tuy nhiên, tại thời điểm này tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty Cổ phần I đều nằm trong chỉ giới thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị V - T, UBND thành phố H đã ban hành Thông báo thu hồi đất số 189/TB-UBND ngày 12/5/2021. Đối chiếu khoản 3 Điều 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì hiện nay những tài sản đó không thuộc trường

hợp xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và Văn phòng đăng ký đất đai đã có Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 trả lời Công ty Cổ phần I. Sau khi nhận được công văn trên, Công ty Cổ phần I đã có đơn khiếu nại, ngày 16/5/2022, Văn phòng Đ đã ban hành Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN trả lời đơn của Công ty Cổ phần I. Tại văn bản trên Văn phòng Đ đã nêu rõ *“Hiện nay toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty Cổ phần I nằm trong quy hoạch xây dựng Khu đô thị V - T, thành phố H đã có Thông báo thu hồi đất số 189/TB-UBND ngày 12/5/2021 của UBND thành phố H. Để đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất, Văn phòng đăng ký đất đai sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng để xem xét, xác nhận quyền sở hữu hợp pháp (nếu có) đối với các tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật”*.

Do đó, quan điểm Văn phòng đăng ký đất đai không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần I.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2023/HC-ST ngày 24/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã căn cứ Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, khoản 1 Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32, khoản 3 Điều 35, khoản 2 Điều 63 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; Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 1 Điều 1 và khoản 1 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ T4 - Bộ N1 - Bộ T5 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 T; khoản 1 Điều 8 Thông tư số 24/2014TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T4 quy định về hồ sơ địa chính; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; 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.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần I về việc đề nghị Tòa án: Hủy Văn bản 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 và Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H; Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H thực hiện đăng ký tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I.

Ngày 01/4/2023, bà Nguyễn Thị T - Giám đốc Công ty cổ phần I có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần I.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần I giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Người bị kiện vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần I có quan điểm: Sau khi nhận chuyển nhượng dự án và tài sản của HTX I1 công ty đã thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, năm 2016 do tranh chấp nội bộ giữa ông Nguyễn Đăng D1 - Phó Chủ nhiệm HTX I1 và HTX I1 nên thời điểm đó UBND tỉnh mới chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần I mà chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I. Năm 2020, sau khi Sở T tổ chức hòa giải thành, ông D1 đã bàn giao toàn bộ tài sản cho Công ty Cổ phần I và UBND tỉnh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần I nhưng vẫn chưa ghi nhận tài sản cho Công ty Cổ phần I vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho rằng đối với phần tài sản của HTX I1 do HTX I1 chưa thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước; Đối với phần tài sản Công ty Cổ phần I xây dựng sau này theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần I không có đề nghị về tài sản và không có sơ đồ các công trình đề nghị cấp. Hiện nay đã có Thông báo thu hồi đất số 189/TB-UBND ngày 12/5/2021 của UBND thành phố H đối với diện tích đất Công ty Cổ phần I thuê và các tài sản này nằm trên phần đất đó. Những lý do mà đại diện Văn phòng đăng ký đất đai đưa ra là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh H, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng tố tụng; chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để trả hồ sơ về Tòa án nhân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo của người khởi kiện đảm bảo đúng với quy định tại các Điều 204, 205 và 206 Luật Tố tụng hành chính do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2023/HC-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần I là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần I, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

- Đơn kháng cáo của đương sự: Ngày 01/4/2023, người khởi kiện là Công ty cổ phần I có đơn kháng cáo hợp lệ, được gửi trong thời hạn và nộp tạm ứng án phí theo quy định tại các Điều 204, 205, 206, 209 Luật Tố tụng hành chính nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về đối tượng khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn bản văn 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 và Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính là đúng theo quy định tại Điều 3, Điều 30 Luật Tố tụng hành chính.

- Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ngày 14/6/2022, Công ty cổ phần I khởi kiện đề nghị hủy Văn bản văn 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 và Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H) là trong thời hiệu khởi kiện; Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30, Điều 32 và Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Đối với Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai:

[2.1.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:

Ngày 20/01/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H nhận được Công văn số 1701/2022/CV ngày 17/01/2022 của Công ty Cổ phần I “*V/v đề nghị đăng ký tài sản gắn liền với đất*”. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần I, xét thấy thời điểm Công ty Cổ phần I đề nghị đăng ký tài sản gắn liền với đất thuê thì các tài sản đó của Công ty Cổ phần I nằm trong ranh giới thu hồi đất để thực hiện dự án khu đô thị V - T. Đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì các tài sản đó không thuộc trường hợp để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 1 và khoản 1 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ T4 - Bộ N1 - Bộ T5,

Văn phòng Đ đã ban hành Văn bản số 45/VPĐK- ĐKCGCN ngày 28/02/2022 là đúng thẩm quyền, trình tự.

[2.1.2] Về nội dung và căn cứ ban hành:

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh H về việc cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng dự án cơ sở sản xuất bao bì và in cho Công ty Cổ phần I, ngày 23/8/2011 của UBND tỉnh H cấp Giấy chuyển nhượng Dự án số 15/GCNCNDA-UBND chứng nhận: HTX I1 chuyển nhượng dự án sản xuất bao bì và in cho Công ty Cổ phần I. Theo đề nghị của Sở T, ngày 27/4/2015 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1071/QĐ-UBND về việc thu hồi của HTX I1 diện tích 7.288,0m² đất để cho Công ty Cổ phần I thuê; ngày 26/9/2016, UBND tỉnh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần I. Tuy nhiên, do việc mua bán, chuyển nhượng dự án đã xảy ra tranh chấp giữa ông Nguyễn Đăng D1 - Phó Chủ nhiệm HTX I1 về tài sản đầu tư trên đất. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 216/2016/HC-PT ngày 28/11/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy Giấy chuyển nhượng Dự án số 15/GCNCNDA-UBND ngày 23/8/2011 của UBND tỉnh về việc xác nhận HTX I1 chuyển giao tài sản và dự án cơ sở sản xuất bao bì, in cho Công ty Cổ phần I; Hủy bỏ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất của HTX I1 diện tích 7.288m² để cho Công ty Cổ phần I thuê; đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 447787 ngày 26/9/2016 đã cấp cho Công ty Cổ phần I thuê lại. Để giải quyết quyền lợi cho các bên, ngày 19/12/2019 Sở T đã tổ chức hòa giải việc tranh chấp trên, theo đó Công ty Cổ phần I đã hỗ trợ ông D1 2,5 tỷ đồng, ông D1 đã bàn giao toàn bộ tài sản cho Công ty Cổ phần I và cam kết không có khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi hòa giải thành các bên chưa hoàn tất thủ tục giao dịch mua bán tài sản để đề nghị UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư (do Công ty Cổ phần I không giữ nguyên theo dự án ban đầu của HTX I1, đã xây dựng thêm công trình, tăng quy mô dự án, tăng tổng vốn đầu tư, bổ sung ngành nghề kinh doanh). Do vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng Đ không có căn cứ để tham mưu cho Sở T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I. Mặt khác, theo Thông báo số 3420/CT-HKDCN ngày 16/6/2020 của Cục T3 tỉnh xác định: “Về thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng của HTX I1 chưa kê khai, đã bỏ địa chỉ kinh doanh từ ngày 11/01/2013, do vậy chưa xác định được số thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng”. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng Đ cũng chưa đủ cơ sở để tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ký giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I. Để tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần I nhanh chóng có mặt bằng sản xuất kinh doanh, Sở T đã tham mưu cho UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1120/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 về việc thu hồi đất của HTX I1 cho Công ty Cổ phần I thuê; ký hợp

đồng thuê đất số 2275/HĐDD ngày 27 tháng 5 năm 2020. Tại thời điểm quyết định cho Công ty Cổ phần I thuê đất thì vị trí, ranh giới khu đất thể hiện công trình kèm theo hồ sơ sử dụng đất được phê duyệt ngày 16/02/2012. Theo hồ sơ thể hiện trên thửa đất có 03 công trình: Nhà bảo vệ; Nhà văn phòng; Nhà xưởng. Trong đó có công trình trụ sở, nhà xưởng nhận chuyển nhượng từ tài sản thế chấp của HTX I1 theo hợp đồng mua bán ký ngày 29/6/2011. Các công trình trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho HTX in Minh K mà mới chỉ được cấp Giấy phép xây dựng số 1202/GPXD ngày 18 tháng 8 năm 2010. Ngoài ra không có tài liệu nào thể hiện các công trình khác ngoài 3 công trình trên.

Tháng 01/2022, Công ty Cổ phần I có công văn đề nghị đăng ký quyền sở hữu tài sản nhưng không cung cấp được các tài liệu liên quan đến việc các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính, sơ đồ tài sản gắn liền với đất do Công ty Cổ phần I tạo lập. Mặt khác, toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty Cổ phần I đều nằm trong quy hoạch xây dựng Khu đô thị V - T đã có Thông báo thu hồi đất số 189/TB-UBND ngày 12/5/2021 của UBND thành phố H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì hiện nay những tài sản đó không thuộc trường hợp xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai đã ban hành Văn bản 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 trả lời Công ty Cổ phần in Hoa Lan là phù hợp quy định pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần I về việc đề nghị hủy Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai là có căn cứ.

[2.2] Đối với Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai.

Như đã nhận định tại mục [2.1], Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 là đảm bảo về trình tự, thủ tục và phù hợp quy định của pháp luật. Sau khi nhận được khiếu nại của Công ty Cổ phần I đối với Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022, Văn phòng đăng ký đất đai đã ban hành Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 trả lời đơn của Công ty Cổ phần I và tại văn bản trên cũng đã nêu: “Hiện nay toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty Cổ phần I nằm trong quy hoạch xây dựng Khu đô thị V - T, thành phố H đã có Thông báo thu hồi đất số 189/TB-UBND ngày 12/5/2021 của UBND thành phố H. Để đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất, Văn phòng đăng ký đất đai sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng để xem xét, xác nhận quyền sở hữu hợp pháp (nếu có) đối với các tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật”. Như vậy, quyền lợi của Công ty Cổ phần I vẫn được đảm bảo khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai của Công ty Cổ phần I.

[2.3] Xét yêu cầu của Công ty Cổ phần I về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H thực hiện đăng ký tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần I.

Như đã nhận định mục [2.1] và [2.2] thì việc Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Văn bản số 45/VPĐK-ĐKCGCN ngày 28/02/2022 và Văn bản số 150/VPĐK-ĐKCGCN ngày 16/5/2022 của là phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Công ty Cổ phần I.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy định của pháp luật không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần I là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty cổ phần I kháng cáo nhưng không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới bảo vệ cho quan điểm của mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần I, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần I phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính 2015; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Công ty cổ phần I, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2023/HC-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Công ty cổ phần I phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được đối trừ 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004450 ngày 14/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án HCTP.

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

Hoàng Thị Bích Hải

