

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 35/2018/HC-PT

Ngày 16-3-2018

"V/v Khiếu kiện hành vi hành chính
của Văn phòng đăng ký đất đai
tỉnh Quảng Ngãi"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long;

Ông Trương Minh Tuấn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thành An – Thư ký
Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 03/2017/TLPT- HC ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2017/HC-ST ngày 13-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31B/2018/QĐPT-HC ngày 26 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Việt T - Giám đốc.

Địa chỉ: Số 26-28 đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân L, sinh ngày 05/8/1981.

Địa chỉ: Số 584 đường H, phường C, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kh - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung C - Phó giám đốc.

Địa chỉ: Số 163 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên tòa: Ông Trần Trung C có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Quốc Việt T có mặt.

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguồn gốc diện tích 347m² đất là do Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Ngãi cấp theo Quyết định số 68/QĐ/UB/NĐ ngày 04/6/1983 thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Từ năm 1983 đến ngày 03/3/2011, Hợp tác xã quản lý sử dụng diện tích đất này ổn định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Đến ngày 03/3/2011, Hợp tác xã ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất nêu trên với Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có thời hạn thuê là 20 năm, kể từ ngày 15/10/1993 và trả tiền thuê đất tính từ ngày 15/10/1993 đến hết thời hạn thuê đất là ngày 15/10/2013. Như vậy, hợp đồng thuê đất là 20 năm nhưng thực tế kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất là ngày 03/3/2011, Hợp tác xã chỉ sử dụng đất được thời hạn 2 năm đã hết hạn thuê đất nhưng phải trả tiền thuê đất cho cả thời gian là 20 năm. Thực tế sau khi ký hợp đồng thuê đất thì Hợp tác xã phải làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, xin Giấy phép xây dựng . . . và xây dựng công trình trên đất nên chưa khai thác được nhiều trên diện tích đất thuê để thu hồi vốn.

Đến nay, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi không đồng ý cho Hợp tác xã thuê đất nhưng thực tế chưa có quyết định thu hồi đất nên quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất vẫn còn theo quy định tại Điều 49, Điều 166, điểm g khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Đồng thời nếu Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất nêu trên thì phải bồi thường giá trị còn lại tài sản đã đầu tư trên đất, hỗ trợ công bồi trúc đất.

Ngày 06/4/2016, Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi nộp đơn Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất 347m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố Q theo quy định của pháp luật tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, nhưng đã bị trả hồ sơ, vì cho rằng thời hạn thuê đất của Hợp tác xã đã hết là không đúng quy định của pháp luật, mang tính máy móc, chưa xem xét toàn diện đến các quy định khác của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Hợp tác xã. Các lý do để Hợp tác xã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết như sau: Hợp tác xã Chế biến gỗ X Quảng Ngãi không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP "Diện

tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"; Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất vẫn còn theo quy định tại Điều 49, Điều 166, điểm g khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Thực tế Hợp tác xã chế biến gỗ X đã nộp hồ sơ xin gia hạn thời hạn sử dụng diện tích đất trên đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi nhận lại hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đã nộp ngày 06/4/2016 đối với diện tích đất 347m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Tại bản trình bày ngày 15/9/2016, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Ngày 06/4/2016, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi có tiếp người đại diện của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đến nộp hồ sơ Đăng ký biến động chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thành phần hồ sơ gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 059171; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3407A00019 (bản sao); Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTD ngày 03/3/2011.

Sau khi kiểm tra hồ sơ của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng đăng ký đất đai nhận thấy: Thời hạn thuê đất của đơn vị đã hết thời hạn sử dụng (thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2013). Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đã hướng dẫn đơn vị lập thủ tục gia hạn sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Đồng thời, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả có xác nhận gửi Hợp tác xã chế biến gỗ X về việc kiểm tra hồ sơ ngày 06/4/2016, không tiếp nhận hồ sơ xin chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất vì không đủ điều kiện.

Hồ sơ xin chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi không đủ điều kiện để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi tiếp nhận trình cấp có thẩm quyền giải quyết. Nguyên nhân là thời hạn sử dụng đất của đơn vị đã hết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn giá trị nên thành phần hồ sơ không đảm bảo.

Căn cứ các quy định trên, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi không tiếp nhận hồ sơ xin chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2017/HC-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật tổ tụng Hành chính; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH 12.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi. *Tuyên xử:*

Bác yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi nhận lại hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đã nộp ngày 06/4/2016 đối với diện tích đất 347m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Đến ngày 25/9/2017 Người khởi kiện - Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm và trình bày cho rằng: Đến thời điểm hiện nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi chưa có quyết định thu hồi đất. Do đó, Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi nộp Đơn xin chuyển từ Hợp đồng thuê đất hàng năm sang giao quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất là phù hợp với qui định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của Người khởi kiện, sửa Bản án sơ thẩm, buộc Người bị kiện phải nhận hồ sơ làm thủ tục theo qui định.

Người bị kiện có Đơn trình bày ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm đối với vụ án:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các qui định pháp luật về tố tụng hành chính.

Về nội dung: Về nguồn gốc thửa đất, thì thửa đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước cho Hợp tác xã chế biến gỗ X thuê quyền sử dụng đến ngày 15/10/2013. Đến nay chưa có văn bản nào của Nhà nước về việc tiếp tục giao thửa đất này cho Hợp tác xã chế biến gỗ X nên không có cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã chế biến gỗ X. Vì vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi không nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hợp tác xã chế biến gỗ X là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của người khởi

kiện không có cơ sở để chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đối với Bản án hành chính sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận thấy: Diện tích 347m² đất thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố Q được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi cho Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi thuê có trả tiền hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ ngày 03/3/2011 (thời hạn cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013) và được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/3/2011.

[2]. Đến năm 2013 Hợp tác xã chế biến gỗ X đã nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 05/11/2013, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xác định: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi chưa xem xét giải quyết việc gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi. Tại Văn bản số 2607/STNMT-QLĐĐ ngày 14/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã thông báo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề Hợp tác xã biết và đề nghị Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đến Phòng Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để nhận lại hồ sơ gia hạn thời hạn sử dụng đất. Khi nào có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thông báo cho Hợp tác xã chế biến gỗ X thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, vào ngày 06/4/2016 Hợp tác xã chế biến gỗ X lại tiếp tục nộp hồ sơ Đăng ký biến động chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi không nhận hồ sơ vì thời hạn thuê đất của Hợp tác xã chế biến gỗ X đã hết và thời hạn thuê đất.

[3]. Xét Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ ngày 03/3/2011 được ký kết giữa hai bên, tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng qui định: Hợp đồng thuê đất chấm dứt khi hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp. Như vậy, Hợp đồng thuê đất của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi với Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã chấm dứt và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 059171 cấp ngày 04/3/2011 đã cấp cho Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi không còn thời hạn sử dụng. Do đó, thành phần hồ sơ Đăng ký biến động chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đã nộp là không đủ điều kiện để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi tiếp nhận trình cấp có thẩm quyền giải quyết và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi không nhận hồ sơ nói trên là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên cần chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[5]. Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Về án phí: Áp dụng 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; Do kháng cáo không được chấp nhận nên Người khởi kiện phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng 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:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của Người khởi kiện Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi.

2. Giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2017/HC-ST ngày 13/9/ 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi nhận lại hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi đã nộp ngày 06/4/2016 đối với diện tích đất 347m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Các quyết định khác của Bản án hành chính 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. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi phải chịu 200.000đ tiền án phí hành chính sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0002903 ngày 05/8/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Án phí hành chính phúc thẩm: Hợp tác xã chế biến gỗ X Quảng Ngãi phải chịu 300.000đ tiền án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền

300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001391 ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Lưu trữ, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông