

Bản án số: 153/2017/HCTP
Ngày : 15/9/2017
V/v khiếu kiện hành vi hành
hính trong lĩnh vực quản lý đất đai

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Vũ Đình T, sinh năm 1970; (có mặt).

Địa chỉ: đường NHQ, TP QN, tỉnh Bình Định.

** Người kháng cáo:* Người khởi kiện Bà Lâm Thị Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện bà Lâm Thị Ngọc A trình bày:*

Ngày 26/7/2016, bà Lâm Thị Ngọc A và ông Bùi Đông S - Giám Cốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Thương mại SH (viết tắt là Công ty TNHH DVTM SH) đã tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định và đã được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Định chứng thực cùng ngày. Thửa đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố QN, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND thành phố QN) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008, thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Đông S và là tài sản góp vốn của ông S tại Công ty TNHH DVTM SH. Việc mua bán đất giữa bà A và ông S được thực hiện trên cơ sở là Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 18/5/2016 và Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Sau khi hoàn thành xong các thủ tục công chứng, hai bên giao nhận tiền đầy đủ; ngày 26/7/2016, bà nộp hồ sơ đăng ký biến động về quyền sở hữu đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định yêu cầu chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định.

Ngày 28/9/2016, Chi cục thuế thành phố QN, tỉnh Bình Định có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 11550/TB-CCT và bà A đã nộp đủ 3.700.000 đồng tiền thuế lệ phí trước bạ theo quy định.

Tuy nhiên, sau khi kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động về quyền sở hữu đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, của bà A; ngày 06/12/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã có Công văn số 1451/VPĐK về việc từ chối không tiến hành thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định với lý do Công ty TNHH DVTM SH còn nợ tiền thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản.

Bà Lâm Thị Ngọc A cho rằng việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định từ chối không tiến hành thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp bởi lẽ việc mua bán giữa bà A và ông Bùi Đông S - Giám đốc Công ty TNHH DVTM SH là hợp pháp và việc công ty thực hiện hay không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế là trách nhiệm của công ty, không phải lỗi của bà A.

Do đó, bà Lâm Thị Ngọc A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định thực hiện việc thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định.

Bên cạnh các đơn khởi kiện vụ án hành chính, bản sao các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến yêu cầu khởi kiện thì bà Lâm Thị Ngọc A không tự mình thu thập được bất kỳ chứng cứ nào khác và không có yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

** Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, ông Đặng Hữu B - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định trình bày:*

Ngày 26/7/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lâm Thị Ngọc A; bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1.634,85m² đất (đất ở 98m², đất trồng cây hàng năm khác 1.536,85m²) tại thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định theo Hợp đồng công chứng số 5472, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2016 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Định chứng nhận; thửa đất nói trên đã được UBND thành phố QN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008.

Ngày 11/8/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chuyển Phiếu chuyển số 569/PCTTĐC đến Chi cục thuế thành phố QN, tỉnh Bình Định để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 15/8/2016, Chi cục thuế thành phố QN có Thông báo số 9473/TB-CCT về việc chuyển trả hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính yêu cầu bổ sung hóa đơn của Công ty TNHH DVTM SH; ngày 21/9/2016, đơn vị đã bổ sung hóa đơn giá trị gia tăng theo yêu cầu. Ngày 28/9/2016, Chi cục thuế thành phố QN, tỉnh Bình Định phát hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ, nhà đất số 11550/TB-CCT với số tiền 3.700.000 đồng đối với bà Lâm Thị Ngọc A; ngày 04/10/2016, bà A nộp đủ số tiền nói trên vào ngân sách nhà nước.

Ngày 14/10/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định tiếp nhận Thông báo số 4558/TB-CCT ngày 13/10/2016 của Chi cục thuế thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định về việc nộp thuế giá trị gia tăng và thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản. Theo đó, tổng số tiền Công ty TNHH DVTM SH phải nộp là 118.497.380 đồng; tuy nhiên, cho đến nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định vẫn chưa nhận được giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước theo thông báo nói trên.

Ngày 28/11/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định nhận được đơn khiếu nại của bà A yêu cầu giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà A. Ngày 06/12/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định có Công văn số 1451/VPĐK về việc trả lời đơn khiếu nại của bà Lâm Thị Ngọc A và đề nghị bà A phối hợp với Công ty TNHH DVTM SH bổ sung đầy đủ các chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để làm cơ sở trình cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã tiếp nhận hồ sơ xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị Ngọc A và đang xem xét giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chưa thực hiện việc thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định mà bà A đã được chuyển nhượng lý do bên bán (Công ty TNHH DVTM Sơn Hà) chưa hoàn thành nghĩa vụ về thuế căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 98, khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai ngày 29/11/2013; điểm b khoản 5 Điều 60, Điều 63 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Vũ Đình T trình bày:*

Ông Vũ Đình T là chồng của bà Lâm Thị Ngọc A; ông Thiết thống nhất với phần trình bày và yêu cầu nói trên của bà A. Việc mua bán thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định giữa bà A và Công ty TNHH DVTM SH là hợp pháp.

Do đó, ông T yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định xem xét, giải quyết tiến hành thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định theo quy định.

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2017/HC-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:*

- Căn cứ vào quy định tại các Điều 30; Điều 32; Điều 116; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ vào quy định của Luật Đất đai ngày 29/11/2013; 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;

- Căn cứ quy định tại Điều 29 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định thực hiện việc thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định theo quy định.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2017 người khởi kiện bà Lâm Thị Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Lâm Thị Ngọc A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định thực hiện việc thay đổi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến khi xét xử là đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Người khởi kiện bà Lâm Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định thực hiện việc thay đổi (chỉnh lý) vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án sơ thẩm đã thụ lý giải quyết và xét xử đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính. Xét yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Lâm Thị Ngọc A thấy: Sau khi tiếp nhận hồ sơ của bà Lâm Thị Ngọc A về việc đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Thương Mại SH với bà Lâm Thị Ngọc A đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định. Thực hiện theo thẩm quyền và trình tự thủ tục đăng ký theo quy định tại Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, ngày 11/8/2016 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định có Phiếu chuyển thông tin số 569/PCTTĐC đến Chi cục Thuế thành phố QN để xác định nghĩa vụ thuế đối với người sử dụng đất; ngày 15/8/2016 Chi cục Thuế thành phố QN có Thông báo số 9473/TB-CCT về việc chuyển trả hồ sơ và yêu cầu bổ sung hóa đơn của Công ty TNHH DVTM SH; sau khi được bổ sung hóa đơn giá trị gia tăng, ngày 28/9/2016 Chi cục Thuế thành phố QN có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 11550/TB-CCT với số tiền 3.700.000 đồng đối với bà Lâm Thị Ngọc A; ngày 04/10/2016, bà A đã nộp đủ số tiền nói trên vào Ngân sách Nhà nước. Ngày 14/10/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định tiếp nhận Thông báo số 4558/TB-CCT ngày 13/10/2016 của Chi cục Thuế thành phố QN về việc nộp thuế giá trị gia tăng và thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản với tổng số tiền Công ty TNHH DVTM SH phải nộp là 118.497.380 đồng; do Công ty TNHH DVTM SH không nộp số tiền theo Thông báo này nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã có Công văn số 1451/VPĐK trả lời đơn khiếu nại, và đề nghị bà A phối hợp với Công ty TNHH DVTM SH bổ sung đầy đủ các chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận nhưng bà A và Công ty vẫn chưa bổ sung đầy đủ. Theo quy định tại khoản 7 Điều 12, khoản 3 Điều 98, khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm b, khoản 5 Điều 60, Điều 63 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013 thì: Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Bà Lâm Thị Ngọc A mặc dù đã nhận chuyển

nhượng hợp pháp thửa đất số 86B, phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình; nhưng bên bán là Công ty TNHH DVTM SH chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính là nộp thuế giá trị gia tăng và thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản. Do vậy Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chưa thực hiện việc thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định là đúng pháp luật.

[2] Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới, đến nay Công ty TNHH DVTM SH vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình (Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định cung cấp tại phiên tòa văn bản xác nhận của Chi cục Thuế thành phố QN), Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Bà Lâm Thị Ngọc A phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 7 Điều 12; khoản 3 Điều 98; khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và điểm b khoản 5 Điều 60, Điều 63 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của bà Lâm Thị Ngọc A và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2017/HC-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định thực hiện việc thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00315 ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 86B, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại phường BTX, thành phố QN, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Lâm Thị Ngọc A phải chịu 200.000đ (Hai

trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07950 ngày 30/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Lâm Thị Ngọc A phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 08058 ngày 03/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Bà Lâm Thị Ngọc A đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm.

3. Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 15/9/2017.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn