TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 08/2021/HC-GĐT
Ngày 12-4-2021
V/v yêu cầu hủy đăng ký chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Lan;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Thuân;
- Ông Trần Văn Cò;
- Ông Trần Hồng Hà;
- Ông Phạm Quốc Hưng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hòa, Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 12/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án hành chính về "yêu cầu hủy đăng ký chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Đầu tư A;

Địa chỉ: 252 HQV, phường CN, quận BTL, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu S, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư A và ông Trần Phan D, Phó Ban pháp chế Công ty Cổ phần Đầu tư A (theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2019 của Tổng Giám đốc Công ty).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông La Văn T, Luật sư Công ty Luật TNHH TV - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN;

Địa chỉ: 57 phố QT, quận HC, thành phố ĐN.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn VA, Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN (theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2019 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần V;

Địa chỉ: 89 LH, phường LH, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Công T1, ông Nguyễn Mạnh S1 và ông Trần Đình L là Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh ĐN (theo Giấy ủy quyền số 04/2017/UQ-HĐQT ngày 18/01/2017 và số 28A/2017/UQ-VPB ngày 20/10/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần V).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐN;

Địa chỉ: Tầng 15 Trung tâm hành chính thành phố ĐN, 24 TP, quận HC, thành phố ĐN.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng S2, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN (theo Giấy ủy quyền số 3058/STNMT-TTr ngày 31/10/2017 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐN).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố ĐN;

Địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố ĐN, 24 TP, thành phố ĐN.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn QV, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐN (theo Giấy ủy quyền số 9655/UBND-NC ngày 27/11/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ĐN).

3.4. Ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Y;

Cùng cư trú tại: 17 TS, phường TT, quận HC, thành phố ĐN.

3.5. Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH;

Địa chỉ: 203 IK, phường TT, quận HC, thành phố ĐN.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Anh H1, cư trú tại: 07 TQ, phường MA, quận NHS, thành phố ĐN (theo Giấy ủy quyền ngày 22/8/2018 của Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH).

3.6. Phòng Công chứng số 2 thành phố ĐN;

Địa chỉ: 209 ĐBP. quận TK, thành phố ĐN.

3.7. Văn phòng Công chứng SH;

Địa chỉ: 90 HP, quận HC, thành phố ĐN.

3.8. Cục Thuế thành phố ĐN;

Địa chỉ: 190 PĐL, phường HCB, quận HC, thành phố ĐN.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Xuân Q - Trưởng phòng Quản lý hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác Cục Thuế thành phố ĐN (theo Giấy ủy quyền số 3003/CT-TCCB ngày 22/8/2019 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố ĐN).

3.9. Bà Trương Thị N;

Cư trú tại: 46 MK, quận HC, thành phố ĐN.

3.10. Ông Nguyễn T2;

Cư trú tại: 326 HV, phường VT, quận TK, thành phố ĐN.

3.11. Bà Võ Thị H2;

Cư trú tại: Phường BH, quận HC, thành phố ĐN.

3.12. Bà Lê Thị Túy N1;

Cư trú tại: Phường NHĐ, quận ST, thành phố ĐN.

3.13. Bà Trần Uyên P;

Cư trú tại: 126 LL, phường HC1, quận HC, thành phố ĐN.

3.14. Ông Thân Đức K;

Cư trú tại: Tổ 2, phường HCB, quận HC, thành phố ĐN.

3.15. Công ty Cổ phần Đầu tư 5;

Địa chỉ: 77-79 đường NCT, quận HC, thành phố ĐN.

3.16. Ông Nguyễn Anh H3 và bà Võ Thị Bích D1;

Cùng cư trú tại: Tổ 62, phường TKĐ, quận TK, thành phố ĐN.

3.17. Ông Thân T3 và bà Trần Thị Thanh T4;

Cùng cư trú tại: Tổ 178, phường HCB, quận HC, thành phố ĐN.

3.18. Bà Trần Thị Thanh H4;

Cư trú tại: Tổ 61, phường HC1, quận HC, thành phố ĐN.

3.19 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận NHS, thành phố ĐN;

Địa chỉ: 02 đường CP, quận NHS, thành phố ĐN.

3.20. Văn phòng Công chứng Nguyễn HS;

Địa chỉ: Đường 2 tháng 9, quận HC, thành phố ĐN.

3.21. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam TT;

Địa chỉ trụ sở chính: 47 đường THĐ, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ chi nhánh ĐN: 265 đường ĐĐ, quận HC, thành phố ĐN.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn D2, Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần TT - Chi nhánh ĐN - Phòng giao dịch CM (theo Giấy uỷ quyền số 06/2019/GUQ-PL&TT ngày 18/01/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần TT).

3.22. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển PHP;

Địa chỉ: 455 đường ĐBP, quận TK, thành phố ĐN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân P1, Giám đốc Công ty.

3.23. Ông Hoàng Văn P2; hộ khẩu thường trú: NT, huyện TL, tỉnh Hưng Yên.

3.24. Ông Hà ĐV và bà Trần Thị H5;

Cùng cư trú tại: 105-E3 Tập thể Nhà máy cơ khí HH, phường TĐ, quận TX, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư A (sau đây gọi là Công ty A) và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, thì thấy:

Năm 2011, Công ty A đã thế chấp 08 tài sản, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư tài chính và Bất động sản QĐ (sau đây gọi là Công ty QĐ) thế chấp 01 tài sản cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V (sau đây gọi là VBank) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty A theo 04 Hợp đồng tín dụng tại VBank với tổng số tiền gốc vay là 796.210.224.046 đồng. Trong các tài sản thế chấp có quyền sử dụng diện tích 62.539,80m^2 đất tại thửa số 2 tờ bản đồ số 95, phường KM, quận NHS, thành phố ĐN. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân quận NHS cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AM607502 ngày 23/9/2009 cho ông Nguyễn Hữu B. Ngày 19/10/2009, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động chủ sử dụng đất là Công ty A. Ngoài ra, giữa VBank và Công ty A còn ký kết 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản, 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng mà VBank là bên đặt cọc và bên thuê.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng, Công ty A và VBank phát sinh tranh chấp nhưng không tự hòa giải được. Ngày 11/01/2013, VBank có đơn khởi kiện Công ty A tại Tòa án nhân dân quận B để giải quyết tranh chấp của 06 Hợp đồng nêu trên. Ngày 13/5/2013, VBank rút yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán đối với Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản và Hợp đồng cho thuê văn phòng, chỉ yêu cầu thanh toán 04 Hợp đồng tín dụng. Ngày 17/5/2013, Toà án nhân dân quận B đã đình chỉ giải quyết một phần vụ án và tống đạt Quyết định đình chỉ này cho Công ty A.

Trong thời gian Tòa án nhân dân quận B đang giải quyết tranh chấp, ngày 26/05/2013, Công ty A, Công ty QĐ và VBank đã ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản để cấn trừ nợ. Theo Văn bản thỏa thuận thì do Công ty A có nhiều khó khăn nên VBank giảm cho Công ty A một phần tiền lãi, tiền phạt, chỉ yêu cầu Công ty A thanh toán tổng số tiền là 1.461.754.235.760 đồng cho 06 Hợp đồng bằng cách Công ty A, Công ty QĐ sẽ chuyển nhượng 08/09 tài sản thế chấp để cấn trừ nợ, trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất tại phường KM, quận NHS.

Ngày 30/5/2013, bà Nguyễn Thị T5, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty A lập Hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Hữu Văn D3 là Giám đốc VBank - chi nhánh ĐN được thay mặt và nhân danh Công ty A thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất tại phường KM sang cho VBank.

Thực hiện theo thỏa thuận ngày 26/05/2013, Công ty A, Công ty QĐ đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng tài sản thế chấp cho VBank, trong đó có Hợp đồng ngày 04/6/2013 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường KM.

Trong thời gian này, vụ án giữa ATS và VBank vẫn tiếp tục được Tòa án nhân dân quận B giải quyết. Ngày 31/5/2013, Công ty A và VBank ký Biên bản hòa giải thành. Ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định số 05/2013/QĐST- KDTM về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, có nội dung:

1. Công ty A xác nhận còn nợ VBank các khoản tiền theo 04 Hợp đồng tín dụng… có tổng giá trị là 1.528.886.167.897đ, trong đó nợ gốc là 796.210.224.046đ và nợ lãi là 732.675.943.851đ…

2. VBank đồng ý miễn giảm cho Công ty A số tiền lãi là 67.131.932.137đ. Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho VBank số tiền là 1.461.754.235.760 đồng…

3. Công ty A và Công ty QĐ đồng ý giao và VBank đồng ý nhận các tài sản thế chấp (08 tài sản) để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty A cho VBank...

Giá trị tài sản để đối trừ nợ nêu trên đã bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Công ty A và Công ty QĐ chịu và có nghĩa vụ nộp các khoản này cho Nhà nước…

…7. Trường hợp Công ty A và hoặc Công ty QĐ không thực hiện việc bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho VBank theo đúng thỏa thuận nêu trên, VBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty A phải thanh toán cho VBank số tiền là 1.461.754.235.760 đồng và phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành án.

…9. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn xin thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án…

Ngày 24/6/2013, Công ty A lập Biên bản bàn giao tài sản số 07/ATS-VPB/2013 bàn giao quyền sử dụng thửa đất ở phường KM cho VBank và cam kết sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo các văn bản ký kết với VBank, tiếp tục phối hợp, cùng với VBank hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản, sang tên VBank.

Sau đó, Công ty A cho rằng VBank đã lừa dối khiến Công ty A bị thiệt hại nghiêm trọng, cụ thể là: Theo thỏa thuận ngày 26/5/2013 thì Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho VBank theo 06 Hợp đồng bao gồm 04 Hợp đồng tín dụng, 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản và 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng với tổng số tiền là 1.461.754.235.760 đồng; nhưng theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B thì Công ty A vẫn phải thanh toán cho VBank tổng số tiền nói trên nhưng chỉ giải quyết 04 Hợp đồng tín dụng mà không giải quyết 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản và 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng. Như vậy, theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B thì Công ty A bị thiệt hại 1.078.466.519.140 đồng vì vẫn còn 02 Hợp đồng chưa được giải quyết. Việc này không đúng với tinh thần, nội dung mà các bên đã thỏa thuận ngày 26/5/2013. Do đó, Công ty A không đồng ý tiếp tục thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên các tài sản thế chấp cho VBank tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM.

Công ty A có Công văn số 82/2013/CV-ATS ngày 18/7/2013 gửi Ủy ban nhân dân thành phố ĐN, Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố ĐN đề nghị tạm dừng thực hiện thủ tục sang tên cho VBank. Đồng thời Công ty A có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thoả thuận số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B.

Ngày 23/9/2013, VBank nộp đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất tại phường KM, quận NHS đến Ủy ban nhân dân thành phố ĐN.

Sau đó, nhiều lần VBank yêu cầu Công ty A thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên các tài sản cho VBank nhưng Công ty A không đồng ý và tiếp tục có đơn đề nghị dừng việc đăng ký sang tên các tài sản cho VBank.

Ngày 15/01/2015, ông Trần Hữu Văn D3 lập Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp đứng tên Công ty A. Trên cơ sở Bảng tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài

chính của người sử dụng đất của Cục thuế thành phố ĐN ngày 12/3/2015 thể hiện VBank có nghĩa vụ đóng lệ phí trước bạ là 500.000.000 đồng, Công ty A không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào, VBank đã thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ. Ngày 20/3/2015, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN xác nhận tên chủ sử dụng đất là VBank vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ở phường KM, quận NHS.

Ngày 12/10/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Thông báo số 41/TB-TANDCC-GĐKTII trả lời Công ty A là không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B.

Ngày 07/3/2017, VBank chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Y, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động ngày 18/4/2017.

Ngày 12/7/2017, ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Y chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động ngày 17/8/2017.

Sau đó, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH đã thực hiện thủ tục tách thửa đất ở phường KM thành 18 thửa đất thương mại, dịch vụ với diện tích 23.018m^2, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động ngày 24/10/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố ĐN cấp 18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Diện tích còn lại của thửa đất là 39.521,8m^2 đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động ngày 24/10/2017.

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH đã chuyển nhượng hoặc ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 18 thửa đất cho nhiều cá nhân và phần lớn các cá nhân này đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN và Văn phòng đăng ký đất đai quận NHS đăng ký biến động. Sau đó, một số cá nhân chuyển nhượng lại cho cá nhân, tổ chức khác; một số cá nhân thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng khác.

Công ty A cho rằng việc Công ty bàn giao tài sản cho VBank là theo Văn bản thoả thuận ngày 26/5/2013, không phải theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B; việc bàn giao đã được thực hiện trước ngày 24/6/2013 là ngày ghi trên Biên bản bàn giao, VBank đã sử dụng Biên bản bàn giao không ghi ngày được lập trước đó và ghi khống ngày 24/6/2013 nhằm hợp thức hoá việc bàn giao theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM của TAND quận B. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động người sử dụng đất cho VBank mà không có sự đồng ý của Công ty A; VBank tự ý làm thủ tục, hồ sơ đăng ký biến động không hợp lệ, hợp pháp; VBank đã làm trái nội dung Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B và trái các quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty A.

Ngày 03/10/2017, Công ty A khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN yêu cầu: Tuyên hủy đăng ký chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất là

VBank do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN thực hiện ngày 20/3/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ở phường KM, quận NHS, thành phố ĐN.

Người bị kiện trình bày: Theo quy định pháp luật và căn cứ Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B thì VBank được nhận quyền sử dụng thửa đất ở phường KM và được quyền nộp hồ sơ để đăng ký biến động. Công ty A đã bàn giao tài sản cho VBank nên việc Văn phòng đăng ký tên chủ sử dụng đất cho VBank là đúng quy định của pháp luật. Sau đó, thửa đất đã được chuyển nhượng nhiều lần và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đã đăng ký biến động cho các chủ sử dụng đất này. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần V trình bày: Công ty A vi phạm nghĩa vụ trả nợ, liên tục tìm cách dây dưa trì hoãn việc trả nợ mà không có căn cứ. Việc VBank được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN chỉnh lý biến động quyền sử dụng thửa đất tại phường KM là đúng pháp luật nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Y và Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH đề nghị Tòa án công nhận giá trị pháp lý của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mà ông H, bà Y và Công ty HH đã nhận chuyển nhượng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 18/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố ĐN quyết định:

"I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư A về việc yêu cầu hủy phần đăng ký chỉnh lý biến động ngày 20/3/2015 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số AM 607502 do Ủy ban nhân dân quận NHS, thành phố ĐN cấp ngày 23/9/2009 tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 95, địa chỉ thửa đất: Phường KM, quận NHS, thành phố NĐ.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Y về việc công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1925/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần V với ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Y được Văn phòng Công chứng SH chứng nhận ngày 07/3/2017 và công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5932/2017 giữa ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Y với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH được Văn phòng Công chứng SH chứng nhận ngày 12/7/2017.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH về việc công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5932/2017 giữa ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Y và Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH được Văn phòng Công chứng SH chứng nhận ngày 12/7/2017 và công nhận quyền của người sử dụng đất (bao gồm quyền được cấp giấy chứng nhận, được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất) và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định Luật Đất đai với thửa đất số 2 tờ bản đồ 95; diện tích: 62.539,80 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do Ủy ban nhân dân quận NHS, thành phố ĐN cấp ngày 23/09/2009, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN ghi nhận xác lập thay đổi biến động quyền sử dụng

đất ngày 17/8/2017 là quyền hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH, được thực hiện theo quy định của Luật đất đai".

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/3/2019, Công ty A kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/8/2019, Công ty A bổ sung yêu cầu kháng cáo là nếu trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm xét việc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN chỉnh lý sang tên tài sản cho VBank không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng vì quyền lợi của người thứ ba ngay tình mà không tuyên hủy phần đăng ký chỉnh lý biến động sang tên thì phải nhận định rõ sai phạm của VBank cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN để Công ty A khởi kiện yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 148/2019/HC-PT ngày 30/8/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố ĐN nhận định: Xét kháng cáo bổ sung của Công ty A không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN vi phạm trình tự, thủ tục về đăng ký biến động đất đai nên lẽ ra cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A nhưng để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy phần chỉnh lý, sang tên VBank tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng thửa đất này. Xác định Công ty A có quyền khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự yêu cầu VBank bồi thường thiệt hại vì giao dịch sang tên do VBank tiến hành là vô hiệu và yêu cầu xem xét trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN. Vì đây là vụ án hành chính nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không tuyên bố về quyền khởi kiện của Công ty A trong phần quyết định của Bản án này.

Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố ĐN quyết định giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm. Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí.

Ngày 27/7/2020, VBank có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2021/KN-HC ngày 09/02/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 148/2019/HC-PT ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố ĐN; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 04/6/2013, Công ty A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường KM cho VBank. Ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM. Sau đó, ngày 24/6/2013, Công ty A có Biên bản số 07/ATS-VPB/2013 bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất tại phường KM, quận NHS, thành phố ĐN cho

VBank. Việc các bên bàn giao tài sản là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012) của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty A tại phiên tòa phúc thẩm (trang 11 Biên bản phiên tòa phúc thẩm) thì do Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung không đúng thỏa thuận tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM nên các bên đã đề nghị Phòng Công chứng số 2 thành phố ĐN sửa lại Hợp đồng chuyển nhượng theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM. Do đó, có căn cứ xác định việc các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản là để thực hiện Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM.

[2] Theo thỏa thuận tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B và Biên bản bàn giao tài sản thì VBank là người nhận quyền sử dụng đất. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 84 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 thì VBank là người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

[3] Ngày 30/5/2013, đại diện Công ty A lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Hữu Văn D3 thay mặt Công ty A thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký sang tên tài sản cho VBank nên ông Trần Hữu Văn D3 thay mặt Công ty A lập Tờ khai thuế thu nhập trong hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN không vượt quá phạm vi ủy quyền. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc ông D3 kê khai nộp thuế là vượt quá phạm vi ủy quyền nên Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp mà ông D3 kê khai không có giá trị pháp lý, là không đúng.

[4] Theo thỏa thuận tại mục 7 Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM thì nếu Công ty A không thực hiện việc bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho VBank thì VBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty A phải thanh toán tiền nợ và phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành án. Lẽ ra, khi Công ty A không thực hiện việc đăng ký biến động sang tên tài sản thế chấp, VBank phải yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, xét về bản chất thì Công ty A là bên đi vay và thế chấp tài sản, VBank là bên cho vay và nhận thế chấp tài sản. Tại Điều 8 của các Hợp đồng tín dụng giữa VBank và Công ty A đều thể hiện quyền của VBank được xử lý tài sản đảm bảo của bên vay để thu hồi nợ. Việc Công ty A hay VBank đăng ký sang tên tài sản cũng đều là để chuyển tên tài sản từ Công ty A sang VBank nhằm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty A. Quá trình làm thủ tục đăng ký sang tên, Cục thuế thành phố ĐN đã ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và Bảng tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất ngày 12/3/2015 để VBank thực hiện. Trong vụ án này, Nhà nước không bị thất thu thuế. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng VBank "chủ động, tích cực" yêu cầu ông Trần Hữu Văn D3 kê khai thuế và biết Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và Bảng tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất do Cục thuế thành phố ĐN ban hành ngày 12/3/2015 không đúng nhưng vẫn nộp hồ sơ yêu cầu sang tên tài sản, là không có căn cứ.

[5] Sau 02 năm kể từ khi Công ty A có Công văn số 82/2013/CV-ATS ngày 18/7/2013 gửi Ủy ban nhân dân thành phố ĐN, Sở Tài nguyên và Môi trường

thành phố ĐN, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đề nghị tạm dừng thực hiện thủ tục sang tên tài sản thế chấp cho VBank nhưng Công ty A vẫn không chứng minh được sai phạm của VBank trong quá trình thỏa thuận tại Tòa án nhân dân quận B. Tại Thông báo số 41/TB-TANDCC-GĐKTII ngày 12/10/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã trả lời Công ty A là không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B. Do đó, việc VBank làm thủ tục đăng ký biến động đối với bất động sản tại phường KM, quận NHS, thành phố ĐN (là một trong các tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty A theo các Hợp đồng tín dụng) là không trái quy định tại điểm e khoản 1 Điều 25 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Thực tế, Công ty A là bên có lỗi, không trả được nợ, nhiều lần, bằng nhiều hình thức cam kết gán tài sản thế chấp để thay thế cho việc trả nợ nhưng đều không thực hiện.

[6] Sau khi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN xác nhận đăng ký chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho VBank, VBank đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Y. Ông H, bà Y tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH. Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH tách thửa và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Sau đó, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH cũng đã chuyển nhượng các thửa đất này cho nhiều người khác.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *"Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN chấp nhận đơn của VBank, chấp nhận Giấy ủy quyền ghi ngày 30/5/2013 của Công ty A đối với ông Trần Hữu Văn D3, trong khi chưa trả lời dứt điểm Công văn số 82/2013/CV-ATS ngày 18/7/2013 của Công ty A về việc đề nghị tạm dừng các thủ tục đăng ký biến động sang tên và xác nhận vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên Công ty A sang tên VBank là không đúng trình tự, thủ tục và nội dung đã thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, xét về bản chất Công ty A là bên đi vay và thế chấp tài sản; còn VBank là bên cho vay và nhận thế chấp tài sản. Do đó, việc các bên thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty A cho VBank là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012) về giao dịch bảo đảm"*, là có cơ sở. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Y và Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH là có căn cứ.

[8] Trên cơ sở các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản giữa VBank và Công ty A; quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; điểm a khoản 1 Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc VBank nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất cho VBank là không trái quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ xác định VBank và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN có lỗi và phải bồi thường cho Công ty A.

[9] Sau khi xét xử phúc thẩm, Công ty A có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, tuyên hủy đăng ký chỉnh lý biến động tên VBank trên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Y và Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ HH. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty A bổ sung yêu cầu kháng cáo là nếu Hội đồng xét xử xét thấy việc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN chỉnh lý sang tên tài sản cho VBank không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng vì quyền lợi của người thứ ba ngay tình mà không hủy đăng ký biến động sang tên thì phải nhận định rõ sai phạm của VBank cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐN để Công ty A khởi kiện yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Yêu cầu kháng cáo bổ sung này của Công ty A làm phát sinh quan hệ pháp luật khác ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VBank, vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 218 và Điều 220 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét.

[10] Như vậy, mặc dù Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm nhưng phần nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm không đúng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 266; Điều 271; khoản 2 Điều 272 và Điều 273 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2021/KN-HC ngày 09/02/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 148/2019/HC-PT ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố ĐN.

3. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- TANDCC tại thành phố ĐN;
- TAND thành phố ĐN;
- TAND quận NHS, thành phố ĐN;
- Cục THADS thành phố ĐN (để biết);
- VKSND thành phố ĐN (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐKT III (2), VP, Vụ PC&QLKH (TANDTC), Thư ký Thẩm phán, HSVA, Ths.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Xuân Lan