

## **DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 02<sup>1</sup>**

### **ÁN LỆ SỐ /2022/AL**

#### **Về căn cứ xét lại bản án hành chính phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2022 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 08/2021/HC-GĐT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về vụ án hành chính “Yêu cầu hủy đăng ký chính lý biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa người khởi kiện là Công ty cổ phần đầu tư A với người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 24 người.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 9 và đoạn 10 phần “Nhận định của Tòa án”; đoạn 2 và đoạn 3 phần “Quyết định”.

#### **Khái quát nội dung của án lệ:**

##### **- Tình huống án lệ:**

Tại phiên tòa hành chính phúc thẩm, người khởi kiện đưa ra yêu cầu kháng cáo bổ sung vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng lại nhận định không đúng với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, làm phát sinh quan hệ pháp luật khác ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khác.

##### **- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, Tòa án phải xác định đây là căn cứ để xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

#### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

Các điều 218, 220, 254 và 255 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

#### **Từ khóa của án lệ:**

“Kháng cáo bổ sung”; “Vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu”; “Phát sinh quan hệ pháp luật khác”; “Thủ tục giám đốc thẩm”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2017 của Công ty cổ phần đầu tư A và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, thì thấy:

Năm 2011, Công ty cổ phần đầu tư A (sau đây gọi là Công ty A) đã thế chấp 08 tài sản, Công ty cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ do Vụ Giám đốc kiểm tra III Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

sản Q (sau đây gọi là Công ty Q) thế chấp 01 tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần V (sau đây gọi là Ngân hàng V) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty A theo 04 hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng V 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<sup>2</sup> đất tại thửa số 2 tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân quận N 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 Đ đăng ký biến động chủ sử dụng đất là Công ty A. Ngoài ra, giữa Ngân hàng V và Công ty A còn ký kết 01 hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản, 01 hợp đồng cho thuê văn phòng mà Ngân hàng V là bên đặt cọc và bên thuê.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng, Công ty A và Ngân hàng V phát sinh tranh chấp nhưng không tự hòa giải được. Ngày 11/01/2013, Ngân hàng V có đơn khởi kiện Công ty A tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình để giải quyết tranh chấp 06 hợp đồng nêu trên. Ngày 13/5/2013, Ngân hàng V 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, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã đình chỉ giải quyết một phần vụ án và tổng đạt quyết định đình chỉ này cho Công ty A.

Trong thời gian Tòa án nhân dân quận Ba Đình đang giải quyết tranh chấp, ngày 26/05/2013, Công ty A, Công ty Q và Ngân hàng V đã ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản để cản trừ nợ. Theo văn bản thỏa thuận trên thì do Công ty A có nhiều khó khăn nên Ngân hàng V 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 Q sẽ chuyển nhượng 08/09 tài sản thế chấp cho Ngân hàng V để cản trừ nợ, trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất tại phường K, quận N.

Ngày 30/5/2013, bà Nguyễn Thị T, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty A lập hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Hữu Văn D là Giám đốc Ngân hàng V - chi nhánh tại thành phố Đ 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 K sang cho Ngân hàng V.

Thực hiện theo thỏa thuận ngày 26/05/2013, Công ty A, Công ty Q đã ký các hợp đồng chuyển nhượng tài sản thế chấp cho Ngân hàng V, trong đó có hợp đồng ngày 04/6/2013 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường K.

Trong thời gian này, vụ án giữa Công ty A và Ngân hàng V vẫn tiếp tục được Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết. Ngày 31/5/2013, Công ty A và Ngân hàng V ký biên bản hòa giải thành. Ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận Ba Đình 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 Ngân hàng V 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 732.675.943.851 đồng...

2. Ngân hàng V 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 Ngân hàng V số tiền là 1.461.754.235.760 đồng...

3. Công ty A và Công ty Q đồng ý giao và Ngân hàng V 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 Ngân hàng V...

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

...7. Trường hợp Công ty A và hoặc Công ty Q không thực hiện việc bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho Ngân hàng V theo đúng thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty A phải thanh toán cho Ngân hàng V 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 K cho Ngân hàng V và cam kết sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo các văn bản ký kết với Ngân hàng V, tiếp tục phối hợp, cùng với Ngân hàng V hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản, sang tên Ngân hàng V.

Sau đó, Công ty A cho rằng Ngân hàng V 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 Ngân hàng V 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 Ba Đình thì Công ty A vẫn phải thanh toán cho Ngân hàng V 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 Ba Đình 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 Ngân hàng V 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 Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố Đ đề nghị tạm dừng thực hiện thủ tục sang tên cho Ngân hàng V. Đồng thời Công ty A có đơn khiếu nại theo thủ tục giám

độc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thoả thuận số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Ngày 23/9/2013, Ngân hàng V nộp đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất tại phường K, quận N đến Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

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

Ngày 15/01/2015, ông Trần Hữu Văn D 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 Đ ngày 12/3/2015 thể hiện Ngân hàng V 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, Ngân hàng V đã thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ. Ngày 20/3/2015, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận tên chủ sử dụng đất là Ngân hàng V vào giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ở phường K, quận N.

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 thoả thuận số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B.

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

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

Sau đó, Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H đã thực hiện thủ tục tách thửa đất ở phường K thành 18 thửa đất thương mại, dịch vụ với diện tích 23.018m<sup>2</sup>, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động ngày 24/10/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ 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<sup>2</sup> đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động ngày 24/10/2017.

Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H 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 Đ và Văn phòng đăng ký đất đai quận N 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 Ngân hàng V 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 Ba Đình; việc bàn giao đã được thực hiện trước ngày 24/6/2013 là ngày ghi trên biên bản bàn giao, Ngân hàng V đã sử dụng biên bản bàn giao không ghi ngày được lập trước đó và ghi không 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 Ba Đình. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động người sử dụng đất cho Ngân hàng V mà không có sự đồng ý của Công ty A; Ngân hàng V tự ý làm thủ tục, hồ sơ đăng ký biến động không hợp lệ, hợp pháp; Ngân hàng V đã làm trái nội dung Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của TAND quận Ba Đình 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 Đ yêu cầu: Tuyên hủy đăng ký chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất là Ngân hàng V do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện ngày 20/3/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ở phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

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 Ba Đình thì Ngân hàng V được nhận quyền sử dụng thửa đất ở phường K và được quyền nộp hồ sơ để đăng ký biến động. Công ty A đã bàn giao tài sản cho Ngân hàng V nên việc Văn phòng đăng ký tên chủ sử dụng đất cho Ngân hàng V 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 Đ 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 (Ngân hàng 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 Ngân hàng V được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động quyền sử dụng thửa đất tại phường K 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 Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H 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 H 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 Đà Nẵng 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 N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/9/2009 tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 95, địa chỉ thửa đất: phường K; quận N, thành phố Đà Nẵng.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Hải 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 Hải Y được Văn phòng công chứng S 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 Hải Y với Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 12/7/2017.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H 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 Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H được Văn phòng Công chứng S 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: 62.539,80m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/09/2009, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ 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 H, 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 Đ chỉnh lý sang tên tài sản cho Ngân hàng V 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 Ngân hàng V cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ 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 Đà Nẵng 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 Đ 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 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 Ngân hàng V bồi thường thiệt hại vì giao dịch sang tên do Ngân hàng V tiến hành là vô hiệu và yêu cầu xem xét trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. 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. Từ đó, quyết định giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm. Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí.

Ngày 27/7/2020, Ngân hàng V 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 Đà Nẵng; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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 K cho Ngân hàng V. Ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận Ba Đình 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 K, quận N, thành phố Đà Nẵng cho Ngân hàng V. 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 X thành phố Đà Nẵng 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 Ba Đình và biên bản bàn giao tài sản thì Ngân hàng V 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 Ngân hàng V 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 D thay mặt Công ty A thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký sang tên tài sản cho Ngân hàng V nên ông Trần Hữu Văn D 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 Đ không vượt quá phạm vi ủy quyền. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc ông D kê khai nộp thuế là vượt quá phạm vi ủy quyền nên tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp mà ông D 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 Ngân hàng V thì Ngân hàng V 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, Ngân hàng V 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, Ngân hàng V là bên cho vay và nhận thế chấp tài sản. Tại Điều 8 của các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng V và Công ty A đều thể hiện quyền của Ngân hàng V được xử lý tài sản đảm bảo của bên vay để thu hồi nợ. Việc Công ty A hay Ngân hàng V đăng ký sang tên tài sản cũng đều là để chuyển tên tài sản từ Công ty A sang Ngân hàng V nhằm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty A. Quá trình làm thủ tục đăng ký sang tên, Cục thuế thành phố Đ 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 Ngân hàng V thực hiện. Trong vụ án này, Nhà nước không bị thất thu thuế. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Ngân hàng V “chủ động, tích cực” yêu cầu ông Trần Hữu Văn D 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 Đ ban hành ngày 12/3/2015 không đúng nhưng vẫn nộp hồ sơ yêu cầu sang tên tài sản, là không 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 Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đề nghị tạm dừng thực hiện thủ tục sang tên tài sản thế chấp cho Ngân hàng V nhưng Công ty A vẫn không chứng minh được sai phạm của Ngân hàng V trong quá trình thỏa thuận tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình. 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 Ba Đình. Do đó, việc Ngân hàng V làm thủ tục đăng ký biến động đối với bất động sản tại phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (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/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 Đ xác nhận đăng ký chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V, Ngân hàng V đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y. Ông H, bà Y tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H. Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H tách thửa và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Sau đó,



Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H 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 Đ chấp nhận đơn của Ngân hàng V, chấp nhận giấy ủy quyền ghi ngày 30/5/2013 của Công ty A đối với ông Trần Hữu Văn D, 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 Ngân hàng V 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 Ngân hàng V 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 Ngân hàng V 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 Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H là có căn cứ.

[8] Trên cơ sở các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng V 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 Ngân hàng V nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất cho Ngân hàng V là không trái quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ xác định Ngân hàng V và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ 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 chính lý biến động tên Ngân hàng V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H. 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 Đ chính lý sang tên tài sản cho Ngân hàng V 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 Ngân hàng V cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ 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 Ngân hàng V, 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:**

[1] 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;

[2] 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;

[3] 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 Đà Nẵng.

[4] 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 Đ.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“[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 chính lý biến động tên Ngân hàng V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H. 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 Đ chính lý sang tên tài sản cho Ngân hàng V 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 Ngân hàng V cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ 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 Ngân hàng V, 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.*

...

*[2] 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;*

*[3] 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 Đà Nẵng”.*

...”