| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số 207/2025/DS-PT
Ngày 15 tháng 9 năm 2025
V/v *"Tranh chấp công nhận quyền sở hữu tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
---

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Ông Vũ Việt Dũng

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng*: Bà Lương Thị Chung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 05/2025/TLPT-DS ngày 09/01/2025 về việc *"Tranh chấp công nhận quyền sở hữu tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2025/QĐ-PT ngày 23/5/2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Huỳnh Thị Thanh H**; sinh năm 1977; địa chỉ: Số E đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Xuân M; sinh năm: 1958; địa chỉ: 1 đường Đ, phường H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền ngày 05/6/2023 tại Văn phòng C; có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty cổ phần B1**; địa chỉ: Số D đường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm 1963; địa chỉ: H T, phường H, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền số 257/2025/UQ-BVĐKHX ngày 25/7/2025 của Giám đốc; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Nguyễn Anh T, Luật sư thuộc đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Công ty L; số 29 H, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số A đường H, thành phố Đà Nẵng (có yêu cầu độc lập).

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Huỳnh Tấn Q; chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ; theo Giấy uỷ quyền số 02/GUQ-TTPTQĐ ngày 08/8/2025 của Giám đốc; có mặt.

2. Ngân hàng TMCP K; địa chỉ: Số D đường P, phường R, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ Chi nhánh tại Đà Nẵng: số A - A đường N, phường T, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Trần Thị Diễm Q1; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết S; chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ khu vực; theo Giấy uỷ quyền số 167/2025/UQ-NHKL ngày 27/8/2025; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Đ; địa chỉ: Trung tâm hành chính, số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Huỳnh Tấn Q; chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ; theo Giấy uỷ quyền số 11/UQ-UBND ngày 15/8/2025 của Chủ tịch UBND; có mặt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ. Địa chỉ: Trung tâm hành chính, số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng và Sở Tài chính thành phố Đ nay là Sở Tài chính thành phố Đ; địa chỉ: Trung tâm hành chính, số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm: 1963; địa chỉ: H T, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Kim D; sinh năm: 1959; địa chỉ: Số D đường P, phường C, thành phố Đà Nẵng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

** Người kháng cáo*: Nguyên đơn- bà Huỳnh Thị Thanh H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:***

**** Nguyên đơn - bà Huỳnh Thị Thanh H và người đại diện hợp pháp trình bày tại Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2011/QĐST-KDTM ngày 26/8/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Đà

Nẵng đã công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng TMCP K và Công ty Cổ phần B1 *(Sau đây gọi tắt là Công ty B1)*, cụ thể như sau: Công ty B1 xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ tính đến ngày 18/8/2011 số tiền gần 39 tỷ đồng. Công ty B1 cam kết sẽ trả hết số nợ trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP K chậm nhất đến ngày 30/11/2011. Nếu vi phạm thì các tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất tại thửa đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 32 (*theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108172 ngày 07/11/2008 cấp cho Công ty B1*); quyền sử dụng đất tại thửa đất số 543, tờ bản đồ số 14 (*Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB470125 ngày 11/01/2015 cấp cho ông Nguyễn Văn H1*) và 01 xe ô tô Toyota BKS 43S-0068 sẽ bị phát mãi thu hồi nợ trả cho Ngân hàng.

Vào ngày 08/3/2017, tại Giấy cam kết về việc chi trả và hỗ trợ tiền mua bán nợ của dự án Công ty B1 với Ngân hàng TMCP K thì bà H và Công ty B1 đã thỏa thuận những nội dung sau:

*"1. Hai bên đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần B1 theo quyết định số 7754/QĐUB ngày 24/9/2012 mà chủ tịch UBND thành phố Đ đã cho chuyển mục đích phân lô toàn bộ quỹ đất là 90 lô (trừ 2 lô chuyển nhượng trước) đất đô thị theo Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 9/5/2013.*

*2. Bà Huỳnh Thị Thanh H cam kết trả cho ngân hàng TMCP K số tiền 45 tỷ đồng gồm: tiền nợ gốc 26,5 tỷ đồng + tiền lãi 18,4 tỷ đồng.*

*Khi số tiền trên chuyển đủ vào tài khoản KLB thì Kiên Long B phải tất toán nợ ngay trong ngày, xóa thế chấp nợ và bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty CP B1 để công ty giao cho Sở TN&MT tiến hành ra 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 09/5/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Đ. Sau khi có 90 sổ giao lại cho bà Huỳnh Thị Thanh H đã chuyển nhượng (tất cả các khoản như thuế sang tên, trước bạ, phí công chứng với các hộ do bà Huỳnh Thị Thanh H tự chịu trách nhiệm).*

*3. Công ty cổ phần B1 có trách nhiệm xúc tiến thủ tục nhận 18.051.117.120 đồng từ UBND thành phố Đ chuyển trả thu hồi 92 lô đất đường P. Nếu UBND thành phố Đ giao 92 lô đất mặt tiền đường P thì bà Huỳnh Thị Thanh H sẽ chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền mà UBND thành phố đã hỗ trợ cho Công ty trước đây, thuế chuyển mục đích sử dụng đất, tiền đã đầu tư hạ tầng dở dang và các khoản thuế khác cho UBND thành phố Đ nếu có.*

*4. Bà Huỳnh Thị Thanh H cam kết hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim D để cắt lỗ một phần với số tiền 10.000.000.000 đồng. Riêng chiếc xe Innova 43S0068 nằm trong khoản vay nợ của Ngân hàng, thì giao lại cho Công ty B1 sử dụng. Số tiền 10 tỷ bà H có trách nhiệm ứng trước cho ông H1, bà D 60% để ông bà lo hoàn trả một phần cho cổ đông mua đất di dời đi nơi mới khác và bàn giao mặt bằng cho người mua đất mới, thời gian không quá 60 ngày sau khi nhận đủ 60% số tiền trên. Còn 40% sẽ hai bên*

*sẽ thanh toán khi có 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian thanh toán không quá 45 ngày.*

*5. Bà Huỳnh Thị Thanh H có trách nhiệm thanh toán dứt điểm số tiền 800.000.000 đồng trước khi có 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*6. Thủ tục xúc tiến với các cơ quan ban ngành của thành phố có liên quan do Công ty cổ phần B1 chịu trách nhiệm pháp lý có sự hỗ trợ của bà Huỳnh Thị Thanh H".*

Thực hiện cam kết nêu trên thì ngày 28/4/2017, bà H đã nộp đủ 45 tỷ đồng cho Ngân hàng TMCP K và 350 triệu đồng lệ phí thi hành án, nên Chi cục thi hành án quận Cẩm Lệ đã bàn giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108172 và số AB470125 cho bà H.

Cùng ngày 28/4/2017, Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ có Tờ trình gửi cho UBND thành phố Đ thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà H để cấp thành 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất dự án được phân lô bán nền).

Ngày 04/7/2017, bà H đã nộp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Ngày 07/12/2017, UBND thành phố Đ có công văn số 159/TB-UBND về việc cấp 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án bệnh viện B1 do ông H1 làm chủ tịch HĐQT và bà D làm Giám đốc Công ty B1. Nhưng khi có quyết định trên thì ông H1, bà D đã không thực hiện nghĩa vụ cam kết ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Mặc dù bà H đã chuyển 45 tỷ đồng cho Ngân hàng K để xóa nợ xấu cho ông H1 và bà D. Do đó, bà H đã khởi kiện Công ty B1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ và Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà H: Công nhận Bản cam kết do bà Huỳnh Thị Thanh H và Công ty B1 lập ngày 08/3/2017; công nhận quyền sử dụng đất 88 lô đất thuộc sở hữu của bà H.

Đối với số tiền 18.051.117.120 đồng: Tại Bản án sơ thẩm số 186/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 xác nhận bà H nhận số tiền 18.051.117.120 đồng từ Ngân hàng TMCP K là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/6/2019 đã hủy phần quyết định Bản án sơ thẩm về việc bà Huỳnh Thị Thanh H được nhận số tiền 18.051.117.120 đồng là tiền nhà nước hoàn trả cho Công ty B1 do thu hồi khu đất có diện tích 12.120 $m^2$ tại phường H, quận C; giao về Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng làm thủ tục tạm ứng án phí, thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm. Sau đó, bà H rút đơn khởi kiện.

Đến ngày 10/4/2023, bà H khởi kiện lại. Bà H cho rằng: Bà mua lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty B1 tương đương một lô được nhà nước bố trí 90 lô đất dự án còn 01 lô được đền bù số tiền 18.051.117.120 đồng

nên bà H được quyền hưởng các giá trị về tài sản từ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Việc bà H nhận số tiền 18.051.117.120 đồng từ Ngân hàng TMCP K là có căn cứ, phù hợp bản chất nội dung cam kết giữa hai bên. Tuy nhiên ông H1 và bà D không chấp nhận số tiền 18.051.117.120 đồng là của bà H như bản cam kết ngày 08/3/2017 và sự thỏa thuận của bà H tự nguyện đưa cho ông H1 bà D 10 tỷ đồng, bà D ông H1 đã nhận trước 1.480.000.000 đồng mà luôn khiếu nại cho rằng số tiền 18.051.117.120 đồng là số tiền của ông H1 bà D. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ giải quyết: Buộc Công ty B1 phải có trách nhiệm thực hiện bản cam kết đề ngày 8/3/2018 và nhận lại số tiền 8.520.000.000 đồng trong số tiền 18.051.117.120 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị Thanh H thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận số tiền 18.051.117.120 đồng thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị Thanh H.

Đối với yêu cầu độc lập Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng, bà H có ý kiến như sau: Bà H sẽ trả lại số tiền 18.051.117.120 đồng cho Nhà nước trong trường hợp sau khi UBND thành phố Đ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ và Sở Tài chính thành phố Đ giải quyết ổn thỏa quyền lợi của bà H theo Giấy cam kết ngày 08/3/2017 giữa bà H và Công ty B1 về việc chi trả và hỗ trợ tiền mua bán nợ của dự án Công ty B1 với Ngân hàng TMCP K.

**** Bị đơn - Công ty cổ phần B1 và người đại diện hợp pháp trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Công ty B1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, số tiền 18.051.117.120 đồng là của Công ty B1. Công ty B1 không có bất kỳ cam kết nào liên quan đến số tiền 18.051.117.120 đồng với bà H.

Đối với yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng thì Công ty B1 đề nghị Toà án buộc Ngân hàng TMCP K cùng bà Huỳnh Thị Thanh H liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm. Theo mục 3 của giấy cam kết ngày 08/3/2017 thể hiện, nếu UBND thành phố Đ giao lại 92 lô đất thì bà H có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền mà UBND thành phố Đ đã hỗ trợ cho Công ty B1 trước đây. Số tiền mà UBND thành phố Đ đã hỗ trợ cho Công ty B1 là 5.795.486.000 đồng *(đây là số tiền đền bù các công trình kiến trúc mà Công ty B1 đã xây dựng tại vị trí 92 lô đất bị thu hồi theo Quyết định 5701 ngày 19/8/2013 của UBND thành phố thành phố Đ, Công ty B1 đã nhận số tiền này)*. Không có một văn bản nào thể hiện số tiền đã hỗ trợ ghi trong giấy cam kết trên là số tiền 18.051.117.120 đồng như bà H trình bày. Hơn nữa, Giấy cam kết ngày 08/3/2017 ghi rõ số tiền "đã hỗ trợ", nhưng tại thời điểm cam kết ngày 08/3/2017 thì Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng chưa chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng cho Công ty B1 thì không thể ghi trong cam kết là "đã hỗ trợ".

Tại đơn phản tố đề ngày 16/6/2024 nộp cho Tòa án ngày 16/9/2024, Công ty B1 yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà Huỳnh Thị Thanh H phải hoàn trả lại số tiền 1.370.580.000 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất. Vì thực tế cho đến

thời điểm hiện nay số tiền 18.051.117.120 đồng (trong đó 18.051.117.120 đồng + 1.370.580.000 đồng = 19.421.697.120 đồng) là tiền của Ngân sách nhà nước, không phải tiền của Công ty B1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng có người đại diện hợp pháp trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Ngày 26/5/2008, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 4101/QĐ-UBND thu đất, giao đất cho Công ty B1 để xây dựng Bệnh viện B1 với diện tích 39.480 $m^2$ tại phường H, quận C và xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, Công ty B1 đã nộp tiền sử dụng đất và đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã giải phóng mặt bằng với tổng diện tích là 26.920,7$m^2$ (*kể cả phần diện tích 17.918$m^2$ đã được UBND huyện H giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó*), phần diện tích 12.559, 3$m^2$ còn lại thì Công ty B1 chưa nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 24/9/2012, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 7754/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Bệnh viện B1; theo đó, diện tích đã điều chỉnh sang thực hiện dự án khu dân cư do thành phố quản lý là 12.120$m^2$ (*92 lô đất, phần diện tích này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất y tế cho Công ty B1*), diện tích điều chỉnh quy hoạch nhập vào khu D - KDC N cầu C là 14.883$m^2$ (*92 lô là phần diện tích này Công ty B1 chưa nộp tiền sử dụng đất*) và diện tích giao Công ty B1 quản lý để chuyển sang quy hoạch đất ở chia lô là 12.930$m^2$ (*90 lô, phần diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất y tế cho Công ty B1*).

Ngày 09/5/2013, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 3108/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty B1; theo đó, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 12.930$m^2$ (*diện tích giao Công ty B1 quản lý để chuyển sang quy hoạch đất ở chia lô theo Quyết định số 7754/QD-UBND ngày 24/9/2012*) sang đất ở đô thị.

Công ty B1 thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*số AN 108172 ngày 07/11/2008 và số AB470125 ngày 11/01/2005)* với tổng diện tích là 36.920,7$m^2$ cho Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ để đầu tư dự án xây dựng Bệnh viện. Tuy nhiên, do có vướng mắc trong quá trình vay vốn nên dự án Bệnh viện đang đầu tư xây dựng dở dang phải ngừng lại và không thể tiếp tục thực hiện. Đến khi Ngân hàng chốt nợ để thanh toán thì tổng số nợ mà Công ty B1 phải trả cho Ngân hàng K là 45.000.000.000 đồng; trong đó, nợ gốc 26.600.000.000 đồng, lãi phát sinh 18.400.000.000.

Theo điểm b khoản 2 Điều 2 Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014 của UBND thành phố Đ quy định: giao Trung tâm chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng để chuyển cho Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ để trừ vào số nợ gốc của Công ty B1 theo chủ trương tại Công văn số 6041/UBND ngày 31/7/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Đ với số tiền 18.051.117.120 đồng.

Theo Công văn số 1034/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/4/2017 của Sở T thể hiện các nội dung: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng bố trí kế hoạch vốn 19.421.697.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng để thanh toán cho Công ty B1 theo hình thức sau:

- Thay Công ty B1 lập thủ tục nộp vào ngân sách số tiền 1.370.580.000 đồng do chuyển mục đích sử dụng đất từ sản xuất, kinh doanh sang đất ở đối với phần diện tích 12.930m$^2$.

- Chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ để chuyển cho Ngân hàng số tiền 18.051.117.120 đồng để trừ vào số nợ của Công ty.

Căn cứ Công văn số 8300/UBND-SKHĐT ngày 19/10/2017 về việc liên quan đến giải ngân kế hoạch vốn đền bù bố trí cho dự án Bệnh viện B1, Trung tâm có Công văn số 2113/TTPTQĐ-KHTC ngày 25/10/2017 về việc cung cấp số tài khoản của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Trung tâm đề nghị Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng cung cấp số tài khoản của đơn vị thụ hưởng để Trung tâm chuyển tiền cho Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng và Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm chuyển tiền cho Ngân hàng để trừ vào số nợ gốc của Công ty.

Theo Công văn số 19/CV.CCTHADS ngày 30/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ phúc đáp Công văn số 2113/TTPTQĐ-KHTC thể hiện: việc thi hành án dân sự giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ và Công ty B1 đã được giải quyết xong và Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ thông báo để Trung tâm biết cùng phối hợp với Ngân hàng giải quyết các vấn đề liên quan đến dự án Công ty Cổ phần B1 theo đúng thẩm quyền.

Theo đề nghị của Ngân hàng K tại Công văn số 460/NHKT ngày 23/10/2017 và 471/NHKL ngày 30/10/2017, thì ngày 31/10/2017 Trung tâm đã chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng vào tài khoản số 121088 của Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ mở tại Ngân hàng N – Chi nhánh Đ, đồng thời đã chuyển nộp tiền sử dụng đất do chuyển đổi mục đích sử dụng thay cho Công ty B1 với số tiền 1.370.580.000 đồng vào ngân sách Nhà nước.

Tuy nhiên, theo Thông báo số 206/TB-VP ngày 29/4/2020 của Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Đ thể hiện đối với đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ về việc làm rõ chủ thể được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ 18.051.117.120 đồng yêu cầu Trung tâm khẩn trương phối hợp các đơn vị liên quan kiểm tra và có trách nhiệm thực hiện việc xử lý thu hồi đúng theo quy định pháp luật trong thời gian sớm nhất.

Do đó, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng có yêu cầu độc lập, theo đó đề nghị Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ xem xét giải quyết: Buộc Ngân hàng TMCP K, bà Huỳnh Thị Thanh H hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng để Trung tâm tiến hành lập các thủ tục tiếp theo đúng quy định theo nội dung Thông báo số 206/TB-VP ngày 29/4/2020 của Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng

nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Việc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng đã chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng cho Ngân hàng K là không đúng đối tượng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP K có người đại diện hợp pháp trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Ngân hàng K chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng cho bà Huỳnh Thị Thanh H dựa trên tinh thần chỉ đạo của UBND thành phố Đ và các biên bản được lập giữa các bên có liên quan, theo Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014 của UBND thành phố Đ, cụ thể: Chuyển cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng để chuyển cho Ngân hàng K- Chi nhánh Đ để trừ vào số nợ gốc của Công ty B1 theo chủ trương tại Công văn số 6641/UBND-QLĐTh ngày 31/7/2013.

Ngày 23/3/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, Ngân hàng K, Công ty B1 và bà Huỳnh Thị Thanh H đã lập biên bản về việc giải quyết thi hành án, theo đó, bà H sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần nợ còn lại của Công ty B1. Tuy nhiên, để Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung của Công văn số 6641/UBND-QLĐTh ngày 31/07/2013 của UBND thành phố Đ thì cần phải tất toán toàn bộ khoản nợ. Do đó bà H đã phải thanh toán toàn bộ khoản nợ của Công ty B1 (*bao gồm ứng trước cả số tiền 18.051.117.120 đồng sẽ được nhận bồi thường sau khi bàn giao lại 02 Giấy chứng sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước*).

Ngày 27/04/2017, bà Huỳnh Thị Thanh H đã trả toàn bộ nợ vay thay cho Công ty B1 tại Ngân hàng K.

Ngày 30/10/2017, Ngân hàng K gửi Công văn số 471/NHKL cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng và Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, trong đó nêu rõ thực hiện nội dung Biên bản làm việc giữa Ngân hàng K, Công ty B1, bà H đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thay cho Công ty B1, nên Ngân hàng K đã giao trả 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng chuyển số tiền 19.421.697.120 đồng vào tài khoản của Ngân hàng K để Ngân hàng K hoàn trả số tiền này cho bà H.

Ngày 31/10/2017, Trung tâm phát triển quỹ đất đã chuyển 18.051.117.120 đồng vào tài khoản của Ngân hàng K thể hiện sự đồng ý thống nhất về nội dung thỏa thuận giữa các bên tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C trong đó có việc Ngân hàng K hoàn trả số tiền này cho bà H do bà H đã tạm ứng để thanh toán toàn bộ nợ vay *(bao gồm ứng trước cả số tiền 18.051.117.120 đồng sẽ được nhận bồi thường sau khi bàn giao lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước)* tại Ngân hàng K thay cho Công ty B1 để Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ bàn giao lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để làm thủ tục cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất theo nội dung của Công văn số 6641/UBND-QLĐTh ngày 31/07/2013 của UBND thành phố Đ. Ngân hàng K đã chuyển số tiền trên cho bà H vào ngày 31/10/2017.

Theo giấy cam kết ngày 05/6/2019 bà H đã cam kết: Trường hợp Tòa án tuyên số tiền 18.051.117.120 đồng không thuộc về bà H thì chậm nhất 05 ngày làm việc kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà H sẽ nộp đủ số tiền này vào tài khoản tại Ngân hàng K để thực hiện theo quyết định của bản án.

Do đó, Ngân hàng K đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng. Trường hợp tòa án tuyên số tiền 18.051.117.120 đồng không thuộc về bà H thì bà H có trách nhiệm hoàn trả lại.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thành phố Đ và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ*** trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đ gửi văn bản trình bày:***

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố Đ tại Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014 về việc phê duyệt số tiền hoàn trả cho Công ty B1 do thu hồi quyền sử dụng đất, trong đó:

*"1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư bổ sung kế hoạch vốn đền bù giải tỏa dự án trong 06 tháng cuối năm 2014 và số tiền được phê duyệt tại Điều 1 cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố.*

*2. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố sau khi được bổ sung kế hoạch vốn, có văn bản báo cáo UBND thành phố xem xét, cấp vốn để:*

*a) Phối hợp với Công ty cổ phần B1 để thu nộp vào ngân sách nhà nước thành phố số tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang đất ở đối với phần diện tích 12.930 $m^2$ tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng: 1.370.580.000 đồng.*

*b) Chuyển cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố để chuyển cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh Đ để trừ vào số nợ gốc của Công ty Cổ phần B1 theo chủ trương tại Công văn số 6641/UBND-QLĐTh ngày 31/7/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Đ: 18.051.117.120 đồng."*

Qua ý kiến đề xuất của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ và ý kiến của Sở Tài chính thành phố Đ tại Công văn số 2642/STC-ĐT ngày 05/10/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng đã tổng hợp và có Công văn số 2653/SKHĐT-KTN ngày 11/10/2017 báo cáo UBND xem xét, quyết định. Ngày 19/10/2017, UBND thành phố Đ đã có Công văn số 8300/UBND-SKHĐT với nội dung:

"*Giao Kho bạc Nhà nước Đ1 căn cứ Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014 của UBND thành phố phê duyệt số tiền hoàn trả cho Công ty Cổ phần B1 do thu hồi quyền sử dụng đất và kế hoạch vốn xây dựng cơ bản năm*

*2017 đã bố trí cho dự án Bệnh viện B1 tại Quyết định số 3877/QĐ-UBND ngày 14/7/2017 của UBND thành phố để thanh toán hoàn trả số tiền 19.421.697.120 đồng cho Công ty Cổ phần B1 (tương tự trường hợp thanh toán kế hoạch vốn đã bố trí cho dự án mua lại 431 lô đất tại Khu đô thị P của Công ty Cổ phần B1 và các lô đất khác".*

Ngoài các nội dung nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đ không có ý kiến gì thêm liên quan đến vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài chính thành phố Đ gửi văn bản trình bày:***

Đối với yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:***

Căn cứ vào giá trị các thửa đất trên thì trường hợp Công ty B1 chuyển nhượng 25.050m$^2$ của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H với giá 45.000.000.000 đồng và số tiền 18.051.117.120 đồng cũng thuộc bà H là không phù hợp với giá trị của các thửa đất. Với giá trị chuyển nhượng 45.000.000.000 đồng thì Công ty B1 chỉ chuyển nhượng 01 thửa đất (88 lô đất) thì mới phù hợp. Hơn nữa, bà H không thể cho rằng bà trả nợ thay Công ty B1 cho Ngân hàng K để lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là của bà H được, mà cần xét giá trị của từng thửa đất để xác định. Theo giấy cam kết ngày 08/3/2017 thì giữa Công ty B1 và bà H thì chỉ chuyển nhượng 88 lô đất cho bà H, đối với số tiền 18.051.117.120 đồng là số tiền hỗ trợ, đền bù để thu hồi 92 lô đất phía trước mặt tiền đường P thì không liên quan gì đến bà H. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Kim D*** trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn H1.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, điểm c khoản 1 Điều 165 Bộ luật Dân sự; Khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh H đối với Công ty Cổ phần B1 về việc công nhận quyền sở hữu tài sản đối với số tiền 18.051.117.120 đồng.

2. Chấp nhập một phần yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

Buộc bà Huỳnh Thị Thanh H hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 126.051.117 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

**** Đơn kháng cáo:***

Ngày 02/12/2024, nguyên đơn - bà Huỳnh Thị Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Thanh H được sở hữu số tiền 18.051.117.120 đồng.

Ngày 06/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; buộc Ngân hàng TMCP K và bà Huỳnh Thị Thanh H hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng để Trung tâm tiến hành lập các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H, chấp nhận kháng cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ thành phố Đà Nẵng (nay là TAND khu vực 3) theo hướng: Buộc Ngân hàng TMCP K phải hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng gửi văn bản đề nghị Toà án không đưa Sở vào tham gia tố tụng. Sở Kế

hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng và Sở Tài chính thành phố Đ nay là Sở Tài chính thành phố Đ gửi văn bản không thể tham gia phiên toà do tính chất công việc. Bà Nguyễn Thị Kim D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự này đã được Tòa án cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại văn bản kháng cáo ban đầu, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc Ngân hàng TMCP K và bà Huỳnh Thị Thanh H hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm. Tuy nhiên, trong quá trình chuẩn bị xét xử vụ án ở cấp phúc thẩm, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng có văn bản số 716/TTPTQĐ-HCTH ngày 19/7/2025 với nội dung thay đổi một phần đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho Trung tâm số tiền 18.051.117.120 đồng do chuyển không đúng đối tượng. UBND thành phố Đ gửi văn bản số 1475/UBND-TTPTQĐ ngày 25/8/2025 thống nhất với yêu cầu thay đổi nội dung kháng cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng. Hội đồng xét xử xét thấy việc Trung tâm thay đổi nội dung đơn kháng cáo như trên không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Diễn biến diện tích đất xây dựng Dự án Bệnh viện B1:

Ngày 26/5/2008, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 4101/QĐ-UBND về việc thu đất, giao đất cho Công ty B1 để xây dựng Bệnh viện B1 với tổng diện tích là 39.480 $m^2$ tại phường H, quận C và xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (cũ). Thực hiện quyết định trên, Công ty B1 đã nộp tiền sử dụng đất và được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã giải phóng mặt bằng với tổng diện tích là 26.920,7$m^2$ (*kể cả phần diện tích 17.918$m^2$ đã được UBND huyện H giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó*), còn phần diện tích 12.559, 3$m^2$ thì Công ty B1 chưa nộp tiền sử dụng đất.

Tại Quyết định số 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012, UBND thành phố Đ đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Bệnh viện B1 đối với 03 phần diện tích đất cụ thể như sau:

- Diện tích đã điều chỉnh sang thực hiện dự án khu dân cư do thành phố quản lý là **12.120$m^2$** (*92 lô đất, phần diện tích này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất y tế cho Công ty B1*): Theo Quyết định số 5701/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của UBND thành phố Đ đền bù và hỗ trợ công trình (vật kiến trúc) cho Công ty B1 với số tiền là 5.795.486.000 đồng, Công ty B1 đã nhận. Đồng thời giao diện tích đất thu hồi 12.120$m^2$ nói trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng quản lý theo Quyết định số 2470/QĐ-UBND của UBND thành phố ngày 21/4/2014 và hoàn trả cho Công ty B1 số tiền **19.421.697.120 đồng** theo Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch nhập vào khu D - KDC N cầu C là **14.883$m^2$** (*92 lô, phần diện tích này Công ty B1 chưa nộp tiền sử dụng đất*).

- Diện tích giao Công ty B1 quản lý để chuyển sang quy hoạch đất ở chia lô là **12.930m²** (*90 lô, phần diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất y tế cho Công ty B1*): Ngày 09/5/2013, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 3108/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty B1 là 12.930m² đất y tế sang đất ở đô thị; đã chuyển nhượng trước 02 lô, còn lại 88 lô.

[3] Xét Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh H về việc yêu cầu được sở hữu số tiền 18.051.117.120 đồng:

[3.1] Để đầu tư Dự án xây dựng Bệnh viện, Công ty B1 thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*số AN 108172 ngày 07/11/2008 và số AB470125 ngày 11/01/2005)* với tổng diện tích là 36.920,7m² cho Ngân hàng TMCP K. Tuy nhiên, do không thanh toán đúng hạn nên Ngân hàng TMCP K khởi kiện Công ty B1 và đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2011/QĐST-KDTM ngày 26/8/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Trong giai đoạn đang thi hành án với khoản nợ 45 tỷ đồng của Công ty B1 đối với Ngân hàng TMCP K thì UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014 với nội dung: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng bố trí kế hoạch vốn 19.421.697.120 đồng *(số tiền giải toả đền bù do thu hồi diện tích đất 12.120m²)* cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng để thanh toán cho Công ty B1 theo hình thức sau:

*- Thay Công ty B1 lập thủ tục nộp vào ngân sách số tiền 1.370.580.000 đồng do chuyển mục đích sử dụng đất từ sản xuất, kinh doanh sang đất ở đối với phần diện tích 12.930m².*

*- Chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ để chuyển cho Ngân hàng số tiền **18.051.117.120 đồng** để trừ vào số nợ của Công ty.*

Như vậy, số tiền 18.051.117.120 đồng có nguồn gốc là số tiền đền bù do Nhà nước thu hồi diện tích đất 12.120m² của Công ty B1, sau khi trừ số tiền 1.370.580.000 đồng chuyển mục đích sử dụng đất của phần diện tích 12.930m² .

[3.2] Sau đó, ngày 08/3/2017, Công ty B1 và bà Huỳnh Thị Thanh H có lập Giấy cam kết thỏa thuận về việc chi trả và hỗ trợ tiền mua bán nợ của dự án Công ty B1 như sau:

*"1. Hai bên đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần B1 theo quyết định số 7754/QĐUB ngày 24/9/2012 mà chủ tịch UBND thành phố Đ đã cho chuyển mục đích phân lô toàn bộ quỹ đất là 90 lô (trừ 2 lô chuyển nhượng trước) đất đô thị theo Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 9/5/2013.*

*2. Bà Huỳnh Thị Thanh H cam kết trả cho ngân hàng TMCP K số tiền 45 tỷ đồng gồm: tiền nợ gốc 26,5 tỷ đồng + tiền lãi 18,4 tỷ đồng."*

Theo Giấy cam kết trên, bà H chỉ nhận chuyển nhượng của Công ty B1 là "90 lô (trừ 2 lô chuyển nhượng trước)" tương ứng với diện tích là 12.930 m² và

thực hiện trả thay cho Công ty B1 khoản nợ 45 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP K. Ngoài ra, các bên có thoả thuận thêm một số nội dung khác nhưng không có nội dung nào thể hiện bà H có nhận chuyển nhượng diện tích 12.120 $m^2$ của Công ty B1 hoặc được hưởng quyền lợi gì liên quan đến diện tích 12.120 $m^2$. Văn bản này cũng thoả thuận Công ty B1 có trách nhiệm xúc tiến thủ tục nhận 18.051.117.120đ từ ngân sách UBND thành phố Đ chuyển trả do thu hồi 92 lô đất đường P (tức là diện tích đất 12.120 $m^2$ bị thu hồi) chứ không có thỏa thuận về việc bà H được sở hữu số tiền 18.051.117.120 đồng.

Ngoài Giấy cam kết ngày 08/3/2017 thì bà Huỳnh Thị Thanh H và Công ty B1 còn có Giấy cam kết ngày 19/12/2017 với nội dung: "*Diện tích khu đất 12.120 $m^2$ phía trước mặt tiền giáp với đường Phạm Hùng nay Công ty CB1 bệnh viện B1 đề nghị được giữ lại để tiếp tục xây dựng bệnh viện, bà Huỳnh Thị Thanh H không liên quan, không đề nghị mua bán, không tranh chấp, không đề nghị làm bất cứ điều gì, không kiện tụng bất cứ điều gì liên quan đến 92 lô đất của 12.120 $m^2$ phía trước của dự án này*". Đây là văn bản một lần nữa khẳng định bà H không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan đến 92 lô đất diện tích 12.120 $m^2$, tức là cũng không liên quan đến số tiền giải toả đền bù của diện tích đất này.

Bà Huỳnh Thị Thanh H cùng Công ty B1 thoả thuận, ký tên xác nhận tại các Giấy cam kết nêu trên nên phải chịu trách nhiệm pháp lý về hành vi của mình.

Đối với diện tích đất 12.930 $m^2$ (đã chuyển nhượng trước 02 lô, còn lại 88 lô) mà Huỳnh Thị Thanh H nhận chuyển nhượng và thực hiện trả thay cho Công ty B1 khoản nợ 45 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP K đã được giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 27/2019/DS-PT ngày 04/6/2019 của TAND thành phố Đà Nẵng, án đã có hiệu lực pháp luật và bà H đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với 88 lô đất còn lại theo bản án này.

[3.3] Nay bà Huỳnh Thị Thanh H cho rằng việc bà trả nợ thay cho Công ty B1 tại Ngân hàng TMCP K nên được quyền sở hữu luôn đối với diện tích đất là 12.930 $m^2$ (đã được công nhận) nhưng cho rằng được sở hữu số tiền giải toả đền bù của diện tích đất 12.120 $m^2$ là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được phân tích, đánh giá như trên. Do đó, Hội đồng xét xử không công nhận cho bà H được quyền sở hữu số tiền 18.051.117.120 đồng, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H, Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[4] Xét Đơn kháng cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho Trung tâm số tiền 18.051.117.120 đồng do chuyển không đúng đối tượng:

[4.1] Trong thời gian Công ty B1 còn khoản nợ phải trả 45 tỷ đồng cho Ngân hàng K thì UBND thành phố Đ có quyết định thu hồi và đền bù đối với diện tích đất 12.120 $m^2$ của Công ty B1 nên ngày 31/7/2013, UBND thành phố Đ có Công văn số 6641/UBND chỉ đạo: "*Đề nghị Cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng mời Ngân hàng K đến làm việc để Ngân hàng giao bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB470125 ngày 11/01/2005 và Giấy chứng nhận*

*quyền sử dụng đất số AN 108172 ngày 07/11/2008 để cơ quan thi hành án tạm giữ. Ngân hàng bàn giao xong 02 Giấy chứng nhận cho cơ quan thi hành án thì giao cho Trung tâm quy đất chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng cho Cục thi hành án dân sự để chuyển cho Ngân hàng K để trừ vào số nợ gốc của Công ty B1*". Như vậy UBND thành phố chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng thực hiện việc chuyển tiền số tiền 18.051.117.120 đồng giải toả đền bù của Công ty B1 cho Cơ quan thi hành án để thi hành án đối với khoản nợ mà Công ty B1 phải thực hiện đối với Ngân hàng K ở giai đoạn thi hành án. Các văn bản sau đó gồm Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2017 và Công văn số 8300/UBND-SKHĐT ngày 19/10/2017 của UBND thành phố Đ vẫn đề cập nội dung của công văn 6641/UBND mà không có yêu cầu khác.

Thực hiện Giấy cam kết ngày 08/3/2017 nêu ở phần [3.2] thì ngày 28/4/2017, bà Huỳnh Thị Thanh H đã thay Công ty B1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP K toàn bộ khoản nợ 45 tỷ đồng; được Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ trả lời cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng tại công văn số 19/CV-CCTHADS ngày 30/10/2017.

Do vậy, kể từ thời điểm ngày 28/4/2017, Công ty B1 không còn khoản nợ nào tại Ngân hàng TMCP K và Ngân hàng TMCP K không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến Công ty B1 nhưng Ngân hàng đã gửi các văn bản vào các ngày 23/10/2017, 30/10/2017 yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng giải toả đền bù của Công ty B1 cho Ngân hàng TMCP K là hoàn toàn vô lý, không có căn cứ. Về phía Trung tâm phát triển quỹ đất khi nhận các văn bản này của Ngân hàng đã không báo cáo, làm việc lại với UBND thành phố Đ hoặc cơ quan có thẩm quyền do đã có sự thay đổi, chuyển biến tình hình về khoản nợ của Công ty B1 mà thực hiện việc chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng cho Ngân hàng TMCP K. Sau đó, Ngân hàng đã chuyển số tiền này cho bà Huỳnh Thị Thanh H.

[4.2] Như phần nhận định [3.3] ở trên, bà Huỳnh Thị Thanh H không được công nhận quyền sở hữu số tiền 18.051.117.120 đồng giải toả đền bù của Công ty B1. Công ty B1 sau khi chuyển nhượng diện tích đất 12.930 $m^2$ và được bà H trả nợ thay thì không có văn bản nào yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng cũng như Ngân hàng TMCP K chuyển số tiền này cho bà H. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là giữa Công ty B1 và bà H không có thoả thuận nào về việc bà H được nhận số tiền 18.051.117.120 đồng, hồ sơ chuyển tiền không có ý kiến của Công ty B1 nhưng nêu lý do Ngân hàng chuyển tiền cho bà H vì bà H đã trả nợ thay cho Công ty B1 theo thỏa thuận ngày 08/3/2017.

Hội đồng xét xử xét thấy việc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng chuyển số tiền 18.051.117.120 đồng giải toả đền bù của Công ty B1 cho Ngân hàng TMCP K và Ngân hàng TMCP K đã chuyển số tiền này cho bà Huỳnh Thị Thanh H là không có căn cứ, không đúng đối tượng được nhận. Mặc dù bà H đang là người quản lý số tiền này nhưng xét dòng tiền luân chuyển từ các bên như nêu trên thì Hội đồng xét xử thấy cần buộc Ngân hàng TMCP K

phải hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng là phù hợp. Sau này, Ngân hàng TMCP K có quyền khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Thanh H hoàn trả lại số tiền 18.051.117.120 đồng để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng. Trong vụ án này, Ngân hàng TMCP K không có yêu cầu gì nên Toà án không xem xét.

Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhập một phần yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng và buộc bà Huỳnh Thị Thanh H hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm là chưa phù hợp với diễn biến sự việc và dòng tiền luân chuyển. Hội đồng xét xử thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên buộc Ngân hàng TMCP K phải hoàn trả số tiền 18.051.117.120 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sở hữu không được Toà án chấp nhận. Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo; còn Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng không phải chịu do được chấp nhận kháng cáo.

[6] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 284, khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 105, điểm c khoản 1 Điều 165 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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:*

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn- bà Huỳnh Thị Thanh H;

Chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Toà án nhân dân Khu vực 3- Đà Nẵng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh H đối với Công ty Cổ phần B1 về việc công nhận quyền sở hữu tài sản đối với số tiền 18.051.117.120 đồng.

2. Chấp nhập một phần yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

Buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng số tiền là 18.051.117.120 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 58.260.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009482 ngày 27/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Phòng THADS khu vực 3- Đà Nẵng. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 57.960.000 đồng theo Biên lai thu trên.

- Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 126.051.117 đồng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009399 ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Phòng THADS khu vực 3- Đà Nẵng.

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng không phải chịu án phí.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND KV3-ĐN;
- Phòng THADS KV3-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Thanh Mai**