

Bản án số 148/2019/HC-PT
Ngày 30/8/2019
V/v “*Khiếu kiện 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*”

NHÂN DANH

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

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long, ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 144/2019/TLPT-HC ngày 08/5/2019 về “*Khiếu kiện 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 Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 972/2019/QĐ-PT ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty cổ phần Đầu tư X; địa chỉ: thành phố Hà Nội.

Đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2019 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư X là ông Nguyễn Hữu S (Phó Tổng giám đốc Công ty X) và ông Trần Phan D (Phó ban pháp chế Công ty X); ông S và ông D đều có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Đầu tư X là Luật sư La Văn T thuộc Công ty Luật TNHH T - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: thành phố Hà Nội; Luật sư T có mặt tại phiên tòa.

2. Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo Giấy ủy quyền số 419/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 05/6/2019 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng là ông Nguyễn Văn A (Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng), ông Nguyễn Văn A có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ngân hàng TMCP T; địa chỉ trụ sở: thành phố Hà Nội.

Đại diện 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 TMCP T gồm: Ông Bùi Công T, ông Nguyễn Mạnh S và ông Trần Đình L, đều là cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Đà Nẵng; ông L vắng mặt, còn ông T và ông S có mặt tại phiên tòa.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo Giấy ủy quyền số 3058/STNMT-TTr ngày 31/10/2017 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là ông Nguyễn Hồng S (Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng); ông S vắng mặt buổi sáng, buổi chiều ông S có mặt tại phiên tòa.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo Giấy ủy quyền số 9655/UBND-NC ngày 27/11/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng là ông Nguyễn Quang V (Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng); ông V vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Ngô Trọng H có mặt; bà Nguyễn Thị Hải Y (vợ ông H) vắng mặt; ông H và bà Y trú tại: thành phố Đà Nẵng.

3.5. Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 22/8/2018 của Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H là ông Trịnh Anh H (địa chỉ: thành phố Đà Nẵng), ông H có mặt tại phiên tòa.

3.6. Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng công chứng S; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.8. Bà Trương Thị N; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn T; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.10. Bà Võ Thị H; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3.11. Bà Lê Thị Túy N1; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.12. Bà Trần Uyên P; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.13. Ông Thân Đức K; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.14. Công ty cổ phần Đầu tư Y; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.15. Ông Nguyễn Anh H1 và bà Võ Thị Bích D; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.16. Ông Thân T1 và bà Trần Thị Thanh T; cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.17. Bà Trần Thị Thanh H2; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.18. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.19. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ Văn phòng: thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.20. Ngân hàng TMCP V; địa chỉ trụ sở chính: Tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo Giấy ủy quyền số 06/2019/GUQ-PL&TT ngày 18/01/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP V là ông Huỳnh Tấn D (Giám đốc

Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng), ông D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.21. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P; địa chỉ Công ty: thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật là ông Lê Xuân P (giám đốc Công ty) có mặt.

3.22. Ông Hoàng Văn P; Hộ khẩu thường trú: tỉnh Hưng Yên, vắng mặt.

3.23. Ông Hà Đức V và bà Trần Thị H3; địa chỉ: thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng còn triệu tập đại diện Cục thuế thành phố Đà Nẵng (địa chỉ trụ sở: 1 Đà Nẵng) đến tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Giấy ủy quyền số 3003/CT-TCCB ngày 22/8/2019, Cục trưởng Cục thuế thành phố Đà Nẵng cử ông Phan Xuân Q là Trưởng phòng Quản lý hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác của Cục thuế thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; nhưng ông Q có đơn đề ngày 29/8/2019 trình bày vì “*Lý do: Bản công tác đột xuất...đề nghị được vắng mặt trong phiên tòa*”.

4. Người làm chứng: Ông Trần Hữu Văn D (Nguyên quyền Giám đốc Ngân hàng T - Chi nhánh Đà Nẵng, BL 1387, 1302, 1301)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2017 và quá trình tố tụng, người khởi kiện là Công ty cổ phần Đầu tư X và người đại diện theo ủy quyền của Công ty X trình bày:*

Năm 2011, Công ty cổ phần Đầu tư X (sau đây viết tắt là Công ty X) thế chấp 08 tài sản, Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư tài chính và Bất động sản Q thế chấp 01 tài sản cho Ngân hàng TMCP T (sau đây viết tắt là T) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty X theo 04 Hợp đồng tín dụng tại T với tổng số tiền gốc vay là 796.210.224.046 đồng.

Trong 08 tài sản mà Công ty X thế chấp tại T thì có 01 tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, địa chỉ phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng, được Ủy ban nhân dân quận N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 ngày 23/9/2009 cho ông Nguyễn Hữu B, chính lý sang tên Công ty X tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng ngày 19/10/2009; thế chấp cho T theo *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất* số công chứng 1787 ngày 21/02/2011 tại Phòng Công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng đã ký giữa Công ty X với T phát sinh tranh chấp, không hòa giải được nên ngày 11/01/2013 T khởi kiện Công ty X tại Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với 04 Hợp đồng tín dụng, 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng và 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản.

Trong thời gian Tòa án nhân dân quận B giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của T thì với mục đích giải quyết nhanh chóng, dứt điểm các tranh chấp liên quan đến 04 Hợp đồng tín dụng, 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng, 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản và các Hợp đồng thế chấp tài sản thì ngày 26/05/2013, Công ty X, Công ty Q và T ký Văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng tài sản để cản trừ nợ. Nội dung Văn bản thỏa thuận các bên thỏa thuận giải quyết

dứt điểm 04 Hợp đồng tín dụng, 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng và 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản với số tiền Công ty X phải thanh toán cho T là 1.461.754.235.760 đồng; phương thức thanh toán là Công ty X, Công ty Q sẽ chuyển nhượng 08/09 tài sản thế chấp (trừ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với Lô đất số 22-B7 đường N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng) để cầm trừ nợ; việc bàn giao tài sản thế chấp để cầm trừ nợ được thực hiện theo 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 về giao dịch bảo đảm.

Thực hiện theo nội dung Văn bản thỏa thuận nêu trên, Công ty X, Công ty Q đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng tài sản thế chấp cho T; nhưng sau đó T lại không thực hiện theo đúng thỏa thuận nêu trên, không rút đơn khởi kiện mà vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án nhân dân quận B giải quyết tranh chấp. Ngày 31/05/2013, các bên ký Biên bản hòa giải thành và đến ngày 11/06/2013 Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM (bút lục 322), công nhận:

“...2....Công ty X có trách nhiệm thanh toán cho T số tiền là 1.461.754.235.760 đồng (một nghìn bốn trăm sáu mươi một tỷ, bảy trăm năm mươi tư triệu, hai trăm ba lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng)

...3. Công ty X và Công ty Q đồng ý giao và T đồng ý nhận các tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty X cho T theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 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 về Giao dịch bảo đảm, cụ thể như sau:

(1). Tòa nhà gắn liền với đất tại địa chỉ 05 Đ (6 H), phường Đ, quận B, TP Hà Nội...Giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 900.000.000.000 đồng (chín trăm tỷ đồng);

(2). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ B, Hà Nội...giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng);

(3). Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ quận B, TP Hà Nội...giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng);

(4). Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 7G-I-48 địa chỉ quận B, TP Hà Nội... giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng);

(5). Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7G-I-48 địa chỉ số 10, ngõ 6 K, phường K, quận B, TP Hà Nội... giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng);

(6). Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 8H-IV-39, địa chỉ số 84 đường Y, phường T, quận B, TP Hà Nội... giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 50.000.000.000đ (năm mươi tỷ đồng);

(7). Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, địa chỉ phường K, quận N, TP Đà Nẵng...giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 483.754.235.760 đồng (bốn trăm tám mươi ba tỷ, bảy trăm năm tư triệu, hai trăm ba lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng);

(8). Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), địa chỉ phường T, quận T, TP Hồ Chí Minh... giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng);

Tổng giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ là 1.461.754.235.760đ (một nghìn bốn trăm sáu mươi một tỷ, bảy trăm năm mươi tư triệu, hai trăm ba lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng).

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 X và Công ty Q chịu và có nghĩa vụ nộp các khoản này cho Nhà nước.

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

Sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM nêu trên, Công ty X tiến hành bàn giao tài sản cho T thì phát hiện T đã lừa dối khiến Công ty X thiệt hại nghiêm trọng vì theo nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 26/05/2013 thì Công ty X có nghĩa vụ thanh toán cho T theo 06 Hợp đồng (gồm 04 Hợp đồng tín dụng, 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản và 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng đã ký giữa T và Công ty X) với tổng số tiền là 1.461.754.235.760 đồng; tuy nhiên theo nội dung Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM thì Công ty X phải thanh toán cho T 1.461.754.235.760 đồng chỉ đối với 04 Hợp đồng tín dụng mà không bao gồm 01 Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản và 01 Hợp đồng cho thuê văn phòng, làm cho Công ty X thiệt hại 1.078.466.519.140 đồng. Vì lý do này nên Công ty X không đồng ý thực hiện bàn giao, nộp thuế, ký đăng ký sang tên các tài sản thế chấp cho T theo nội dung Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM và đã gửi đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B. Đồng thời Công ty X đã gửi Đơn, Công văn gửi tới Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng...vv, đề nghị ngăn chặn, dừng không thực hiện việc đăng ký sang tên T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng của Công ty X đang thế chấp tại T, nhưng Công ty X không nhận được bất cứ phản hồi nào.

Để biết rõ thực trạng pháp lý quyền sử dụng thửa đất số 02 thì vào các ngày 17/10/2016, 08/11/2016, 20/10/2016 01/12/2016 Công ty X đã gửi Công văn đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Trung tâm công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, yêu cầu cung cấp thông tin pháp lý về 02 khối tài sản của mình là khu đất tại Phường K, quận N và Lô đất số 22-B7 đường N, quận H, nhưng cũng không nhận được hồi đáp. Ngày 07/12/2016, Công ty X nhận được Công văn số 272/VPĐKĐĐ-ĐKĐC của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng phúc đáp Công văn số 201/2016/CV-X ngày 01/12/2016 của Công ty X nội dung “Về quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận AM 607502 do UBND quận N cấp ngày

23/09/2009 tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 95, địa chỉ thửa đất: Phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng, thửa đất này đã được đăng ký biến động tên người sử dụng đất theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B trên Giấy chứng nhận thành Ngân hàng TMCP T ngày 20/03/2015 tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền trước ngày Văn phòng đăng ký đất đai nhận được Đơn đề nghị ngăn chặn của Công ty CP Đầu tư X”. Do đó, Công ty X khởi kiện cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng căn cứ bộ hồ sơ do T tự lập, không có chữ ký đồng ý của Công ty X để đăng ký biến động tài sản của Công ty X sang tên T là không đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; trái nội dung Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty X nên yêu cầu Tòa án giải quyết hủy đăng ký chỉnh lý biến động do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thực hiện ngày 20/03/2015 về sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, Phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng tại trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/09/2009.

- Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng (tại Văn bản số 441/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 03/11/2017; Văn bản số 477/VPĐĐ-BGYK ngày 22/11/2017 và trong quá trình tố tụng) trình bày: Ngày 24/9/2009 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng, Công ty X ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, diện tích 62.539,80m² tại Phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng của ông Nguyễn Hữu B được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 ngày 23/09/2009 (chỉnh lý sang Công ty X tại trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 ngày 19/10/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng). Thực hiện nội dung Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B thì ngày 20/3/2015 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động tên Ngân hàng TMCP T tại trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 nêu trên.

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cho rằng: (i). Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B (có hiệu lực ngay sau khi ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm), tại Mục II, Khoản 3 ghi: “Công ty X và Công ty Q đồng ý giao và T đồng ý nhận các tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty X cho T theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ, đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/ 2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về giao dịch bảo đảm”; (ii). Khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 quy định “Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm”; (iii). Điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân”; (iv). 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 quy định “Trình tự, thủ tục đăng ký biến động

đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn...”; (v). Điểm a khoản 1 Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định “Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân”; Như vậy, theo khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì T có quyền nhận chính tài sản bảo đảm (quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, diện tích 62.539,80m² tại Phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng do Công ty X đứng tên) để khấu trừ nợ và Công ty X đã đồng ý giao nên chỉ cần đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không cần chữ ký của Công ty X khi thực hiện đăng ký biến động, sang tên; hơn nữa, ngày 24/6/2013 Công ty X cũng đã ký Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 bàn giao tài sản thế chấp nêu trên cho T; do đó, việc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên thửa đất này cho T là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 02/3/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động thay đổi thời hạn sử dụng đất từ lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 13/9/2009. Ngày 07/3/2017, tại Văn phòng công chứng S, T ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 02 cho vợ chồng ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y và ngày 18/4/2017 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động quyền sử dụng thửa đất sang tên vợ chồng ông H, bà Y. Ngày 12/7/2017 tại Văn phòng công chứng S, ông H, bà Y chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H; ngày 17/8/2017 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động sang tên Công ty H. Thực hiện Thông báo số 330/TB-VP ngày 11/10/2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về xử lý kiến nghị của doanh nghiệp liên quan đến việc thực hiện của Thanh tra Chính phủ, Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H đã nộp tiền đợt 1 vào ngân sách nhà nước số tiền 60.000.000.000 đồng để tách trước 18 thửa đất thương mại, dịch vụ với diện tích 23.018,0m² (bao gồm các thửa đất 6, 23, 33, 43, 55, 73, 79, 88, 99 tờ bản đồ số 95; thửa đất 110, 111, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 103; thửa đất 1, 2 tờ bản đồ số 104), được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động ngày 24/10/2017 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp 18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ số CK 187073 đến số CK 187090 ngày 26/10/2017 cho Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H; diện tích đất còn lại của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 là 39.521,8m² thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 95.

Vì các lẽ trên, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bác yêu cầu khởi kiện của Công ty X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP T (tại Giấy tự khai ngày 18/12/2017 và quá trình tố tụng) trình bày: Tiền thân của Công ty X là Công ty cổ phần Đ (Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103003385 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 22/12/2003) và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển V (Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103004901 do Phòng ĐKKD - Sở Kế

hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 16/07/2004) sáp nhập, được Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 12/09/2011; do đó, Công ty X kế thừa nghĩa vụ tổng khoản vay 258.886.167.897 đồng của T theo 04 Hợp đồng tín dụng (số 01/HĐTD/VPB-X ngày 10/03/2011; số 02/HĐTD/VPB-X ngày 10/03/2011; số 03/HĐTD/VPB-VHPT ngày 10/03/2011; số LD1135500201 ngày 21/12/2011) và các Phụ lục, văn bản thỏa thuận đính kèm. Tài sản bảo đảm mà Công ty X (trước đó là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Văn hóa - Kinh tế và Công ty cổ phần Đ) thế chấp cho VP Bank gồm 9 khối tài sản; trong đó có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng, được UBND quận N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AM 607502 (số vào sổ cấp GCN: H 08004) ngày 23/09/2009 cho ông Nguyễn Hữu B, đăng ký sang tên Công ty X ngày 19/10/2009.

Công ty X vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho T theo các Hợp đồng tín dụng nên T khởi kiện Công ty X ra Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân quận B đã tiến hành hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/06/2013 với các nội dung: Công ty X và Công ty Q gán cho T 08/09 tài sản thế chấp (trong đó có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N) để thay thế nghĩa vụ trả nợ của Công ty X theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; riêng tiền lãi còn nợ thì T đồng ý miễn giảm cho Công ty X; T đồng ý ưu tiên cho Công ty X được chuộc lại 07 (bảy) tài sản đã gán nợ, trong đó có quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95 nêu trên trong vòng 06 tháng kể từ ngày 11/06/2013; ngày 24/06/2013 Công ty X đã ký Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng cho T (bút lục 319).

Trên cơ sở Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án và quy định của pháp luật, tháng 9/2013, T nộp hồ sơ pháp lý có liên quan tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đề nghị chỉnh lý, sang tên tài sản gán nợ sang T, mục đích giảm nợ xấu cho Công ty X. Tại khoản 3 Mục II Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/06/2013 của Tòa án nhân dân quận B ghi *“Giá trị tài sản để đối trừ nợ nêu trên đã bao gồm các khoản thuế, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Công ty Cổ phần Đầu tư X và Công ty Cổ phần Tập đoàn tư vấn Đầu tư Tài chính và Bất động sản Q chịu và có nghĩa vụ nộp các khoản này cho Nhà nước”*. Như vậy, theo nội dung Quyết định 05 nêu trên thì Công ty X và Công ty Q có nghĩa vụ thực hiện kê khai, nộp thuế và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; T có nghĩa vụ kê khai, nộp lệ phí trước bạ. Sau khi nhận bộ hồ sơ đăng ký biến động sang tên tài sản của T và kiểm tra theo đúng quy định thì ngày 02/03/2015, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng có Phiếu chuyển thông tin địa chính số 442 gửi Cục Thuế thành phố Đà Nẵng. Ngày 12/03/2015, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng ban hành Bảng tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với giao dịch chuyển quyền tài sản từ Công ty X sang T số 562/TBTH-CCT, cụ thể: (1). Về nghĩa vụ kê khai và nộp thuế Giá trị Gia tăng

(GTGT) của Công ty X trong giao dịch gán các tài sản để cản trừ nợ vay tại T: Tại Công văn số 17939/BTC-CST ngày 10/12/2014 của Bộ Tài chính v/v xác định nghĩa vụ thuế khi chuyển giao tài sản để trả nợ thì Bộ Tài chính cho biết đối với trường hợp nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ của khách hàng thì Công ty X không phải xuất hóa đơn GTGT, không phải kê khai và nộp thuế GTGT mà chỉ thực hiện thủ tục bàn giao theo quy định của pháp luật; (2). Về thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty X trong giao dịch gán các tài sản để cản trừ nợ vay tại T: Tổng cục thuế thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp số 562/TB-TNDN ngày 12/03/2015, theo đó Công ty X không phát sinh phải nộp thuế TNDN từ giao dịch này; (3). Về lệ phí trước bạ của VP Bank trong giao dịch gán các tài sản để cản trừ nợ vay của Công ty X: Tổng cục thuế thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo nộp Lệ phí trước bạ nhà, đất số 562/TB-LPTB ngày 12/03/2015, theo đó thông báo T phải nộp số tiền lệ phí trước bạ là 500.000.000 đồng từ giao dịch này. Ngày 19/03/2015, T nộp lệ phí trước bạ sang tên nên ngày 20/3/2015 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02 cho T và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho T.

Đối với yêu cầu khởi kiện cũng như rất nhiều các khiếu nại trước đây của Công ty X gửi tới các cơ quan Nhà nước, các vị lãnh đạo Đảng, Nhà nước là không có tình tiết gì mới, vẫn là những khiếu nại không có căn cứ pháp luật, sai sự thật nhằm mục đích cản trở quá trình đăng ký sang tên tài sản, xử lý nợ xấu của T, làm cho quá trình xử lý khoản nợ của T kéo dài từ năm này qua năm khác. Trong các khiếu nại, khiếu kiện của mình, Công ty X luôn cho rằng, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/06/2013 do Tòa án nhân dân quận B ban hành có sai sót về mặt tố tụng và đang được cấp có thẩm quyền xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động sang tên các tài sản cho T, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều khẳng định Quyết định của Tòa án là có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Nếu cho rằng hiện nay giữa Công ty X và T còn có tranh chấp thì đề nghị Công ty X liên hệ Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định pháp luật. Thực tế là đến nay, sau một quá trình dài kiểm tra, xem xét toàn bộ hồ sơ giải quyết tranh chấp giữa T và Công ty X tại Tòa án nhân dân quận B thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đều có kết luận là không có căn cứ để xem xét lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/06/2013. Ngày 12/10/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có Thông báo giải quyết đơn đề nghị số 41/TB-TANDCC-GĐKTII gửi Công ty X, theo đó Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã khẳng định “Không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B”.

Đối với trình tự, thủ tục mà Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng tiến hành chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất số 2 cho T là đúng nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-

KDTM ngày 11/06/2013 của Tòa án nhân dân quận B nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty X.

- Trong quá trình tố tụng và tại Văn bản số 75/VPĐKĐĐ&CGCN ngày 24/01/2019 đại diện theo ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng thống nhất ý kiến của đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Việc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ Công ty X sang tên cho T là đúng với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B và đúng với Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 ngày 24/6/2013 giữa Công ty X và T nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty X.

- Tại Văn bản số 3592/STNMT-TTr ngày 15/12/2017 và 339/STNMT-TTr ngày 24/01/2019, đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng trình bày: Năm 2009, ông Nguyễn Hữu B được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 ngày 23/09/2009 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, diện tích 62.539,80m², mục đích: đất sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng: lâu dài tại phường K, quận N. Công ty X nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên theo Hợp đồng số 11008 ngày 24/9/2009 tại Phòng Công chứng số 2 và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đăng ký biến động ngày 19/10/2009. Ngày 21/02/2011, Công ty X và T Chi nhánh Đ lập hợp đồng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên tại Phòng công chứng số 2 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đăng ký quyền sử dụng đất chính lý đăng ký thế chấp.

Ngày 11/01/2013, T khởi kiện Công ty X do Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay, nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc, tiền phạt cọc theo các hợp đồng tín dụng, văn bản ký giữa hai bên và được TAND quận B thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2013/TLST-KDTM ngày 04/02/2013. Ngày 26/5/2013, T và Công ty X lập Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản để cân trừ nợ. Ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Ngày 30/5/2013, người đại diện theo pháp luật của Công ty X lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Hữu Văn D thay mặt Công ty X thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản nêu trên sang cho T. Ngày 24/6/2013, Công ty X và T lập Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2 để thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp, theo đó: (i). Công ty X cam kết sẽ bàn giao tài sản chìa khóa (nếu có) và cung cấp đầy đủ các điều kiện cần thiết để T có thể tiếp cận, quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản bàn giao; (ii). Kể từ ngày ký Biên bản bàn giao tài sản này, Công ty X sẽ không được thực hiện bất kỳ hành động nào tiếp cận, gây ảnh hưởng, tác động đến tài sản bàn giao mà không được sự chấp thuận của T; (iii). Công ty X cam kết sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo các văn bản ký kết với T để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng tài sản bàn giao sang tên cho T.

Ngày 23/9/2013, T có Đơn yêu cầu đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất 02 theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013, kèm Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 ngày 24/6/2013. Sau khi xem xét hồ

sơ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thấy hồ sơ, tài liệu đầy đủ, hợp pháp nên ngày 20/3/2015 đã thực hiện đăng ký biến động sang tên từ Công ty X cho T (Ông D là người đại diện theo ủy quyền ký vào Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp khi làm thủ tục chuyển nhượng). Mặc dù Công ty X có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, nhưng ngày 12/10/2016 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Thông báo số 41/TB-TANDCC-GĐKTII trả lời không kháng nghị vì Công ty X không xuất trình được chứng cứ chứng minh có sự lừa dối, nhằm lẫn trong quá trình các bên tự nguyện hòa giải thành cũng như việc vi phạm pháp luật của Tòa án nhân dân quận B.

Ngày 07/3/2017, T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Hải Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1925 ngày 07/3/2017 tại Văn phòng Công chứng S và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đăng ký biến động ngày 18/4/2017. Sau đó ông H và bà Y chuyển nhượng thửa đất này cho Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5932 ngày 12/7/2017 tại Văn phòng Công chứng S và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đăng ký biến động ngày 17/8/2017. Hiện nay, Công ty H đã tách 18 thửa đất thương mại dịch vụ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích: 23.018 m² (bao gồm các thửa đất 6, 11, 23, 33, 43, 55, 73, 79, 88, 99 tờ bản đồ số 95; thửa 110, 111, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 103; thửa 1, 2 tờ bản đồ số 104; diện tích còn lại thửa đất số 2 tờ bản đồ số 95 là 39.521,8 m² được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đăng ký biến động ngày 24/10/2017.

Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02 ngày 20/3/2015 là đúng trình tự, thủ tục nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của Công ty X.

- *Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 20/11/2017, ngày 23/5/2018, Đơn yêu cầu độc lập ngày 02/11/2018, phiên đối thoại và tại phiên toà, ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Hải Y trình bày:* Trong năm 2016 và đầu năm 2017 qua tìm hiểu trên các trang mạng, thông tin điện tử và các trang quảng cáo về bất động sản, ông bà thấy T đã đăng thông tin rất nhiều kỳ về việc muốn tìm đối tác để chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AM 607502 cấp ngày 23/9/2009 tại thửa đất số 02 tờ bản đồ 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Sau khi tìm hiểu về nguồn gốc của quyền sử dụng cũng như được các đơn vị tư vấn về pháp lý, ông bà nhận thấy quyền sử dụng là hợp pháp có thể nhận chuyển nhượng được và ông bà cũng có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông, bà đã thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó và cũng đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính. Ngày 18/4/2017, vợ chồng ông bà đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H và ông, bà cũng đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y đề nghị Tòa án công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1925/2017 giữa Ngân hàng TMCP T và ông, bà được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 07/3/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5932/2017 giữa ông, bà với Công ty cổ phần

Thương mại - Dịch vụ H được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 12/7/2017.

- *Tại Văn bản số 20CV-HH ngày 17/11/2017, Đơn yêu cầu độc lập ngày 02/11/2018, phiên đối thoại và tại phiên tòa, đại diện Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H trình bày:* Qua một thời gian tìm hiểu về quyền sử dụng đất số AM 607502 cấp ngày 23/9/2009 tại thửa đất số 02 tờ bản đồ 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Ngày 12/7/2017 Công ty H đã nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Hải Y. Ngày 17/8/2017 Công ty H đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và Công ty đã nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính vào ngân sách. Ngày 26/10/2017 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp 18 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CK 187073, CK 187074, CK 187075, CK 187076, CK 187077, CK 187078, CK 187079, CK có 05 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CK 187079, CK 187080, CK 187084, CK 187085, CK 187086 Công ty H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng S cho các cá nhân, tổ chức khác và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chưa xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý (Tài liệu, chứng cứ cung cấp: 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4366/2018 ngày 05/4/2018 và số 2623/2018, 2624/2018 ngày 15/3/2018; 02 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08 A2-8/2017/HDDC/HH ngày 11/4/2017, 167 A2- 12/2017/HDDC/HH ngày 15/7/2017). Có 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 187073, CK 187074, CK 187075, CK 187076, CK 187077, CK 187078, CK 187081, CK 187082, CK 187083, CK 187087, CK 187088, CK 187089, CK 187090 Công ty H đã chuyển nhượng cho các cá nhân, tổ chức khác và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý.

Theo Quyết định số 7255/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu khách sạn và dân cư S thì Công ty H đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các cá nhân, tổ chức khác và đã xuất hóa đơn theo tiến độ 65% trên tổng giá trị Hợp đồng nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế (Tài liệu, chứng cứ cung cấp: Quyết định số 7255/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu khách sạn và dân cư S).

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H đề nghị Tòa án 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 và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 12/7/2017; công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2 tờ bản đồ 95; diện tích: 62539,80 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do UBND quận N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày

23/09/2009, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng ghi nhận xác lập thay đổi biên động quyền sử dụng đất ngày 17/8/2017, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H, được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- *Tại Văn bản số 64/SH ngày 27/11/2017, Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng trình bày:* Công chứng viên Phòng công chứng số 2 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4993 ngày 04/6/2013 giữa bên chuyển nhượng Công ty X với bên nhận chuyển nhượng T, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02 tờ bản đồ 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số AM607502 do UBND quận N cấp ngày 20/3/2015. Vào thời điểm công chứng Hợp đồng số 4993 bên chuyển nhượng Công ty X đang thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1787 được Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 21/2/2011. Đến thời điểm công chứng Hợp đồng số 4993, toàn bộ các nghĩa vụ của Công ty X đối với T căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1787 đã quá hạn thực hiện nhưng Công ty X không thực hiện việc trả nợ. Do đó, Công ty X và T đã thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp nêu trên bằng hình thức bên nhận thế chấp là T sẽ nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho một phần nghĩa vụ của bên thế chấp là Công ty X. Khoản 2 Điều 59 Nghị định 136/2006/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định “*Các phương thức xử lý tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm.*” Việc chứng nhận Hợp đồng số 4993 đã được Phòng Công chứng số 2 thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ hợp lệ do người tham gia hợp đồng xuất trình. Khoản 2 Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 quy định: “*Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu*”; do vậy, Phòng Công chứng số 2 không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Tại văn bản số 154/SH ngày 17/11/2017, Văn phòng công chứng S trình bày:* Việc công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng căn cứ theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 được Công chứng viên Văn phòng công chứng S thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Văn phòng công chứng S.

- *Tại Văn bản số 82/VPCCNHS ngày 16/5/2018, Văn phòng công chứng N trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 780 ngày 18/01/2018, theo đó ông Thân Đức K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Y (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CK 187083); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1144 ngày 25/01/2018, theo đó ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CK 187076). Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng N không nhận được bất cứ văn bản nào

của cơ quan có thẩm quyền ngăn hợp đồng và việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N trình bày:* Bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H số 10645/2017 có Giấy chứng nhận số CK 187073 được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 11/12/2017 và được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động sang tên ngày 12/01/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận thể chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Đà Nẵng - Phòng giao dịch C ngày 18/01/2018. Bà N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H, bà Lê Thị Túy N1 trình bày:* Hai Bà đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H số 11070/2017 có Giấy chứng nhận số CK 187078: Công ty H chuyển nhượng cho hai bà được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 21/12/2017 và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động sang tên ngày 12/01/2018.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Uyên P trình bày:* Bà đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H số 10656/2017, số 10657/2017 có Giấy chứng nhận số CK 187081, số CK 187082. Công ty H chuyển nhượng cho Bà được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 11/12/2017 và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động sang tên ngày 12/01/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận thể chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Việt Nam.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh H2 trình bày:* Bà nhận chuyển nhượng của Công ty H 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11346/2017, số 11345/2017 có Giấy chứng nhận số CK 187089, số CK 187090 được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 29/12/2017 và được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động sang tên ngày 12/01/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận thể chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Đà Nẵng - Phòng giao dịch C ngày 19/01/2018.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại gồm ông Nguyễn T, ông Thân Đức K, Công ty cổ phần Đầu tư Y, ông Nguyễn Anh H1, bà Võ Thị Bích D, ông Thân T1, bà Trần Thị Thanh T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận N, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P, ông Hoàng Văn P, ông Hà Đức V và bà Trần Thị H3 đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và thụ lý các yêu cầu độc lập nhưng không gửi ý kiến, cũng như không tham gia tố tụng dù đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng triệu tập.*

- *Người làm chứng là ông Trần Văn Hữu D trình bày:* Tại thời điểm tháng 7/2013, sau khi Công ty X đã thực hiện việc gán nợ tài sản cho T, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/06/2013 có hiệu lực pháp luật; Công ty X cũng đã ký Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 ngày 24/6/2013; căn cứ Văn bản ủy quyền của bà Nguyễn Thị T3 (Chủ tịch Hội đồng quản trị - người đại diện theo pháp luật của Công ty X) cho Ông thì

Ông đã tiến hành làm việc với Cơ quan thuế tại Đà Nẵng và ký vào Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty X theo hướng dẫn của Cơ quan thuế. Tuy nhiên, khi T nộp hồ sơ để đăng ký sang tên tài sản thừa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng từ Công ty X sang cho T thì Công ty X có văn bản khiếu nại gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng nên việc đăng ký sang tên tài sản bị tạm dừng để chờ giải quyết các khiếu nại của Công ty X. Đến đầu năm 2015, sau khi các khiếu nại của Công ty X được giải quyết, T mới tiếp tục thực hiện việc đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thực hiện việc đăng ký sang tên tài sản cho T. Lúc đó Cơ quan thuế có hướng dẫn ông thực hiện việc ký và khai lại vào Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty X do Tờ khai năm 2013 quá lâu rồi. Vì thế ông tiến hành việc ký và khai lại Tờ khai này với nội dung giữ nguyên như Tờ khai năm 2013 vì bản chất của giao dịch và ý chí thực của Công ty X và T trong giao dịch này là không thay đổi. Bà Nguyễn Thị T3 đã lập Hợp đồng ủy quyền có công chứng cho ông được thay mặt và nhân danh bà T3 đại diện cho Công ty X thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc sang tên tài sản nêu trên cho T. Con dấu của Công ty X đã được đóng trên Hợp đồng ủy quyền nên khi thực hiện việc khai và ký vào Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp mà ông ký khai cho Công ty X ông không cần sử dụng con dấu của Công ty X mà nộp kèm Tờ khai cùng Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng K chứng thực ngày 30/5/2013 và Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 08/01/2015. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông.

- 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:

Căn cứ Điều 115, Điều 116, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ 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 về thủ tục đăng ký biến động đất đai và Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; 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 tháng 02 năm 2012) về giao dịch bảo đảm. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư X 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 UBND quận N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/09/2009 tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 95, địa chỉ phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. 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 TMCP T 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 của Luật đất đai với thửa đất số 2 tờ bản đồ 95, diện tích 62.539,80 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do UBND quận N, TP Đà Nẵng cấp ngày 23/09/2009, đã được Văn phòng đăng ký đất đai TP. Đà Nẵng 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.

3. **Án phí hành chính sơ thẩm:** Công ty cổ phần Đầu tư X phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ theo biên lai thu số 001199 ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà Y 300.000đ theo biên lai thu số 001534 ngày 05/11/2018 và hoàn trả cho Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H 300.000đ theo biên lai thu số 01533 ngày 05/11/2018 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ngày 28/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận được đơn kháng cáo của Công ty X, nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: (1). Tuyên hủy đăng ký chính lý biến động do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thực hiện ngày 20/3/2015 về việc sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng tại trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009; (2). 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 mà Tòa án đã thụ lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Công ty X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án hủy đăng ký chính lý biến động do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thực hiện ngày 20/3/2015 về việc sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng tại trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009 với các căn cứ:

(1). Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng sai phạm trong việc chấp nhận đơn yêu cầu và hồ sơ do T là người không có quyền nộp để thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên tài sản, cụ thể: Khoản 3, 7 mục II Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05 quy định: “*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 X và Công ty Q chịu và có nghĩa vụ nộp các khoản này cho Nhà nước....*” 7. Trường

hợp Công ty X và hoặc Công ty Q không thực hiện việc bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho T theo đúng thỏa thuận nêu trên, T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty X phải thanh toán cho T số tiền là 1.461.754.235.760 đồng và phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành án”. Như vậy, nội dung thỏa thuận tại Quyết định 05 nêu trên thì Công ty X có nghĩa vụ bàn giao, nộp thuế và ký các thủ tục để đăng ký biến động sang tên T quyền sử dụng các thửa đất mà Công ty X đang thế chấp tại T; trường hợp Công ty X không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên thì T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản để thi hành án. T hiểu rõ thỏa thuận nêu trên nên tại Công văn số 152/2014/CV-T ngày 28/02/2014 gửi Công ty X, T nêu “...Ngoài ra, Quyết định của Tòa án nêu trên đã và đang có hiệu lực, theo quyết định của Tòa án thì Công ty X và Công ty Q có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật để sang tên tài sản cho T, tuy nhiên, đến nay Công ty X và Công ty Q đã vi phạm nghĩa vụ này, không thực hiện việc kê khai-nộp thuế, liên tục gửi văn bản đến các cơ quan chức năng và thực hiện các hành vi khác gây cản trở không cho T thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên tài sản” và trên thực tế T đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận B cho thi hành theo nội dung Quyết định số 05 đối với tài sản thế chấp là tòa nhà gắn liền đất thuê tại địa chỉ số 05 Đ (số 06 H), quận B, thành phố Hà Nội nên Chi cục Thi hành án dân sự quận B đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 140/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2015 buộc Công ty X bàn giao, hoàn tất thủ tục sang tên, nếu không thực hiện Chi cục sẽ kê biên, phát mại tài sản thế chấp này bảo đảm thi hành Quyết định 05.

(2). Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng sai phạm trong việc dùng Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 ngày 24/6/2013 (là tài liệu không có giá trị pháp lý) để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên, cụ thể: Có 4 giao dịch mà Công ty X đã ký với T liên quan đến việc bàn giao tài sản thế chấp gồm: (i). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2011; (ii). Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản để cân trừ nợ ngày 26/5/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013; (iv). Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-DS ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B. Thực tế, do Khoản 1, Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013 ghi “...*giá chuyển nhượng 483.754.235.760 đồng, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng do bên A (Công ty X) hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán...*” là không đúng thỏa thuận của hai bên tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05 nên ngày 21/6/2013 hai bên gửi văn bản đề nghị Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng sửa lại thành “*Giá chuyển nhượng là 483.754.235.760 đồng, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng*”. Sau khi Phòng công chứng số 2 sửa lại thì hai bên ký Biên bản bàn giao tài sản ngày 24/6/2013; như vậy, biên bản bàn giao tài sản ngày 24/6/2013 là bàn giao theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013. Hơn nữa, nội dung Văn bản bàn giao tài sản ngày 24/6/2013 không thể hiện việc bàn giao tài sản thực hiện theo Quyết định 05 mà ghi: “*Công ty X cam kết sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo các văn bản ký kết với T và tiếp tục phối hợp cùng với T để hoàn tất cả thủ tục chuyển nhượng tài sản bàn giao sang tên T. Nếu một trong các bên thực hiện không đúng các trách nhiệm nêu tại Biên bản bàn giao này sẽ phải chịu các chế tài như quy định tại các Văn bản thỏa thuận.*

Hợp đồng cam kết đã ký với T và theo quy định của pháp luật?”. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cho rằng ngày 24/6/2013 Công ty X ký Biên bản bàn giao tài sản cho T theo Quyết định 05 từ đó làm thủ tục chỉnh lý, sang tên tài sản cho T là không có cơ sở.

(3). Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng sai phạm trong việc chấp nhận ông Trần Văn Hữu D (khi nhận ủy quyền đang là Giám đốc T-chi nhánh Đà Nẵng) được đại diện cho Công ty X kê khai, nộp thuế là không đúng vì: Nội dung và phạm vi Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2013 ghi “...*Công ty X có nhu cầu chuyển nhượng tài sản tại phường K, quận N, TP Đà Nẵng cho T gọi là “Bên nhận chuyển nhượng... 1. Bằng hợp đồng này, bên A (bà T3) ủy quyền cho bên B (Ông D) được thay mặt và nhân danh bên A đại diện cho Công ty X thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản chuyển nhượng nêu trên sang cho Bên nhận chuyển nhượng, bao gồm nhưng không giới hạn các thủ tục sau: a). Kê khai và nộp các khoản thuế, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính liên quan tại các Cơ quan chức năng; b). Thực hiện các thủ tục liên quan tại các Cơ quan chức năng để đăng ký sang tên tài sản chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng; c). Các công việc liên quan khác để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản chuyển nhượng sang cho Bên nhận chuyển nhượng”*. Như vậy, Ông D chỉ được thay mặt Công ty X thực hiện các công việc liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng tài sản mà Công ty X sẽ ký với T và thực tế ngày 04/6/2013 (sau 5 ngày) Công ty X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho VBBank; do đó, việc Ông D tự ý thay mặt Công ty X kê khai trong Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/7/2013 và ngày 15/01/2015 theo nội Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05 là vượt quá phạm vi được ủy quyền.

(4). Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng sai phạm trong việc hướng dẫn cho ông Trần Văn Hữu D kê khai thuế theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05 vào Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp mẫu số 02/TNDN là không đúng vì: Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (mẫu 2) theo quy định tại Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính chỉ dùng trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh, còn trường hợp gán tài sản thế chấp theo Quyết định 05 là không phát sinh thu nhập thì Công ty X không phải kê khai nộp thuế; Ông D kê khai trong khai Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp “*Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 843.754.235.760 đồng*” là đúng bằng giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013 chứ không phải kê khai theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05. Ngoài ra, theo nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2013 thì Ông D khi đại diện, nhân danh Công ty X được “*Sử dụng con dấu của Công ty X trong các hợp đồng, tài liệu, văn bản mà bên B (Ông D) ký kết để thực hiện công việc ủy quyền...*”; trong khi Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp do Ông D đại diện Công ty X kê khai không đóng dấu Công ty, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng vẫn chấp nhận là không đúng.

(5). Ngay sau khi biết việc Ông D vượt quá phạm vi ủy quyền kê khai Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/7/2013 thì ngày 18/7/2013 Công ty X đã gửi Công văn 82/2013/CV-X tới UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và

Môi trường thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng đề nghị tạm dừng các thủ tục chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ 95, phường K, quận N cho T; trong khi chưa có bất kỳ văn bản nào trả lời Công ty X, nhưng ngày 20/3/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng vẫn chỉnh lý, sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02 nêu trên là vi phạm.

Tại phiên tòa, Công ty X bổ sung yêu cầu kháng cáo là hiện nay do thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng sau khi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên T thì T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y; vợ chồng ông H, bà Y đã chuyển nhượng lại cho Công ty H; Công ty H đã chia lô, bán nền cho nhiều người và tất cả các lần chuyển nhượng sau này đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty X đề nghị nếu trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm xét việc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý sang tên tài sản cho T không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; nhưng vì quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình mà không tuyên hủy phần đăng ký, biến động sang tên thì phải nhận định rõ sai phạm của T cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng để Công ty X khởi kiện yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Người bị kiện là đại diện Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cho rằng: Nội dung Quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, Mục II, Khoản 3 ghi: “Công ty X và Công ty Q đồng ý giao và T đồng ý nhận các tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty X cho T theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ, đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/ 2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về giao dịch bảo đảm”; Điều d Khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 ghi: “Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân”; Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ghi: “1. Người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ được quy định như sau: a. Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân...”. Căn cứ các quy định nêu trên thì T có quyền nhận chính tài sản bảo đảm (quyền sử dụng thửa đất số 02) để khấu trừ nợ và ngày 24/6/2013 Công ty X đã ký Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 bàn giao tài sản thế chấp cho T; mặc dù sau đó Văn phòng có nhận được Công văn 82/2013/CV-X ngày 18/7/2013 của Công ty X đề nghị tạm dừng chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng thửa đất cho T, nhưng Văn phòng không có nghĩa vụ phải trả lời và lẽ ra phải chỉnh lý sang tên ngay trong năm 2013 để giá đất không tăng như năm 2015 tránh rắc rối; việc Văn phòng đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất cho T mà không cần chữ ký của Công ty X khi thực hiện đăng ký biến động là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là T trình bày:

(1). Công ty X và Công ty Q gán cho T 08/09 tài sản thế chấp (trong đó có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N) để thay thế nghĩa vụ trả nợ của Công ty X theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; T đã đồng ý miễn giảm lãi và đồng ý ưu tiên cho Công ty X được chuộc lại 07 tài sản gán nợ, trong đó có quyền sử dụng thửa đất số 2, trong vòng 06 tháng kể từ ngày 11/06/2013. Ngày 24/06/2013 Công ty X đã ký Biên bản bàn giao tài sản số 07/X-VPB/2013 bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 2 cho T. Ông Trần Văn Hữu D (đại diện theo ủy quyền của Công ty X) kê khai nộp thuế là đúng nghĩa vụ nộp thuế như thỏa thuận của các bên tại khoản 3 Mục II Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/06/2013 của Tòa án nhân dân quận B. Sau khi Ông D kê khai nộp thuế, Cục thuế thành phố Đà Nẵng có Thông báo trả lời trường hợp giao dịch gán các tài sản để cản trừ nợ này không phải xuất hóa đơn GTGT, không phải nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp mà bên nhận chuyển nhượng chỉ phải nộp lệ phí trước bạ. T đã nộp lệ phí trước bạ và ngày 19/03/2015 nộp hồ sơ xin chỉnh lý, sang tên tài sản nên ngày 20/3/2015 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên tài sản cho T; do đó, T đề nghị Tòa án bác yêu cầu kháng cáo của Công ty X.

(2). Đối với việc tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Công ty X bổ sung kháng cáo rằng nếu trường hợp Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên tài sản cho T không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng vì quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình mà không tuyên hủy phần đăng ký, biến động sang tên thì yêu cầu nhận định rõ sai phạm của T cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng để Công ty X khởi kiện yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự thì T không đồng ý vì yêu cầu này vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (gồm vợ chồng ông H - người nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ T; Công ty H - người nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ vợ chồng ông H; những người nhận chuyển nhượng đất từ Công ty H) đề nghị cấp phúc thẩm không hủy chỉnh lý biến động sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng ngày 20/3/2015 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho họ là những người thứ 3, thứ 4 ngay tình.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính;

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B thì Công ty X có nghĩa vụ bàn giao tài sản, nộp thuế và ký các thủ tục sang tên; nếu có tranh chấp thì phải yêu cầu Cơ quan Thi hành án giải quyết kê biên, phát mại tài sản để bảo đảm thi hành án mới đúng. Trong khi đang có tranh chấp, chưa được giải quyết và phạm vi ủy quyền, thủ tục kê khai thuế, bàn giao chưa đảm bảo;

nhưng ngày 20/3/2015 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng vẫn thực hiện chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N cho T là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét về bản chất Công ty X là bên đi vay và thế chấp tài sản; còn T 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 X cho T là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012) về giao dịch bảo đảm và để bảo đảm quyền lợi của những người thứ 3, thứ 4 ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của Công ty X yêu cầu hủy đăng ký chỉnh lý biến động ngày 20/3/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502.

- Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Công ty cổ phần đầu tư X (sau đây viết tắt là Công ty X) và Công ty Q thế chấp 09 khối tài sản là nhà đất (06 khối tài sản tại Hà Nội, 02 khối tài sản tại Đà Nẵng và 01 khối tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh) cho Ngân hàng TMCP T (sau đây viết tắt là T) để bảo đảm trả các khoản vay của mình tại T. Công ty X và Công ty Q không thanh toán nợ đúng hạn nên T khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội. Ngày 31/5/2013, Tòa án nhân dân quận B lập Biên bản hòa giải thành ghi nhận thỏa thuận của các đương sự và ngày 11/6/2013 ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM với nội dung Công ty X đồng ý giao, T nhận 8/9 tài sản thế chấp “*với tổng giá trị tài sản bảo đảm để đối trừ nợ là 1.461.754.235.760 đồng. 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 X và Công ty Q chịu và có nghĩa vụ nộp các khoản này cho Nhà nước. 7. Trường hợp Công ty X và hoặc Công ty Q không thực hiện việc bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho T theo đúng thỏa thuận nêu trên, T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty X phải thanh toán cho T số tiền là 1.461.754.235.760 đồng và phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành án*”.

[2]. Ngay sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM nêu trên, thì Công ty X đã không thực hiện bàn giao, thực hiện các thủ tục sang tên tài sản cho T nên T có Đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án quận B thi hành án khoản nợ 900 tỷ đồng có tài sản bảo đảm là tòa nhà gắn liền với đất tại địa chỉ 05 Đ (6 H), phường Đ, quận B, Hà Nội nên ngày 02/11/2015 Chi cục Thi hành án dân sự quận B ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của T số 140/QĐ-CCTHADS buộc Công ty X trả T 900 tỷ đồng “*nếu Công ty X không thực hiện Chi cục Thi hành án sẽ kê biên, phát mại tài sản là tòa nhà gắn liền đất thuê tại địa chỉ số 05 Đ (số 06 H), quận B, Hà Nội để bảo đảm thi hành án*” (bút lục 01). Đồng thời với việc có Đơn yêu cầu thi hành án theo Quyết định số 05 nêu trên thì ngày 25/6/2013 tại Văn phòng công chứng K, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, T cùng Công ty X ký 05 Hợp đồng chuyển nhượng 05 khối tài sản thế chấp mà 05 khối tài sản này đã được giải quyết tại Quyết định số

05/2013/QĐST-KDTM; vì không đồng ý với giá ghi trong 05 Hợp đồng chuyển nhượng nên Công ty X khởi kiện và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 17/8/2017 (bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật – bút lục 14), Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng 05 khối tài sản mà Công ty X thế chấp cho T đã được giải quyết tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM vô hiệu.

[3]. Tài sản tại Đà Nẵng mà Công ty X thế chấp cho T gồm: (i). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 294, tờ bản đồ số 5, Lô 22-B7, đường N, quận H, được UBND thành phố Đà Nẵng cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3401080257 ngày 09/8/1999 cho Công ty X; (ii). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 2, tờ bản đồ số 95, diện tích 62.539,8m², phường K, quận N, được Ủy ban nhân dân quận N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 ngày 23/9/2009 cho ông Nguyễn Hữu B, sang tên Công ty X ngày 19/10/2009 “3. Các bên thống nhất xác định giá trị tài sản thế chấp nêu trên là 938.100.000.000 đồng (chín trăm ba mươi tám tỷ, một trăm triệu đồng). Giá trị tài sản thế chấp này chỉ dùng để làm cơ sở xác định cấp tín dụng của Bên Ngân hàng và không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ... Điều 7- Phương thức xử lý tài sản thế chấp: ...b). Bên Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Sau 45 ngày kể từ ngày Bên ngân hàng yêu cầu mà Bên thế chấp vẫn chưa bán được tài sản, Bên Ngân hàng có quyền đơn phương bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thông qua hình thức bán đấu giá tài sản mà không cần có sự đồng ý của Bên thế chấp... Thủ tục bán đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật....c) Bên Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận bổ sung của các Bên tại thời điểm xử lý.” (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2011 tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng - bút lục 273).

[4]. Ngày 26/5/2013 Công ty X và T ký Văn bản thỏa thuận “bàn giao 7 khối tài sản thế chấp để bán cho T với giá 561.754.235.760 đồng...trường hợp không thực hiện việc chuyển nhượng...thì T có quyền yêu cầu cơ quan chức năng buộc Công ty X thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi, phạt phát sinh theo các Hợp đồng và phát mại toàn bộ 09 tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ...”. Ngày 30/5/2013 bà Nguyễn Thị T3 (Đại diện theo pháp luật của Công ty X - bên A) ký Hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho bên B (ông Trần Hữu Văn D và ông Hà Hải Thanh), nội dung “...Công ty X có nhu cầu chuyển nhượng tài sản tại phường K, quận N, TP Đà Nẵng cho T gọi là “Bên nhận chuyển nhượng... 1. Bằng hợp đồng này, bên A (bà T3) ủy quyền cho bên B (Ông D) được thay mặt và nhân danh bên A đại diện cho Công ty X thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản chuyển nhượng nêu trên sang cho Bên nhận chuyển nhượng, bao gồm nhưng không giới hạn các thủ tục sau: a). Khai và nộp các khoản thuế, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính liên quan tại các Cơ quan chức năng; b). Thực hiện các thủ tục liên quan tại các Cơ quan chức năng để đăng ký sang tên tài sản chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng; c). Các công việc liên quan khác để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản chuyển nhượng sang cho Bên nhận chuyển nhượng...” (bút lục 330). Ngày 04/6/2013, tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng Công ty X

(do ông Nguyễn Hữu S phó Tổng giám đốc) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất số 2, tờ bản đồ 95, phường K cho T “với giá 483.754.235.760 đồng, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng do bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán....Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế và lệ phí: 1. Bên A có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập, thuế giá trị gia tăng và các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai với nhà nước (nếu có), trừ lệ phí trước bạ...2. Bên B có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ để đăng ký sang tên”.

[5]. Xét, theo phạm vi ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2013 nêu trên thì ông Trần Hữu Văn D chỉ được thay mặt Công ty X thực hiện các công việc liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng tài sản mà Công ty X sẽ ký với T (ngày 04/6/2013, sau 5 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền) Công ty X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho VBBank và thực tế khi ký hợp đồng nhận ủy quyền thì ông Trần Hữu Văn D là quyền giám đốc T - Chi nhánh Đà Nẵng (bút lục 1301, 1302, 1387); do đó, việc Ông D thay mặt Công ty X kê khai nộp thuế tại Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/7/2013 (sau khai lại vào ngày 15/01/2015) theo trình bày của Ông D là khai theo nội dung Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM là vượt quá phạm vi được ủy quyền (tại phiên tòa phúc thẩm Công ty X cho rằng Ông D là giám đốc T - Chi nhánh Đà Nẵng nên mục đích việc Ông D làm vượt phạm vi ủy quyền nhằm giúp T nhận gán nợ tài sản của Công ty X với giá thấp hơn rất nhiều so với trường hợp yêu cầu Thi hành án phát mại) nên 02 Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/7/2013, 15/01/2015 này không có giá trị pháp lý.

[6]. Khi muốn thực hiện sang tên các tài sản mà Công ty X thế chấp cho T, đã được phán quyết trong Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM thì T có Công văn đề nghị Bộ Tài chính cho biết về nghĩa vụ nộp thuế nên tại Công văn 17939/BTC-CST ngày 10/12/2014, Bộ Tài chính trả lời “...Về thuế TNDN: Tại công văn số 5843/UBND-KT ngày 6/8/2014, UBND Tp. Hà Nội chấp thuận về nguyên tắc đối với báo cáo và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hà Nội tại công văn số 3883/STNMT-VPĐDD giao Cục thuế Tp. Hà Nội hướng dẫn T thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số 84 đường Y, phường T; số 63E, 63D, 65 K, 10 ngõ 6 K, phường K, Quận B; số 5 Đ (6 H), phường Đ, quận B, Hà Nội. Do T có văn bản cam kết nộp thay và UBND Tp. Hà Nội giao Cục thuế Hà Nội hướng dẫn nên Bộ Tài chính đề nghị Cục thuế Tp. Hà Nội thực hiện kiểm tra xác định số thuế TNDN phải nộp của đơn vị sở hữu tài sản bảo đảm - Công ty cổ phần đầu tư X (nếu có) để T nộp thay. Trong khi chờ kết quả kiểm tra của Cục thuế T.p Hà Nội, trường hợp T có cam kết và chịu trách nhiệm về việc nộp thay thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền của Tp. Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho T”. Đến ngày 25/11/2015, Bộ Tài chính mới có Công văn số 17554/BTC-CST cho biết sau khi xin ý kiến của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Tài chính thông báo cho Cục thuế các tỉnh, thành phố rằng “Trường hợp doanh nghiệp thế chấp tài sản bảo đảm là bất động sản mà không có khả năng trả nợ và phải bàn giao chính tài sản bảo đảm đó cho TCTD theo thỏa thuận để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm (gán nợ) mà sau khi bàn giao tài sản, doanh nghiệp không nhận được bất kỳ khoản tiền nào có từ việc bàn giao tài

sản bảo đảm và không phát sinh thu nhập thì doanh nghiệp không phải kê khai, nộp thuế TNDN”). Như vậy, sau khi nhận được Công văn số 17939/BTC-CST ngày 10/12/2014 của Bộ Tài chính thì T biết rằng muốn sang tên T ngay những tài sản mà Công ty X thế chấp thì T phải “*có cam kết và chịu trách nhiệm về việc nộp thay thuế TNDN*”; trong khi chưa có cam kết hoặc tạm ứng nộp thuế TNDN, nhưng T vẫn “*chủ động, tích cực*” trong việc yêu cầu Ông D khai vào Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 15/01/2015 và ngày 26/01/2015 T kê khai Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và khi biết nội dung *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 thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 12/3/2015 (xác định trường hợp chuyển nhượng này không phải nộp thuế TNDN) là không đúng với ý kiến của Bộ Tài chính, nhưng T vẫn nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng yêu cầu chỉnh lý, sang tên tài sản cho T (mục đích của hành vi cố tình vi phạm này theo Công ty X là vì T muốn nhận gán nợ tài sản với giá thấp hơn rất nhiều so với trường hợp yêu cầu Thi hành án kê biên phát mại tài sản). Xét, Cục thuế thành phố Đà Nẵng 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 là không đúng ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn 17939/BTC-CST ngày 10/12/2014, nhưng theo ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 17554/BTC-CST ngày 25/11/2015 thì trường hợp này Nhà nước không bị thất thu thuế nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét trách nhiệm của Cục thuế thành phố Đà Nẵng.

[7]. Theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B thì T dành quyền ưu tiên cho Công ty X được mua lại tài sản thế chấp trong thời hạn 06 tháng, trường hợp Công ty X không thực hiện bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho T thì T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp bảo đảm thi hành án. Ngày 24/6/2013, bà Nguyễn Thị T3 (đại diện theo pháp luật của Công ty X) ký Biên bản bàn giao tài sản, bàn giao thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K cho T “*Công ty X cam kết sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo các văn bản ký kết với T và tiếp tục phối hợp cùng với T để hoàn tất cả thủ tục chuyển nhượng tài sản bàn giao sang tên T. Nếu một trong các bên thực hiện không đúng các trách nhiệm nêu tại Biên bản bàn giao này sẽ phải chịu các chế tài như quy định tại các Văn bản thỏa thuận. Hợp đồng cam kết đã ký với T và theo quy định của pháp luật?*”. Xét, trước khi Công ty X ký Biên bản bàn giao ngày 24/6/2013 thì giữa Công ty X và T đã có 04 giao dịch liên quan đến bàn giao thửa đất số 02 gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2011; Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản để cần trừ nợ ngày 26/5/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-DS ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B. Trong khi nội dung Biên bản bàn giao ngày 24/6/2013 không ghi bàn giao tài sản theo Quyết định 05 mà ghi: “*Công ty X cam kết sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo các văn bản ký kết với T và tiếp tục phối hợp cùng với T để hoàn tất cả thủ tục chuyển nhượng tài sản bàn giao sang tên T. Nếu một trong các bên thực hiện không đúng các trách nhiệm nêu tại Biên bản bàn giao này sẽ phải chịu các chế tài như quy định tại các Văn bản thỏa thuận. Hợp đồng cam kết đã ký với T và theo quy định của pháp*

luật?” nên không có cơ sở xác định việc bàn giao tài sản theo Biên bản bàn giao ngày 24/6/2013 là bàn giao theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-DS ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B. Ngay sau khi ký Biên bản bàn giao ngày 24/6/2013 thì ngày 18/7/2013 Công ty X đã gửi Công văn số 82/2013/CV-X tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng, UBND thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị “*tạm dừng các thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất (đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất tại Phường K, quận N có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009...*” (bút lục 24). Ngày 24/7/2013 Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng có Phiếu chuyển số 2530/PC-VP chuyển Công văn số 82/2013/CV-X của Công ty X đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (bút lục 23) và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thừa nhận đã nhận được Công văn số 82/2013/CV-X ngày 18/7/2013 của Công ty X. Ngày 21/02/2014 Công ty X có Công văn số 02/CV-X gửi T trình bày do khó khăn tài chính nên đề nghị T cho thanh toán theo từng đợt (tức không đồng ý bàn giao, sang tên tài sản ngay cho T) và ngày 28/02/2014 T cũng có Công văn số 152/2014/CV-VPB cho rằng T đã rất thiện chí “*tuy nhiên, đến nay Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ này, không thực hiện kê khai nộp thuế, liên tục gửi văn bản đến các cơ quan chức năng và thực hiện hành vi khác gây cản trở đối với việc T đăng ký sang tên tài sản theo đúng những gì các Bên đã thỏa thuận và đã được Tòa án công nhận*” (bút lục 446, 450). Như vậy, sau khi Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013, thì Công ty X không nghiêm chỉnh thực hiện “*bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho T theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 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 về Giao dịch bảo đảm*” nên lẽ ra T chỉ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm thi hành án và trên thực tế T đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận B thi hành án đối với tòa nhà gắn liền đất thuê tại địa chỉ số 05 Đ, B, Hà Nội để bảo đảm thi hành án; nhưng T lại “*chủ động, tích cực*” trong việc lập hồ sơ trình Văn phòng đăng ký đất đai sang tên quyền sử dụng thửa đất số 2, tờ bản đồ 95, phường K, quận N cho T là không theo tiền lệ đã yêu cầu thi hành án tài sản ở Hà Nội, trái với thỏa thuận của hai bên được Tòa án nhân dân quận B công nhận tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013. Xét, nếu Công ty X không tranh chấp mà thực hiện nghiêm chỉnh “*bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho T theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 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 về Giao dịch bảo đảm*” thì giá gán nợ thửa đất số 02 theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM là 483.754.235.750 đồng; trong khi giá thửa đất này khi định giá để hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2011 là 938.100.000.000 đồng (bút lục 273, 440). Ngày 07/3/2017 T chuyển nhượng thửa đất số 02 cho vợ chồng ông Ngô Trọng H, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Hải Y sinh năm 1986 với giá ghi trong hợp đồng công chứng là 480 tỷ đồng (bút lục 573), nhưng ngày 12/7/2017 ông H, bà Y ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 02 (tại phiên tòa

ông H thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng đến khi chuyển nhượng lại không đầu tư, xây dựng gì trên đất) cho Công ty H với giá 920 tỷ đồng (bút lục 365); như vậy, chỉ sau 4 tháng T mất, vợ chồng ông H và bà Y được 440 tỷ đồng là điều bất bình thường. Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty X cho rằng ông H bà Y là sinh viên mới ra trường thì không thể nào có số tiền 480 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 02 và chỉ sau 5 ngày T mất, vợ chồng ông H và bà Y được 440 tỷ đồng nên đây thực chất chỉ là sự cấu kết, dàn dựng của T, cũng chính là lý do T không muốn yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B mà tự mình “*chủ động, tích cực*” trong việc lập hồ sơ trình Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02 cho T.

[8]. Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: [8.1]. Ngay sau khi Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 thì đã có việc Công ty X không thực hiện “*bàn giao, đăng ký sang tên tài sản cho T theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 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 về Giao dịch bảo đảm*” nên T đã có đơn yêu cầu và Chi cục Thi hành án dân sự quận B đã ban hành Quyết định số 140/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2015 thông báo cho Công ty X nếu không trả nợ cho T thì Thi hành án sẽ kê biên, phát mại tòa nhà gắn liền đất thuê tại địa chỉ số 05 Đ, B, Hà Nội bảo đảm thi hành án; [8.2]. Không có cơ sở xác định việc bàn giao tài sản theo Biên bản bàn giao ngày 24/6/2013 là bàn giao theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-DS ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B và ngay sau đó ngày 18/7/2013 Công ty X đã gửi Công văn số 82/2013/CV-X tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng đề nghị tạm dừng thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02 cho T (Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thừa nhận đã nhận được Công văn này) và sau đó Công ty X còn gửi Công văn không đồng ý bàn giao, sang tên tài sản thế chấp ngay cho T và T cũng có Công văn xác định Công ty X vi phạm nghĩa vụ bàn giao, kê khai nộp thuế, sang tên; [8.3]. Ông Trần Hữu Văn D khi nhận ủy quyền đại diện cho Công ty X là quyền giám đốc T - Chi nhánh Đà Nẵng và việc Ông D thay mặt Công ty X kê khai 02 Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/7/2013, 15/01/2015 là vượt quá phạm vi ủy quyền nên 2 Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp này không có giá trị pháp lý; [8.4]. Mặc dù biết theo Công văn số 17939/BTC-CST ngày 10/12/2014 của Bộ Tài chính thì muốn được chỉnh lý biến động sang tên tài sản do Công ty X gán nợ là quyền sử dụng thửa đất số 02 thì T phải có *cam kết và chịu trách nhiệm về việc nộp thay thuế TNDN*; trong khi chưa có cam kết hoặc tạm ứng nộp thuế TNDN, nhưng T vẫn yêu cầu Ông D (người đang là giám đốc T - Chi nhánh Đà Nẵng) kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp, T kê khai lệ phí trước bạ và mặc dù cũng 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* ngày 12/3/2015 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng là không đúng ý kiến của Bộ Tài chính, nhưng T vẫn nộp hồ sơ yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng

thửa đất số 02 cho T mà không yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp là trái với thỏa thuận của hai bên đã được công nhận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, có dấu hiệu cho thấy hành vi chủ ý vi phạm của T là nhằm mục đích nhận gán nợ tài sản thế chấp với giá thấp so với trường hợp yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp. Với hồ sơ do T trình đề nghị sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02 từ Công ty X sang tên T không hợp lệ như trên và trong khi chưa trả lời Công văn số 82/2013/CV-X ngày 18/7/2013 của Công ty X, nhưng ngày 20/3/2015 Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng vẫn làm thủ tục chỉnh lý biên động sang tên quyền sử dụng thửa đất 02 cho T là vi phạm trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013.

[9]. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biên động sang tên quyền sử dụng thửa đất 02 cho T vi phạm trình tự, thủ tục về đăng ký biến động đất đai nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, lẽ ra cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X hủy phần chỉnh lý, sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N trên trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009 để khôi phục lại quyền sử dụng thửa đất cho Công ty X mới đúng. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì: “*Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai*”. Hơn nữa, trong vụ án này sau khi được chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N tờ bản đồ 95, phường K, quận N trên trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009 thì ngày 07/3/2017 T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y; vợ chồng ông H, bà Y đã chuyển nhượng thửa đất lại cho Công ty H; Công ty H cũng đã phân lô chuyển nhượng đất cho nhiều người và những người nhận chuyển nhượng sau này đều đã được cấp các *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy phần chỉnh lý, sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02 này. Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù nhận định “*Tại quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013, có thỏa thuận Công ty X là người thực hiện các thủ tục sang tên chứ không phải là T. Lẽ ra, trường hợp này T phải yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành án theo quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân quận B thế nhưng T lại sử dụng Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2015 do Công ty X ủy quyền cho ông Trần Văn Hữu D thực hiện các thủ tục kê khai nộp thuế. Văn*

phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chấp nhận đơn của T, chấp nhận Giấy ủy quyền ghi ngày 30/5/2013 của Công ty X đối với ông Trần Văn Hữu D, trong khi chưa trả lời dứt điểm Công văn số 82/2013/CV-X ngày 18/7/2013 của Công ty X 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 nói trên từ tên Công ty X sang tên T là không đúng trình tự, thủ tục và nội dung đã thỏa thuận của các bên”, nhưng lại cho rằng “Về bản chất Công ty X là bên đi vay và thế chấp tài sản; còn T là bên cho vay và nhận thế chấp tài sản. Do đó, các bên thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ thanh toán của Công ty X cho T là phù hợp quy định tại khoản Điều 59 Nghị định 163/2006 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012) về giao dịch bảo đảm. Mặt khác, sau khi T được đăng ký biến động sang tên đã thực hiện việc chuyển giao cho bên thứ 3, từ đó bên thứ 3 đã chuyển giao cho nhiều bên tiếp theo và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng tiếp tục xác nhận biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...Do đó, về bản chất, nội dung việc chuyển quyền sử dụng đất từ Công ty X sang cho T là phù hợp với ý chí của các bên, đúng quy định tại Nghị định 163/2006 (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. Do đó, việc yêu cầu hủy đăng ký chỉnh lý biến động ngày 20/3/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 của Công ty X là không có cơ sở chấp nhận như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay” là nhận định trước sau mâu thuẫn. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Công ty X bổ sung yêu cầu kháng cáo là nếu Hội đồng xét xử xét thấy việc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý sang tên tài sản cho T 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 T cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng để Công ty X khởi kiện yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; xét, kháng cáo bổ sung của Công ty X không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu vì nếu căn cứ quy định của pháp luật phải hủy đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, Phường K, quận N cho T thì Công ty X sẽ được khôi phục ngay quyền sử dụng thửa đất này. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo bổ sung của Công ty X không hủy đăng ký chỉnh lý biến động sang tên T ngày 20/3/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 của Công ty X, xác định Công ty X có quyền khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự yêu cầu T bồi thường thiệt hại vì giao dịch dân sự (do T chủ động, tích cực tiến hành sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, phường K, quận N trái thỏa thuận của hai bên đã được Tòa án nhân dân quận B công nhận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013) vô hiệu (do căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử không tuyên hủy đăng ký chỉnh lý biến động sang tên T ngày 20/3/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 607502 nên vấn đề này không cần đặt ra) và yêu cầu xem xét trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng theo quy định tại Điều 206, 207 Luật Đất đai 2013, được hướng dẫn tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ, nhưng vì đây là vụ án hành chính nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không tuyên bố về quyền khởi kiện của Công ty X trong phần quyết định của bản án này.

[10]. Về kháng cáo của Công ty X cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của vợ chồng ông H, bà Y và của Công ty Cổ phần TMDV H và quyết định chấp nhận yêu cầu của họ, công nhận giá trị pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ T sang vợ chồng ông H, bà Y, từ vợ chồng ông H, bà Y sang Công ty H là vượt quá thẩm quyền của Tòa hành chính, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Các giao dịch này là giao dịch dân sự, các bên tham gia giao dịch dân sự không tranh chấp và Công ty X cũng không có yêu cầu gì liên quan đến các giao dịch dân sự này nên nếu có đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất của mình thì phải được giải quyết theo thủ tục việc dân sự và căn cứ quy định tại Điều 193 Luật tổ tụng hành chính về thẩm quyền của Hội đồng xét xử thì thấy kháng cáo của Công ty X là có cơ sở nên được chấp nhận. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [9] thì cấp phúc thẩm không hủy phần chính lý, sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N trên trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009 nên các giao dịch chuyển nhượng thửa đất này sau đó (đều được công chứng chứng thực đúng quy định, không có tranh chấp) và để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ 3, thứ 4 ngay tình nên không cần thiết hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm (về công nhận giá trị pháp lý các Hợp đồng chuyển nhượng đất sau này) và đình chỉ giải quyết quan hệ này như kháng cáo của Công ty X.

[11]. Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty X về yêu cầu hủy phần chính lý, sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N trên trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009 nhận định chưa đầy đủ, trước sau mâu thuẫn về vi phạm của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và T; vi phạm thủ tục tố tụng khi thụ lý giải quyết, công nhận giá trị pháp lý giao dịch dân sự không liên quan đến Quyết định hành chính bị khởi kiện; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, kháng cáo bổ sung của Công ty X không hủy phần chính lý, sang tên T quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ 95, phường K, quận N trên trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 607502 do UBND quận N cấp ngày 23/9/2009, nhưng nhận định rõ về vi phạm của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, T và xác định Công ty X có quyền khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự yêu cầu bồi thường thiệt hại theo đúng quy định của pháp luật nên Công ty X không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Từ các luận điểm trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242, 348, 349 của Luật Tổ tụng hành chính 2015, tuyên xử giữ nguyên quyết định tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

Căn cứ Điều 115, Điều 116, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính 2015; căn cứ 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 về thủ tục đăng ký biến động đất đai và Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; 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 tháng 02 năm 2012) về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư X 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 23/09/2009 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 95, địa chỉ thửa đất: Phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. 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 TMCP T với ông Ngô Trọng H và bà Nguyễn Thị Hải Y được Văn phòng Công chứng S công chứng 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 công chứng 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 công chứng 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 của Luật Đất đai với thửa đất số 2, tờ bản đồ 95, diện tích 62.539,80m² 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 Đà Nẵng 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.

3. Án phí hành chính sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư X phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001199 ngày 18/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Ngô Trọng H, bà Nguyễn Thị Hải Y và Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà Y 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001534 ngày 05/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng và hoàn trả cho Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ

H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01533 ngày 05/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

II/ Về án phí phúc thẩm: Công ty X không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm nên được trả lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001693 ngày 09/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân