

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2019/DS-PT

Ngày: 04-6-2019

*V/v: “yêu cầu tiếp tục thực hiện cam kết
và công nhận quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 03 và 4 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện cam kết và công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 02/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm: 1977, địa chỉ: đường D, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Xuân M – Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thị Hồng T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt tại phiên tòa từ khi khai mạc đến hết phần phát biểu của Kiểm sát viên phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt khi HĐXX tuyên án)

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần HX, địa chỉ: Đường H, phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Nguyên Ngọc Th1, sinh năm 1983, trú tại tổ 156, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập ngày 17/7/2018). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn gồm có:

- Ông Trương Thanh Đ, luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn NCD, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim X, luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn NCD (BASICO), thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

- Ông Trịnh Anh H, Luật sư của Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1963.

2. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1959.

Cùng trú tại địa chỉ: đường H, phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Công Th2, sinh năm: 1983 và bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1984, cùng địa chỉ: tổ 38, phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng. Bà N ủy quyền cho ông Th2 đại diện tham gia tố tụng. (Có mặt)

4. Ông Hồ H1, sinh năm: 1994, địa chỉ: đường D, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

6. Bà Nguyễn Nguyên Ngọc Th1, sinh năm: 1983, địa chỉ: tổ 156 phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

7. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: đường P, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

8. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: đường P, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Hồng S, chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 3635/STNMT-TTr ngày 09/11/2018). (Vắng mặt)

9. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: đường T, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

10. Ngân hàng TMCP L, địa chỉ: đường T, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H2 – Trưởng Phòng Kinh doanh Ngân hàng TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền số 450/UQ-NHKL ngày 29/3/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP L và Giấy ủy quyền số 106/UQ-CNĐN ngày 29/3/2019 của Giám đốc Ngân hàng TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng). (Có mặt)

11. Chi cục Thi Hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: đường T3, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Hoàng Minh P1, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 201/GUQ-CCTHADS ngày 02/4/2019). (Có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Nam Tr, sinh năm: 1978, địa chỉ: phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

2. Ông Đinh Lê Anh P2, sinh năm: 1971, địa chỉ: đường K, quận K, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1975, địa chỉ: phường Tr, quận K, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

4. Bà Ngô Thị H1, sinh năm: 1963, địa chỉ: đường P, quận K, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần HX, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 3 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày:*

Tháng 03/2017, bà H gặp vợ chồng ông H bà D để thỏa thuận về việc chuyển nhượng 02 lô đất gồm: thửa số 01, tờ bản đồ số 32, diện tích 9.002,7m² đất cơ sở y tế theo giấy chứng nhận QSDĐ số AN 108172 đứng tên Công ty Cp HX và thửa số 543, tờ bản đồ số 14, diện tích 17.918m² đất xây dựng bệnh viện y học dân tộc theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 470125 đứng tên ông Nguyễn Văn H. Qua làm việc với ông H, bà D, bà H được biết 02 lô đất này được Công ty Cp HX, ông Nguyễn Văn H thế chấp tại Ngân hàng TMCP L. Do không trả được nợ vay, Ngân hàng yêu cầu Chi cục Thi hành án quận L, thành phố Đà Nẵng xử lý tài sản thế chấp theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 59/2011/QĐST-KDTM ngày 26/8/2011 của TAND TP Đà Nẵng giữa Ngân hàng TMCP L và Công ty Cp HX.

Ngày 08/3/2017 và 23/3/2017, tại Chi cục Thi hành án quận Cẩm Lệ, các bên gồm: Ngân hàng TMCP L, Công ty Cp HX có ông H, bà D và bà H thỏa thuận bà H sẽ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L; đồng thời ông H, bà D đại diện Công ty sẽ chuyển nhượng 02 lô đất trên cho bà H. Các bên thống nhất chốt nợ vay mà bà H phải trả thay là 45.000.000.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu bà H cam kết trả nợ trong vòng 01 tháng thì ngân hàng mới xem xét giảm lãi và đồng ý cho nhận lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty Cp HX và bà H đã ký bản thỏa thuận ngày 08/3/2017 về việc mua bán và thống nhất số tiền giao qua cho Công ty Cp HX, cụ thể:

- Hai bên đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cp HX theo Quyết định số 7754/QĐUB ngày 24/9/2012 mà Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng đã cho chuyển đổi mục đích phân lô toàn bộ quỹ đất là 90 lô (trừ 02 lô chuyển nhượng trước) đất đô thị theo Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 09/5/2013.

- Bà Huỳnh Thị Thanh H cam kết trả cho Ngân hàng TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng số tiền 45 tỷ đồng gồm: tiền gốc 26,5 tỷ đồng, tiền lãi: 18,4 tỷ đồng.

- Công ty Cp HX có trách nhiệm xúc tiến thủ tục nhận 18.051.117.120 đồng từ UBND thành phố Đà Nẵng chuyển trả tiền đền bù diện tích đất mặt tiền đường H.

- Bà H cam kết hỗ trợ ông H và bà D để cắt lỗ một phần với số tiền 10 tỷ đồng trong số tiền 18.051.117.120 đồng được nhà nước đền bù đối với thửa số 01, tờ bản đồ số 32, diện tích 9.002,7m² đứng tên Công ty Cp HX. Riêng xe ô tô Toyota BKS số 43S – 0068 giao lại cho Công ty Cp HX sử dụng. Số tiền 10 tỷ đồng bà H có trách nhiệm ứng trước cho ông H 60% để ông bà lo hoàn trả một phần cho cổ đông mua đất di dời nơi khác và bàn giao mặt bằng cho người mua đất mới, thời gian không quá 60 ngày sau khi nhận đủ 60% số tiền trên, còn 40% hai bên sẽ thanh toán khi có 90 Giấy CNQSDĐ, thời gian thanh toán không quá 45 ngày.

- Bà H có trách nhiệm thanh toán dứt điểm số tiền nợ làm đường, tiền nước 800.000.000 đồng trước khi có 90 giấy CNQSDĐ.

- Thủ tục xúc tiến với các cơ quan ban ngành của thành phố có liên quan do công ty HX chịu trách nhiệm pháp lý có sự hỗ trợ của bà H.

Ngày 28/4/2017, bà đã nộp 45.000.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng TMCP L và nộp tiền thi hành án số tiền 350.000.000 đồng.

Ngày 28/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1034/STNMT-CCQLĐĐ về việc xử lý các nội dung liên quan đến Dự án Bệnh viện Đa khoa HX. Trong đó có các nội dung sau khi thanh toán các khoản tiền thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập thủ tục cấp 90 giấy CNQSDĐ cho công ty. Ngày 12/6/2017, UBND thành phố có công văn số 4369/UBND-QLĐTh đồng ý chủ trương đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại nội dung Công văn số 1034/STNMT-CCQLĐĐ

Ngày 26/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1629/STNMT-CCQLĐĐ chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập thủ tục thu hồi 02 giấy chứng nhận QSDĐ và cấp mới 90 giấy chứng nhận QSDĐ, đồng thời UBND thành phố sẽ hỗ trợ 18.051.117.120 đồng do thu hồi diện tích đất 12.120m². Ngày 04/7/2017, bà đã nộp lại 02 giấy chứng nhận QSDĐ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố.

Ngày 19/10/2017, UBND thành phố đã có công văn số 8300/UBND-SKHĐT liên quan đến giải ngân kế hoạch vốn đền bù bố trí cho dự án Bệnh viện Đa khoa HX và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã chuyển số tiền theo đúng Quyết định 4814/QĐ-UBND.

Ngày 30/10/2017, Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ và Ngân hàng TMCP L có công văn gửi đến Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố về việc giải quyết khoản nợ của Công ty Cp HX nên Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã chuyển khoản số tiền 18.051.117.120 đồng đến Ngân hàng TMCP L để đảm bảo các cam kết giữa bà và Công ty Cp HX. Ngày 07/12/2017, UBND thành phố Đà Nẵng có Công văn số 159/TB-UBND về việc cấp 90 giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty Cp HX.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc Công ty Cp HX phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cam kết và công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với 90 lô đất tại khu dự án bệnh viện Đa khoa HX tại địa chỉ thôn Miếu Bông, xã Hoà Phước, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng nay là phường HX, quận L, thành phố Đà Nẵng (số lô cụ thể như bản kê kèm theo đơn khởi kiện). Tuy nhiên, ngày 06/6/2018, bà có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 2 lô số 14, thửa 99, tờ bản đồ 211, diện tích 121m² và lô số 08, thửa 250, tờ bản đồ 204, diện tích 110,80m² ở tại khu dự án Bệnh viện Đa khoa HX. Bà yêu cầu công nhận QSDĐ của 88 lô đất bao gồm: khu B2-3 có 19 lô, khu B2-4 có 24 lô và khu B2-5 có 45 lô (có số lô cụ thể kèm theo đơn kiện). Bà đang giữ tất cả các giấy chứng nhận QSDĐ trên.

Số tiền hỗ trợ cho Công ty Cp HX 10.000.000.000 đồng nằm trong số tiền 18.051.117.120 đồng Ủy ban nhân dân thành phố đền bù đối với diện tích đất thu hồi. Hiện nay, bà H đã nhận 18.051.117.120 đồng tại Ngân hàng TMCP L. Ông H và bà D đã ứng của bà số tiền 1.480.000.000 đồng, trong đó chuyển qua tài khoản của bà D tại Ngân hàng Vietinbank 1.030.000.000 đồng, ông H, bà D nhận tiền mặt là 450.000.000 đồng. Số tiền còn lại 8.520.000.000 đồng bà sẽ chuyển trả cho Công ty Cp HX khi Công ty chuyển nhượng 88 lô đất tại khu dự án Bệnh viện Đa khoa HX cho bà.

Số tiền 5.795.486.000 đồng Công ty Cp HX đã nhận hỗ trợ tiền bồi thường vật kiến trúc trên đất nên nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu bồi thường vật kiến trúc trên đất của Công ty Cp HX

** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn - Công ty Cổ phần HX trình bày:*

Công ty Cp HX được cấp phép xây dựng bệnh viện với tổng diện tích được giao và có thu tiền sử dụng đất là 26.920,7m² bao gồm hai giấy chứng nhận QSDĐ số AB 470125 ngày 11/01/2005 do ông Nguyễn Văn H đứng tên và giấy chứng nhận QSDĐ số AN 108172 ngày 07/11/2008 do Công ty Cp HX đứng tên.

Ngày 24/9/2012, UBND thành phố Đà Nẵng đã có quyết định số 7754/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 khu vực Dự án Bệnh viện Đa khoa HX. Theo đó, nhà nước thu hồi 12.120m² phần diện tích đất phía trước thuộc Giấy chứng nhận số AN 108172 do Công ty đứng tên và cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất với phần diện tích 12.930m² phía sau thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 470125 do ông Nguyễn Văn H đứng tên.

Ngày 08/3/2017, giữa ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thanh H có ký giấy cam kết về việc mua bán nợ với 6 điều trong đó ghi rõ ông H đồng ý bán 90 lô đất thuộc phần diện tích 12.930m² cho bà H với các điều kiện sau:

- Bà H đứng ra trả nợ thay cho Công ty Cp HX tại Ngân hàng TMCP L, tổng lãi và gốc là 45.000.000.000 đồng.

- Bà H hỗ trợ 10 tỷ đồng cắt lỗ cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D.

- Bà H thanh toán phần nợ tồn đọng của Công ty Cp HX là 800.000.000 đồng.

- Bà H chịu mọi chi phí xây dựng, cây cối còn tồn đọng trên đất và các chi phí thuế phát sinh bao gồm thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế sang tên trước bạ.

Cam kết ghi rõ Công ty Cp HX nhận tiền đền bù từ diện tích 12.120m² thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số AN 108172 của Công ty được nhà nước thu hồi.

Tháng 11/2017, bà H và Ngân hàng TMCP L tự ý nhận tiền đền bù cho diện tích 12.120m² được nhà nước thu hồi vào tài khoản Ngân hàng TMCP L.

Nay, bà Huỳnh Thị Thanh H khởi kiện đối với Công ty Cp HX, Công ty có ý kiến như sau:

- Công ty Cp HX xác nhận và thống nhất về việc ông Nguyễn Văn H thay mặt Công ty Cp HX ký cam kết ngày 08/3/2017 với bà Huỳnh Thị Thanh H là đúng.

- Nếu bà Huỳnh Thị Thanh H thực hiện đúng cam kết tiếp tục trả cho Công ty Cp HX 10.000.000.000 đồng, số tiền 800.000.000 đồng chi phí điện, nước và chịu toàn bộ các khoản thuế gồm thuế chuyển quyền sử dụng đất là 1.370.580.000 đồng thuế GTGT, thuế thu nhập và các chi phí khác, yêu cầu bà H trả cho Công ty Cp HX số tiền 848.475.700 đồng đền bù đối với cây cối, tài sản theo định giá như đã cam kết thì Công ty Cp HX sẽ chuyển nhượng 88 lô đất cho H hoặc người thứ 3 do bà H chỉ định.

- Đối với số tiền 18.051.117.120 đồng, hiện nay Ngân hàng TMCP L đang chiếm giữ trái phép vì đến ngày 28/4/2014, giữa Ngân hàng TMCP L và Công ty Cp HX không còn nghĩa vụ nợ nên Ngân hàng không còn lí do để nhận và giữ khoản tiền trên. Vì vậy, yêu cầu Ngân hàng TMCP L chuyển trả ngay số tiền trên lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất, từ đó UBND thành phố sẽ có xu hướng giải quyết số tiền trên cho Công ty Cp HX.

Các chi phí, thuế phát sinh khác trong quá trình công chứng sang tên sẽ hoàn toàn do bà H chịu trách nhiệm và Công ty Cp HX không có nghĩa vụ gì thêm.

** Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tại cấp sơ thẩm:*

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D và bà Nguyễn Nguyên Ngọc Th1 thống nhất trình bày: thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện cho bị đơn Công ty Cp HX. Riêng đối với số tiền bà H khai ông H và bà D đã ứng 1.480.000.000đ thì ông H, bà D không nhớ đã ứng bao nhiêu, nếu bà H có chứng cứ chứng minh thì ông H và bà D chấp nhận.

Ngân hàng TMCP L - người đại diện theo uỷ quyền, ông Nguyễn Viết Hưng trình bày: Công ty Cp HX có vay vốn của Ngân hàng TMCP L, khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản sau: Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D tọa lạc tại thôn Liêm Sơn, xã Hoà X, huyện Hoà Vang, Tp Đà Nẵng với diện tích 17.918m² đất xây dựng bệnh viện y học dân tộc theo Giấy CNQSDĐ số AB 470125 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 11/01/2005; 01 xe Toyota BDK số 43S – 0068 theo giấy đăng ký xe ô tô số 000914 do Công an TP Đà Nẵng cấp ngày 25/2/2008; Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D tọa lạc tại số đường Đ, phường G, quận K, Tp Đà Nẵng; Quyền sử dụng đất của Công ty Cp HX tọa lạc tại xã P, huyện V và phường HX, quận L, Tp Đà Nẵng với diện tích 9.002,7m² đất cơ sở y tế theo Giấy CNQSDĐ số AN 108172 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 07/11/2008. Do không trả được nợ

vay, Ngân hàng khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 59/2011/QĐST-KDTM ngày 26/8/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Ngày 22/6/2012, Ngân hàng đã gửi đơn yêu cầu thi hành án đối với Công ty Cp HX. Ngày 31/7/2013, UBND TP Đà Nẵng có Công văn số 6641/UBND-QLĐTh với nội dung đề nghị Chi cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng làm việc với ngân hàng để bàn giao bản gốc 02 giấy CNQSDĐ số AB 470125 và AN 108172 đồng thời chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chuyển số tiền: 18.051.117.120 đồng cho Ngân hàng L để trừ vào số nợ gốc của Công ty Cp HX. Ngày 26/9/2013, Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đà Nẵng có Quyết định uỷ thác thi hành án số 108/QĐ-CTHA cho Chi cục Thi Hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ngày 26/11/2013 Chi cục Thi Hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Ngân hàng L, Trung tâm phát triển quỹ đất, Công ty Cp HX đã có buổi làm việc và đến ngày 28/4/2017, bà Huỳnh Thị Thanh H đã thay mặt Công ty Cp HX thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng L theo các thoả thuận sau: Biên bản giải quyết thi hành án ngày 23/3/2017 giữa Ngân hàng TMCP L, Công ty Cp HX do ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch HĐQT và bà Nguyễn Thị Kim D - Giám đốc đại diện và bà Huỳnh Thị Thanh H là đối tác mua lại khoản nợ của Công ty Cp HX; phiếu chuyển số 20 và 21 ngày 27/4/2017 của bà H thanh toán nghĩa vụ nợ gốc, lãi cho Công ty Cp HX tại Ngân TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng. Theo thoả thuận, Trung tâm phát triển quỹ đất TP Đà Nẵng đã chuyển 18.051.117.120 đồng vào tài khoản Ngân hàng TMCP L – chi nhánh Đà Nẵng để chuyển trả cho bà Huỳnh Thị Thanh H. Tháng 11/2017, bà H đã nhận đủ số tiền trên từ ngân hàng.

Nay, bà Huỳnh Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu Công ty Cp HX thực hiện cam kết, công nhận 88 lô đất thuộc Dự án Bệnh viện Đa khoa HX, ý kiến của Ngân hàng yêu cầu toà án chấp nhận đơn khởi kiện của bà H.

Người đại diện theo uỷ quyền Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng trình bày: Công ty Cp HX đã nhận đủ số tiền hỗ trợ 5.795.486.000 đồng về việc bồi thường vật kiến trúc trên đất của car 02 giấy chứng nhận QSDĐ. Số tiền 18.051.117.120 đồng Trung tâm phát triển quỹ đất TP Đà Nẵng thực hiện theo chỉ đạo của UBND TP theo Quyết định số 6641/UBND-QLĐTh ngày 31/7/2013 là chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố để chuyển cho Ngân TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng để trừ vào số nợ gốc của Công ty Cp HX.

Nay, bà Huỳnh Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu Công ty Cp HX thực hiện cam kết, công nhận 88 lô đất thuộc Dự án Bệnh viện Đa khoa HX, ý kiến của Trung tâm

đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, tại văn bản ngày 09/11/2018 trình bày: Về nguồn gốc sử dụng đất: Ngày 11/01/2005, ông Nguyễn Văn H được UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 470125 tại thôn Liêm Lạc, xã Hòa X, huyện Hòa Vang (nay là phường HX, quận L), với diện tích 17.918m²; mục đích sử dụng đất: Xây dựng Bệnh viện Y học Dân tộc, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (thửa đất số 543, tờ bản đồ số 14). Ngày 07/11/2008, Công ty Cổ phần HX được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108172, với diện tích 9.002,7m²; mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở y tế; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng (thửa đất số 01, tờ bản đồ số 32). Ngày 24/9/2012, UBND thành phố ban hành Quyết định số 7754/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 Khu vực dự án HX, với tổng diện tích 39.933m², cụ thể: Phần đất điều chỉnh quy hoạch do thành phố quản lý 12.120m² (92 lô); Phần đất điều chỉnh quy hoạch do Công ty làm chủ đầu tư 12.930m² (90 lô); Phần đất điều chỉnh quy hoạch nhập vào khu D – Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ do Công ty TNHH MTV VLXD & KD Nhà Đà Nẵng điều hành dự án 14.883m² (92 lô). Ngày 09/5/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3108/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty được chuyển mục đích đất ở đô thị với diện tích 12.930m², đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập thủ tục thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 470125 ngày 11/01/2005 và số AN 108172 ngày 07/11/2008 và lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần HX theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012. Ngày 19/8/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 5701/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán đền bù và hỗ trợ công trình (vật kiến trúc) HX, với tổng kinh phí là 5.795.486.000 đồng (Công ty đã nhận số tiền này). Ngày 21/4/2014, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2470/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 12.120m², giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý. Ngày 18/7/2004, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4814/QĐ-UBND về việc phê duyệt số tiền hoàn trả cho công ty cổ phần HX do thu hồi quyền sử dụng đất là 19.421.697.120 đồng. Ngày 28/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1034/STNMT-CCQLĐ về việc đề nghị UBND thành phố giao Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí vốn 19.421.697.120 đồng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố để thanh toán cho Công ty Cổ phần HX theo hình thức sau:

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

- Chuyển Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ để chuyển cho ngân hàng số tiền 18.051.117.120 đồng.

Ngày 12/6/2017, UBND thành phố có Công văn số 4396/UBND-QLĐT, đồng ý chủ trương đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1034/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/4/2017. Ngày 07/12/2017, UBND thành phố có Thông báo kết luận số 159/TB-UBND về việc tháo gỡ vướng mắc, giải quyết khó khăn cho doanh nghiệp, theo đó: Thống nhất đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 762/BC-UBND ngày 01/11/2017 về việc liên quan đến giá đất chuyển mục đích sử dụng đất và hoàn trả tiền sử dụng đất cho Công ty, theo đó thống nhất giá đất đã phê duyệt tại Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014. Ngày 08/02/2018, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 90 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án khu vực HX, phường HX, quận L (mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị). Như vậy, việc UBND thành phố thu hồi đất, phê duyệt quy hoạch và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo quy định của pháp luật.

Liên quan đến yêu cầu của bà Huỳnh Thị Thanh H đối với Công ty CP HX về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, thực hiện nghĩa vụ đã cam kết là việc tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự giữa các bên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án xét xử theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ tại bản văn bản ngày 03/8/2018, trình bày: Vụ kiện kinh doanh thương mại giữa Ngân hàng TMCP L và Công ty Cp HX do Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ thụ lý thi hành tại Quyết định số 03/QĐ-CCTHA ngày 16/10/2013 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 59/2011/QĐST-KDTM ngày 26/8/2011 của TAND TP Đà Nẵng từ Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ủy thác đến. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự gồm: Giám đốc Ngân hàng TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D và bà Huỳnh Thị Thanh H đã có thỏa thuận với nhau về mua dự án của Công Ty Cp HX, bà H thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng thay cho Công ty Cp HX. Ngày 27/4/2017, Giám đốc Ngân hàng TMCP L đã có văn bản số 197/CV-NHKL gửi đến Chi cục Thi hành án xác nhận: Bà Huỳnh Thị Thanh H đã trực tiếp thanh toán khoản nợ 45 tỷ đồng thay cho Công Ty Cp HX và đề nghị Chi cục Thi hành án cho nhận lại tài

sản, giấy tờ tạm giữ để trả cho Công ty Cp HX. Trên cơ sở xác nhận thanh toán và đề nghị của Ngân hàng, ngày 28/4/2017 Chi cục Thi hành án đã giao trả 02 bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất số AB 470125 ngày 11/01/2015 đứng tên ông Nguyễn Văn H và Giấy chứng nhận QSD đất số AN 108172 ngày 07/11/2018 đứng tên Công ty Cp HX cho Giám đốc ngân hàng TMCP L để Ngân hàng trả lại cho Công ty HX do các bên thỏa thuận đã giải quyết xong, mối quan hệ thi hành án dân sự chấm dứt khi đã kết thúc vụ án.

Ông Nguyễn Hồng S đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường trong thành phố Đà Nẵng, trình bày: Ngày 09/5/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3108/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty Cp HX được chuyển mục đích đất ở đô thị với diện tích 12.930m², đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập thủ tục thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 470125 ngày 11/01/2005, số AN 108172 ngày 07/11/2008 và lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần HX theo quy hoạch được phê duyệt tại quyết định số 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012. Ngày 28/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1034/STNMT-CCQLĐĐ về việc đề nghị UBND thành phố giao Sở kế hoạch và Đầu tư bố trí vốn 19.421.697.120 đồng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố để thanh toán cho Công ty Cổ phần HX theo hình thức sau: Thay Công ty Cổ phần HX lập thủ tục nộp vào ngân sách số tiền 1.370.580.000 đồng do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang đất ở đối với phần diện tích 12.930m²; Chuyển Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ để chuyển cho Ngân hàng số tiền 18.051.117.120 đồng. Ngày 08/02/2018, Công ty Cp HX được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 90 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án khu vực HX, phường HX, quận L, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 90 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty CP HX là đúng pháp luật.

Nay, bà Huỳnh Thị Thanh H khởi kiện Công ty Cp HX với nội dung nêu trên, ông có ý kiến: bà H là người đứng ra mua nợ xấu, mua cả dự án gồm 2 giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn H và đứng tên Công ty Cp HX đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP L nên sau khi bà H trả nợ thay cho Công ty Cp HX và nhận lại 2 giấy chứng nhận QSDĐ thì quyền lợi phát sinh từ 2 giấy chứng nhận QSDĐ là thuộc bà H, cụ thể bà H được công nhận 88 lô đất thuộc dự án HX và nhận số tiền đền bù đất 18.051.117.120 đồng, bà H cắt lỗ lại cho ông H và bà D như hai bên đã cam kết. Đối với số tiền 1.370.580.000 đồng là trích từ số tiền 19.421.697.120 đồng

đền bù lô đất đứng tên Công ty Cp HX để nộp tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất từ y tế sang đất ở.

Ông Hồ H1 trình bày: Ông là con của bà Huỳnh Thị Thanh H, bà H nói là vợ chồng ông H và bà D xin ứng tiền hỗ trợ nên bà H bảo ông chuyển qua ngân hàng Viettinbank cho bà D, ông H các lần như sau: Ngày 16/3/2017 chuyển số tiền 500.000.000 đồng, ngày 22/3/2017 chuyển số tiền 300.000.000 đồng, ngày 24/3/2017 chuyển số tiền 200.000.000 đồng, ngày 11/9/2017 chuyển số tiền 30.000.000 đồng. Ngoài ra, ông H và bà D nhận của bà H tổng cộng số tiền là 1.480.000.000 đồng. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết trừ số tiền vợ chồng ông H, bà D ứng vào số tiền bà H cam kết hỗ trợ cho ông H và bà D.

Ông Nguyễn Công Th2, bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày ý kiến: Vào tháng 4 năm 2017, vợ chồng ông có mua của bà Huỳnh Thị Thanh H 01 lô đất số B2.3 lô số 4, diện tích 100m² tại khu Dự án HX với giá 580.000.000 đồng, đưa trước 520.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng khi nào ra công chứng giao đủ tiền. Các bên hện ra công chứng là tháng 11/2017 nhưng đến nay bà H chưa hoàn tất thủ tục giấy tờ nên chưa ra công chứng được. Tháng 11/2017, vợ chồng ông tiến hành xây dựng nhà vì không có nơi ở nhưng đến tháng 3/2018 UBND phường HX đã đình chỉ không cho tiếp tục xây dựng. Nay, bà H khởi kiện đối với Công Ty Cp HX, ông có ý kiến là việc mua bán giữa ông và bà H do hai bên tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với ngôi nhà ông xây phần thô trên đất đồng ý giao cho bà H tạm thời quản lý nên HĐXX giao đất cho bà H.

** Lời khai của những người làm chứng ông Trần Nam Tr, ông Đinh Lê Anh P2 và ông Nguyễn Hữu T tại cấp sơ thẩm:* Chúng tôi biết vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D qua anh Huỳnh Nam Tr1, anh Tr1 đã quen biết vợ chồng ông H nhiều năm trước, có nhiều lần xúc tiến bán dùm cho vợ chồng ông H 2 lô đất của bệnh viện HX. Đến khoảng tháng 2 năm 2017, ông T có giới thiệu nội dung bán đất đến anh Đinh Lê Anh P2, anh P2 giới thiệu qua chị Lưu Thị Thu H, anh An và chị H1. Chị H1 là người biết chị Huỳnh Thị Thanh H. Sau đó, anh P2 đại diện cho các anh chị em môi giới đặt điều kiện với ông T yêu cầu ông H, bà D trích thưởng khoảng tiền 1.500.000.000 đồng cho 6 người nếu giao dịch bán được lô đất cho vợ chồng ông H thành công. Ông T và anh Tr1 có gặp riêng ông H nói yêu cầu đó thì ông H đã thống nhất và còn hứa sẽ thưởng thêm cho chúng tôi thêm 500.000.000 đồng, tổng số tiền ông H hứa là 2.000.000.000 đồng trích từ tiền bán đất. Chị H1 có nói nội dung việc vợ chồng ông H bán đất thì chị H đồng ý muốn gặp ông H để thỏa thuận mua bán. Sau đó, chúng tôi đã sắp xếp cho 2 bên gặp nhau trước ngày 08/03/2017. Sau khi gặp nhau, 2 bên đã thống nhất mua bán trên tinh

thần cô H hỗ trợ tạo điều kiện tối đa cho vợ chồng ông H. Công ty CP HX nợ ngân hàng L số tiền 45 tỷ trong đó UBND thành phố Đà Nẵng chuyển trả cho Ngân hàng L 18 tỷ tiền bồi thường đất và chị H nộp vào 27 tỷ, tổng cộng là 45 tỷ. Tuy nhiên, vào tháng 03/2017, UBND thành phố Đà Nẵng chưa chuyển tiền cho ngân hàng nên chị H cho Công ty CP HX ứng số tiền 18 tỷ đồng và trả vào ngân hàng 45 tỷ đồng. Sau đó, chúng tôi được biết trong số tiền 18 tỷ UBND thành phố chuyển về Ngân hàng L thì chị H sẽ đưa lại cho vợ chồng ông H 10 tỷ theo thỏa thuận sau khi bàn giao mặt bằng và ký công chứng, số còn lại là của chị H. Nay chúng tôi được biết UBND thành phố đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ của 90 lô đất nhưng Công ty Cp HX không thực hiện đúng cam kết, không ký sang tên quyền sử dụng đất cho chị H và cũng không nhận số tiền 10 tỷ tại Ngân hàng L. Đến nay, chúng tôi cũng chưa nhận được tiền hứa thưởng từ vợ chồng ông H là 2.000.000.000 đồng. Chúng tôi nhận thấy vợ chồng ông H không thực hiện đúng lời hứa và cam kết đối với chị H cũng như những người môi giới việc mua bán. Chúng tôi mong quý toà xem xét, giải quyết đúng pháp luật để bảo vệ công bằng trong xã hội.

** Tại phiên tòa sơ thẩm Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh H về việc yêu cầu thực hiện cam kết và công nhận quyền sử dụng đất. Công nhận 88 lô đất của Công ty Cp HX tại Dự án Khu Bệnh viện HX thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Thanh H. Bà H được quyền nhận số tiền nhà nước thu hồi đền bù đối với diện tích đất 12.120m² là 18.051.117.120đ và có nghĩa vụ hỗ trợ lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D số tiền 10.000.000.000đ. Tuy nhiên, ông Hanh, bà D đã ứng trước 1.480.000.000đ nên bà H còn phải giao số tiền 8.520.000.000đ. Buộc bà H trả số tiền 800.000.000đ chi phí làm đường, điện nước cho Công ty Cp HX. Không chấp nhận việc Công ty Cp HX yêu cầu bà H bồi thường cây cối, vật kiến trúc trên đất vì nhà nước đã đền bù và Công ty HX đã nhận đủ. Đối với việc Công ty HX yêu cầu bà H trả số tiền 1.370.850.000đ thuế chuyển mục đích sử dụng đất, việc nộp tiền thuế chuyển mục đích là nghĩa vụ của Công ty HX để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để chấp nhận.

* Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng,

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 274, 278, 279, 385, 500 Bộ Luật dân sự 2015;

- Các điều 147, 186, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh H với Công ty Cổ phần HX về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cam kết và công nhận quyền sử dụng đất.

1. Công nhận Bản cam kết do bà Huỳnh Thị Thanh H và Công ty Cổ phần HX ký ngày 08/3/2017 về việc chi trả và hỗ trợ tiền mua bán nợ của dự án Công ty Cp HX với Ngân hàng TMCP L.

2. Công nhận 88 lô đất trị giá 107.304.110.675 đồng (Một trăm lẻ bảy tỉ, ba trăm lẻ bốn triệu, một trăm mười ngàn, sáu trăm bảy mươi lăm đồng) thuộc Dự án HX của Công ty Cổ phần HX thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Thanh H. (Có bản kê cụ thể số lô và sơ đồ kèm theo)

Bà Huỳnh Thị Thanh H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D số tiền 10.000.000 đồng trong số tiền 18.051.117.120 đồng mà UBND thành phố Đà Nẵng đền bù đối với việc thu hồi diện tích đất 12.120m² giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Công ty Cp HX. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D đã ứng trước của bà H số tiền 1.480.000.000 đồng nên bà H phải tiếp tục thanh toán cho ông H và bà D số tiền 8.520.000.000 đồng (Tám tỉ, năm trăm hai mươi triệu đồng).

4. Bà H có nghĩa vụ trả lại số tiền chi phí làm đường, bắt điện nước cho Công ty Cp HX là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng)

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm quyết định án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các bên theo quy định của pháp luật.

* Ngày 27 tháng 11 năm 2018, Công ty Cổ phần HX có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 186/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp

phức thẩm sửa Bản án sơ thẩm số: 186/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ theo hướng:

1. Công nhận hiệu lực giao dịch của Bản cam kết ngày 08/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thanh H về việc chuyển nhượng 88 lô đất tại Dự án HX.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện cam kết trả cho Công ty Cp Bệnh viện Đà khoa Hòa X số tiền 9.520.000.000 đ (10.000.000.000đ – 1.480.000.000đ).

3. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh H nộp các khoản thuế, phí, lệ phí, cây cối và vật kiến trúc liên quan đến 88 lô đất.

4. Bác yêu cầu công nhận 88 lô đất thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Thanh H.

5. Không công nhận số tiền 18.051.117.120đ mà UBND Tp Đà Nẵng dùng ngân sách nhà nước để bồi thường cho Công ty HX là của bà Huỳnh Thị Thanh H.

6. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh H trả lại số tiền đến bù 18.051.117.120đ cho chủ sử dụng đất bị thu hồi là Công ty HX.

* Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Nguyên Ngọc Th1, đại diện theo ủy quyền của Công ty Cp HX trình bày: (i) Công ty HX đề nghị công nhận hiệu lực của Bản cam kết ngày 08/3/2017 giữa Công ty HX với bà Huỳnh Thị Thanh H; (ii) Số tiền 18.051.117.120đ mà UBND Tp Đà Nẵng dùng ngân sách nhà nước để bồi thường do thu hồi 12.120m² phía trước đường H của Công ty HX là thuộc quyền sở hữu của Công ty HX. Bản án sơ thẩm quyết định bà Huỳnh Thị Thanh H được nhận số tiền 18.051.117.120đ nhà nước bồi thường cho Công ty HX và bà H hỗ trợ cho ông H, bà D 10.000.000.000 đồng trong số tiền 18.051.117.120đ này là không đúng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các luật sư Trương Thanh Đ, Nguyễn Thị Kim X và Trịnh Anh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cp HX trình bày:

Cam kết ngày 08/3/2017 giữa Công ty HX và bà H chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 88 lô đất thuộc diện tích 12.930m² phía sau đường H được nhà nước giao cho Công ty HX làm chủ đầu tư theo QĐ 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 và QĐ số 3108/QĐ-UBND ngày 09/05/2013; phần diện tích phía trước đường H 12.120m² (90) nhà nước đã thu hồi, nên Công ty HX không có quyền chuyển nhượng bất cứ lý do gì, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 mọi giao dịch đối với lô đất này là vi phạm điều cấm của luật. Bà H cho rằng mua cả hai lô đất phía trước và phía sau đường H là không có cơ sở; Cam kết ngày 8/3/2017 không có

nội dung nào xác định 18.051.117.120đ thuộc bà H sau khi bà H trả đủ 45 tỉ đồng cho Ngân hàng L; bà H cho rằng nội dung tại mục 3 bản cam kết được hiểu rằng bà H được nhận 18.051.117.120đ là không đúng, là suy diễn không có cơ sở, vì không có cơ sở UBND thành phố Đà Nẵng vừa đền bù do thu hồi đất hơn 19 tỉ vừa giao lại 90 lô đất; đối với số tiền 18.051.117.120đ Trung tâm phát triển quỹ đất đã chuyển cho Ngân hàng L là không có cơ sở pháp lý, chỉ sai đối tượng, Ngân hàng chuyển số tiền này cho bà H, hiện bà H đang giữ số tiền này là chiếm giữ trái phép của Công ty HX. Bản án sơ thẩm công nhận số tiền này của bà H là trái pháp luật.

Về thủ tục tố tụng: bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Khởi kiện của nguyên đơn bản chất là tranh chấp đất đai nhưng chưa qua hòa giải cơ sở là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 12.120m² (90 lô) đất mặt tiền đường H hiện nhà nước đã thu hồi, không có yêu cầu đối với số tiền 18.051.117.120đ do nhà nước đền bù cho Công ty HX nhưng bản án sơ thẩm vẫn công nhận số tiền này cho bà H là vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật TTDS. Do vậy, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao lại Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

1. Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ xử và ban hành bản án sơ thẩm số 186/2018/DS-ST. Ngày 29/11/2018, bị đơn Công ty HX kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thành phần tham gia phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tại phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Chương XVII Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

3. Quan điểm giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận bản cam kết ngày 08/3/2017 giữa bà H và Công ty HX là có cơ sở. Thực hiện cam kết, ngày 28/4/2017 bà H đã nộp 45 tỉ đồng trả nợ cho Ngân hàng L và 350 triệu đồng tiền thi hành án. Ngân hàng đã tất toán

khoản nợ của Công ty HX và giao 02 giấy chứng nhận QSDĐ Công ty HX đã thế chấp cho Chi cục Thi hành án quận Cẩm Lệ. Bà H đã nhận 02 giấy chứng nhận QSDĐ này và nộp lại cho UBND thành phố Đà Nẵng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với 90 lô đất theo Quyết định 7754/QĐUB ngày 24/9/2012. Hiện nay, 90 lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Công ty HX nhưng toàn bộ giấy chứng nhận này do bà H giữ. Tuy nhiên, Công ty HX không thực hiện đúng cam kết là tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng 88 lô đất này (trừ 02 lô đã chuyển nhượng trước đó) làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc Công ty HX thực hiện theo cam kết, theo đó công nhận quyền sử dụng 88 lô đất dự án HX thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H là có cơ sở.

Đối với số tiền 18.051.117.120đ UBND Tp Đà Nẵng bồi thường đối với phần diện tích đất mặt tiền đường H bị thu hồi hiện nay các bên đang tranh chấp và số tiền bà H hỗ trợ cắt lỗ là 10 tỉ đồng cho ông H, bà D:

Tại văn bản số 6641/UBND ngày 31/7/2013 và Quyết định số 4814/UBND ngày 18/7/2014, UBND thành phố Đà Nẵng quyết định chuyển số tiền 18.051.117.120đ cho Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng để chuyển cho Ngân hàng L để trừ vào nợ gốc của Công ty HX. Như vậy, số tiền 18.051.117.120đ UBND Tp Đà Nẵng chủ trương chuyển trả một phần nợ cho Công ty HX tại Ngân hàng, tạo điều kiện cho Công ty HX rút giấy chứng nhận đối với phần đất mà Ủy ban thu hồi đang thế chấp tại Ngân hàng ra nộp lại cho Ủy ban mới có thể thực hiện được thủ tục thu hồi đất theo quy định. Tuy nhiên, do thời điểm này UBND thành phố Đà Nẵng chưa giải ngân số tiền để chuyển cho Ngân hàng và bà H là người đã đứng ra trả toàn bộ số nợ thay cho Công ty HX để lấy 02 giấy chứng nhận QSDĐ để nộp lại cho UBND Tp Đà Nẵng. Sau khi nộp lại 02 giấy chứng nhận vào tháng 3/2017 đến tháng 11/2017 UBND Tp Đà Nẵng mới chuyển số tiền đến cho Ngân hàng L nhưng bà H đã thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, xác định số tiền này thuộc về bà H là phù hợp với bản chất sự việc, phù hợp với lời trình bày của các nhân chứng và người liên quan là Ngân hàng L. Phần đất phía trước đã có quyết định thu hồi và được bồi thường số tiền 18.051.117.120đ nên Công ty HX không thể thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho bà H. Chính vì vậy tại bản cam kết hai bên mới thỏa thuận Công ty HX có trách nhiệm xúc tiến thủ tục nhận 18.051.117.120đ từ UBND Tp Đà Nẵng chuyển trả tiền đến bù diện tích đất phía trước mặt tiền đường H, bà H cam kết hỗ trợ ông H, bà D để cắt lỗ một phần với số tiền 10 tỉ đồng. Nếu Công ty HX không chuyển nợ phát sinh từ giấy chứng nhận QSDĐ đã bị UBND Tp Đà Nẵng thu hồi cho bà H thì sẽ không phát sinh thỏa thuận này trong bản cam kết. Về bản chất là bà H đã mua lại toàn bộ nợ phát sinh của cả 02 giấy

chứng nhận từ Công ty HX trong đó gồm 01 giấy chứng nhận được bố trí 90 lô đất và 01 giấy chứng nhận bị thu hồi được bồi thường số tiền 19.421.697.120đ, trừ đi tiền nộp thuế chuyển mục đích sử dụng là 1.370.580.000đ còn lại 18.051.117.120đ bà H là người được quyền hưởng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền 18.051.117.120đ UBND Tp bồi thường, đã được chuyển cho Ngân hàng L và Ngân hàng đã chuyển trả cho bà H là thuộc quyền sở hữu của bà H là có cơ sở. Công ty HX kháng cáo không chấp nhận việc Tòa án công nhận số tiền này cho bà H và yêu cầu bà H phải trả lại cho Công ty là không có cơ sở chấp nhận.

Mặc dù bà H chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty HX phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cam kết và công nhận quyền sử dụng 88 lô đất cho bà H, không nêu cụ thể về việc tranh chấp số tiền 18.051.117.120đ do UBND Tp bồi thường do thu hồi đất và số tiền hỗ trợ cất lỗ cho ông H, bà D 10 tỉ đồng. Tuy nhiên, để giải quyết yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đã cam kết của bà H thì phải cần giải quyết luôn yêu cầu hỗ trợ cất lỗ và số tiền 18.051.117.120đ UBND Tp bồi thường mới triệt để vụ án.

Tại bản cam kết đề cập đến việc bà H sẽ hỗ trợ cất lỗ cho ông H, bà D số tiền 10 tỉ đồng và thanh toán số tiền 800 triệu đồng chi phí làm đường, bắt điện nước, nhưng bà H mới chuyển cho ông H, bà D số tiền hỗ trợ cất lỗ là 1.480.000.000đ nên Tòa sơ thẩm buộc bà H phải tiếp tục chuyển cho ông H, bà D số tiền 8.520.000.000đ và số tiền 800 triệu đồng chi phí làm đường, bắt điện nước là có cơ sở.

Đối với số tiền 1.370.580.000đ thuế chuyển mục đích sử dụng đất các bên không cam kết bà H phải chịu và tiền bồi thường vật kiến trúc, cây cối trên đất theo Chứng thư thẩm định giá là 848.457.700đ, Công ty HX yêu cầu bà H phải trả lại thấy: trước đó, UBND Tp Đà Nẵng đã có quyết định số 5701/UBND ngày 19/8/2013 đền bù, hỗ trợ vật kiến trúc, cây cối trên đất cho Công ty HX là 5.795.486.000đ và Công ty đã nhận đủ số tiền này, các bên không có thỏa thuận nội dung này trong bản cam kết, Công ty không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX: áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của Công ty HX. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 186/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị Thanh H và thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2018, gửi đến Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng ngày 26/3/2018 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H trình bày: Ngày 08/3/2017 bà H và Công ty HX ký thỏa thuận và cam kết gồm 06 điểm có nội dung sau:

1. Hai bên đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cp HX theo Quyết định số 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 của Chủ tịch UBND thành phố đã cho chuyển mục đích phân lô toàn bộ quỹ đất là 90 lô (trừ hai lô chuyển nhượng trước) đất đô thị theo QĐ 3108/QĐ-UBND ngày 09/5/2013 của UBND Tp Đà Nẵng.

2. Bà H cam kết trả cho Ngân hàng TMCP L số tiền 45 tỉ đồng, gồm tiền gốc: 26,5 tỉ + tiền lãi: 18,4 tỉ.

3. Công ty HX có trách nhiệm xúc tiến thủ tục nhận 18.051.117.120đ từ ngân sách UBND thành phố Đà Nẵng chuyển trả do thu hồi 92 lô đất đường H.

4. Bà H cam kết hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D để cất lỗ một phần với số tiền 10 tỉ đồng. Số tiền này bà H có trách nhiệm ứng trước cho ông H 60% để ông bà lo hoàn trả một phần cho cổ đông mua đất, di dời đi nơi khác và bàn giao mặt bằng cho người mua đất mới, thời gian không quá 60 ngày sau khi nhận đủ 60% số tiền trên, còn 40% sẽ thanh toán khi có 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian thanh toán không quá 45 ngày.

5. Bà H có trách nhiệm thanh toán dứt điểm số tiền (điện, nước) 800.000.000 đ trước khi có 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Thủ tục xúc tiến với các cơ quan ban ngành của thành phố có liên quan do Công ty HX chịu trách nhiệm pháp lý có sự hỗ trợ của bà H.

Thực hiện cam kết, ngày 28/4/2017 bà H đã nộp đủ 45 tỉ đồng cho Ngân hàng L, lệ phí thi hành án và tháng 02/2018 Công ty HX đã được cấp 90 giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nhưng Công ty HX không thực hiện nghĩa vụ ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Do vậy, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: *Buộc Công ty Cp HX phải chuyển nhượng 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu dự án Bệnh viện HX có địa chỉ: thôn Miếu Bông, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, với diện tích 12.930m², theo QĐ số: 3108/QĐ, ngày 09/5/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, với số tiền 45 tỷ đồng (có phụ lục từng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo đơn) cho bà H.* (BL: 106-108)

[2.2] Thụ lý, giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 38/TB-TLVA ngày 26/3/2018 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: bà Huỳnh Thị Thanh H yêu cầu Công ty Cp HX phải chuyển nhượng 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu dự án Bệnh viện HX có địa chỉ: thôn Miếu Bông, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, với diện tích 12.930m², theo QĐ số: 3108/QĐ, ngày 09/5/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, (có bản kê 90 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đính kèm), trị giá 45 tỷ đồng. (BL:114) Các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số: 38/TB-TA ngày 04/4/2018 (BL: 144), số: 40/TB-TA ngày 02/7/2018 (BL: 219-220), số: 45/TB-TA ngày 24/7/2018 (BL: 252) Tòa án thông báo cho các đương sự về nội dung hòa giải như yêu cầu của nguyên đơn như nói trên. Tại các Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (BL: 145-152, 259-268) nguyên đơn bà H trình bày: *Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không bổ sung thay đổi gì thêm.* Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2018/QĐXXST-DS ngày 14/8/2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ ban hành, tổng đạt cho các đương sự tham gia tố tụng cùng nội dung khởi kiện của nguyên đơn và thụ lý của Tòa án là: *Đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về việc: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.* Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và đưa vụ án ra xét xử không có yêu cầu được nhận số tiền 18.051.117.120đ từ ngân sách UBND thành phố Đà Nẵng đền bù do thu hồi 12.120m² mặt tiền đường H của Công ty HX.

[2.3] Tại phiên tòa ngày 12/9/2018, nguyên đơn bà H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Từ việc yêu cầu Công ty HX tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc Công ty HX chuyển nhượng 88 lô đất tại khu dự án HX thành yêu cầu bị đơn Công ty HX tiếp tục thực hiện cam kết, công nhận 88 lô đất tại khu dự án HX thuộc quyền sử dụng của bà H.

[3.4] Tại mục 7, Phần IV Giải đáp số 01/2017/GĐ - TANDTC ngày 07/4/2017 giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ, Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn như sau: Theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì: *Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ **không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu***”. Như đã phân tích ở phần [2.1], [2.2] nêu trên, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn bà H không thay đổi nội dung khởi kiện ban đầu, đến phiên tòa ngày 12/9/2018, bà H mới có thay đổi yêu cầu khởi kiện thành: *yêu cầu thực hiện cam kết, công nhận 88 lô đất tại khu dự án HX thuộc quyền sử dụng của bà H*. Theo như phân tích trên, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ chỉ được chấp nhận việc bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của bà H không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[3.5] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H thì thấy: bà H yêu cầu công nhận 88 lô đất tại khu dự án HX thuộc quyền sử dụng của bà H là tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án phải xác định giá trị của tài sản, phải nộp tạm ứng án phí và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 9, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 96/TB-TA ngày 26 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0315 ngày 26 tháng 3 năm 2018, bà H đã nộp tạm ứng án phí là 76.500.000đ tương ứng với giá trị tranh chấp 88 lô đất do nguyên đơn tạm tính tại thời điểm khởi kiện là 45.000.000.000đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: nguyên đơn bà H đã nộp tạm ứng án phí có giá ngạch của 88 lô đất nên việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là có cơ sở. Ngoài ra, việc tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng 88 lô đất Dự án HX giữa bà H với Công ty HX xuất phát từ giao dịch giữa hai bên tại Bản cam kết ngày 08/3/2017, trong đó thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty HX cho bà H. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất*

như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất... thì không phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp. Do vậy, việc người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn Công ty HX cho rằng tranh chấp đất giữa bà H và Công ty HX chưa qua hòa giải cơ sở là chưa đủ điều kiện khởi kiện là không đúng.

[3.6] Xét việc bản án sơ thẩm công nhận số tiền 18.051.117.120đ từ ngân sách UBND thành phố Đà Nẵng đền bù do thu hồi 12.120m² đất đường H của Công ty HX cho bà H thì thấy: từ khi thụ lý vụ án đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử bà H không có yêu cầu này. Tại phiên tòa 12/9/2018 bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu thực hiện cam kết (không cụ thể cam kết gì), trong trường hợp bà H yêu cầu 18.051.117.120đ thì đây là trường hợp bổ sung yêu cầu khởi kiện vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm không được chấp nhận việc bổ sung này của nguyên đơn theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự như phân tích ở phần [3.4]. Ngoài ra, bà H có yêu cầu được nhận 18.051.117.120đ có nghĩa là giữa bà H và Công ty HX có tranh chấp số tiền này, thì yêu cầu của bà H phải được thực hiện theo trình tự tố tụng bắt buộc là phải nộp tạm ứng án phí, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, kiểm tra việc công khai chứng cứ và hòa giải trước khi đưa ra xét xử. Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ không thông báo để bà H thực hiện việc tạm ứng án phí đối với tranh chấp 18.051.117.120đ với Công ty HX, chưa thụ lý đối với tranh chấp này nhưng bản án sơ thẩm vẫn nhận định và quyết định giao cho bà H số tiền này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.7] Về căn cứ để công nhận số tiền 18.051.117.120đ thuộc quyền sở hữu của bà H: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng mình nhận chuyển nhượng cả hai phần đất 90 lô phía sau thuộc Dự án do Công ty HX đầu tư và phần đất 12.120m² phía trước đường H được nhà nước thu hồi và đền bù 18.051.117.120đ nên đương nhiên bà được hưởng số tiền 18.051.117.120đ của Công ty HX do nhà nước thu hồi 12.120m² phía trước đường H và đền bù. Tuy nhiên, xét thấy theo Quyết định số 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 và Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 09/5/2013 của UBND Tp Đà Nẵng phần đất 12.120m² phía trước đường H được nhà nước thu hồi nên Công ty HX không được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Thỏa thuận của hai bên tại Bản cam kết ngày 08/3/2017 cũng chỉ thể hiện bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của là 90 lô (trừ hai lô chuyển nhượng trước) thuộc Dự án Bệnh viện đa khoa Hòa X do Công ty HX làm chủ đầu tư và Công ty HX có trách nhiệm xúc tiến thủ tục nhận 18.051.117.120đ từ ngân sách UBND thành phố Đà Nẵng chuyển trả do thu hồi 92 lô đất đường H, không có nội dung nào thỏa thuận việc bà H được quyền sở hữu số tiền 18.051.117.120đ này hay bà H trả cho Ngân hàng 45.000.000.000đ thay cho Công ty HX thì được quyền

sở hữu số tiền 18.051.117.120đ của Công ty HX do nhà nước đền bù. Tại Giấy thỏa thuận ngày 19/12/2017, bà H cam kết không liên quan, không đề nghị mua bán, không tranh chấp, không đề nghị làm bất cứ điều gì, không kiện tụng liên quan đến 92 lô đất của 12.120m² phía trước đường H. Do vậy, việc bản án sơ thẩm chấp nhận ý kiến của bà H giao cho bà H được hưởng số tiền 18.051.117.120đ đền bù cho Công ty HX là chưa có cơ sở. Ngoài ra, tại điểm b khoản 2 Điều 2 của Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 18/7/2014 của Chủ tịch UBND Tp Đà Nẵng thể hiện: *Chuyển số tiền 18.051.117.120đ cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố để chuyển cho Ngân hàng TMCP L – Chi nhánh Đà Nẵng để trừ vào số nợ gốc của Công ty HX theo chủ trương tại Công văn số 6641/UBND-QLĐT ngày 31/7/2013 của Chủ tịch UBND thành phố*. Sau khi bà H đã trả đủ 45 tỉ cho Ngân hàng vào ngày 28/4/2017 thì Công ty HX không còn nợ ngân hàng L và việc thi hành án giữa Công ty HX và Ngân hàng đã chấm dứt nên Ngân hàng L không được quyền nhận bất cứ khoản tiền nào để trả nợ cho Công ty HX nữa. Thời điểm này thành phố Đà Nẵng cũng chưa giải ngân số tiền đền bù cho Công ty HX. Cục Thi hành án thành phố Đà Nẵng có báo cáo số 1142/BC-CTHADS ngày 09/6/2017 về Kết quả thi hành án vụ Công ty HX tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thể hiện: Đối với số tiền 18.051.117.120 đ UBND thành phố hoàn trả cho Công ty HX thì do Công ty HX liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố để giải quyết. Chi cục Thi hành án dân sự Cẩm lệ cũng có văn bản số 19/Cv-CCTHADS ngày 30/10/2017 trả lời Trung tâm phát triển quỹ đất nêu rõ: Việc thi hành án dân sự giữa ngân hàng L với Công ty HX đã được giải quyết xong. Văn bản số 1659/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thể hiện: chuyển trả số tiền 18.051.117.120 đ cho Công ty HX; Văn bản số 8300/UBND-SKHĐT ngày 19/10/2017 của UBND Tp Đà Nẵng v/v liên quan đến giải ngân kế hoạch vốn đền bù bố trí cho Dự án HX ngày 19/10/2017 của Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Kho bạc Nhà nước Đà Nẵng: Giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập thủ tục thanh toán tại Kho bạc nhà nước Đà Nẵng để giải ngân kế hoạch vốn dự án Dự án HX, đồng thời phối hợp với Công ty HX để thực hiện các nội dung tại Quyết định số 4814 ngày 18/7/2014. Tuy nhiên, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng không phối hợp với Công ty HX mà tự ý chuyển số tiền 18.051.117.120đ cho Ngân hàng L là không đúng quy định của pháp luật, không đúng các quyết định của UBND Tp Đà Nẵng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3.8] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy những nội dung vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như nội dung nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa được. Do vậy, cần chấp nhận

một phần kháng cáo của Công ty HX, hủy một phần bản án sơ thẩm đối với việc quyết định bà H được nhận 18.051.117.120đ là tiền nhà nước hoàn trả cho Công ty HX do thu hồi khu đất có diện tích 12.120m² tại phường HX, quận L. Giao về Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm khi có yêu cầu của đương sự.

[4] Đối với yêu cầu của bà H đối với việc công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với 88 lô đất thuộc Dự án HX:

[4.1] Theo thỏa thuận tại Bản cam kết ngày 8/3/2017, Công ty HX đồng ý chuyển nhượng và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 90 lô đất (trừ hai lô đã chuyển nhượng trước) thuộc Dự án do Công ty HX đầu tư theo Quyết định số 7754/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 và Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 09/5/2013 của UBND Tp Đà Nẵng và bà H có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty HX khoản tiền còn nợ tại Ngân hàng L là 45.000.000.000đ. Ngày 28/4/2017 bà H đã thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ 45.000.000.000đ của Công ty HX tại Ngân hàng L. Ngân hàng L và Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ đã bàn giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp đứng tên Công ty HX và ông Nguyễn Văn H cho bà H. Ngày 08/02/2018 Công ty HX đã được cấp 88 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hiện bà H đang giữ. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm đại diện Công ty HX đều đề nghị công nhận hiệu lực của bản cam kết này. Do Công ty HX không tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 88 lô đất thuộc Dự án HX cho bà H, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận quyền sử dụng đất cho bà H là có cơ sở.

[4] Tại Bản cam kết ngày 08/3/2017, ngoài khoản tiền 45.000.000.000đ trả khoản nợ của Công ty HX tại Ngân hàng L, bà H còn cam kết: hỗ trợ cho vợ chồng ông H, bà D để cắt lỗ một phần với số tiền 10.000.000.000đ và thành toán cho Công ty HX số tiền 800.000.000đ (Công ty HX nợ tiền điện, tiền bắt nước sinh hoạt.. của khu vực 90 lô đất). Số tiền này bà H có trách nhiệm thanh toán dứt điểm trước khi Công ty HX có 90 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H mới giao cho ông H, bà D được 1.480.000.000đ tiền hỗ trợ cắt lỗ và khoản tiền 800 triệu (tiền điện, nước..) thì chưa thanh toán cho Công ty HX. Hai khoản tiền hỗ trợ cắt lỗ cho ông H, bà D và khoản tiền trả cho Công ty HX này bản án sơ thẩm đã tuyên, bà H và ông H, bà D không kháng cáo. Do đó, để được công nhận quyền sử dụng 88 lô đất thì bà H phải thực hiện đúng, đầy đủ các khoản tiền cam kết trên. Cụ thể, bà H phải thành toán cho ông H, bà D số tiền: (10.000.000.000đ – 1.480.000.000đ) = 8.520.000.000đ và 800.000.000đ cho Công ty HX. Như vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, công nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với 88 lô đất

thuộc Dự án HX và buộc bà H phải thanh toán ông H, bà D số tiền 8.520.000.000đ và Công ty HX số tiền 800.000.000đ là có cơ sở.

[5] Đối với số tiền 1.370.580.000đ thuê chuyên mục đích sử dụng đất các bên không cam kết bà H phải chịu và tiền bồi thường vật kiến trúc, cây cối trên đất theo Chứng thư thẩm định giá là 848.457.700đ, Công ty HX yêu cầu bà H phải trả lại thấy: trước đó, UBND Tp Đà Nẵng đã có quyết định số 5701/UBND ngày 19/8/2013 đền bù, hỗ trợ vật kiến trúc, cây cối trên đất cho Công ty HX là 5.795.486.000đ và Công ty đã nhận đủ số tiền này, các bên không có thỏa thuận nội dung này trong bản cam kết, Công ty không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty HX, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty HX đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã phân tích trên ý kiến của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về việc công nhận quyền sử dụng đất của 88 lô tại Dự án HX cho bà H và buộc bà H có trách nhiệm thanh toán cho H, bà D số tiền 8.520.000.000đ và Công ty HX số tiền 800.000.000đ nên được chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Công ty HX về việc hủy bản án sơ thẩm đối với nội dung này. Không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, chấp nhận yêu cầu của bị đơn Công ty HX về việc hủy phần bản án sơ thẩm quyết định bà H được nhận 18.051.117.120đ là tiền nhà nước hoàn trả cho Công ty HX do thu hồi khu đất có diện tích 12.120m² tại phường HX, quận L. Giao về Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật TTDS, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Bị đơn Công ty HX phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị 88 lô đất công nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Nguyên đơn bà H phải chịu án phí sơ thẩm đối với các khoản tiền phải trả cho Công ty HX và ông H, bà D.

[7.1] Án phí phúc thẩm: Do hủy án một phần bản án sơ thẩm nên Công ty HX không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật TTDS, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Các Điều 146, 147, 148, khoản 1, 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015;

- Các Điều 116, 117, 274, 278, 279, 385, 500 BLDS

- Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 BLTTDS

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cp HX. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Công nhận Bản cam kết do bà Huỳnh Thị Thanh H và Công ty Cp HX lập ngày 08/3/2017.

2. Công nhận 88 lô đất, trị giá 107.304.110.675 đ thuộc Dự án HX của Công ty Cổ phần HX thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Thanh H. *(có bản kê cụ thể số lô và sơ đồ kèm theo)*

3. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D số tiền 8.520.000.000 đ (Tám tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng); Thanh toán cho Công ty Cổ phần HX số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

4. Sau khi bà Huỳnh Thị Thanh H thực hiện xong nghĩa vụ trả các khoản tiền trên cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D, Công ty Cổ phần HX thì được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 88 lô đất được công nhận nêu trên.

5. Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc bà Huỳnh Thị Thanh H được nhận 18.051.117.120đ là tiền nhà nước hoàn trả cho Công ty Cổ phần HX do thu hồi khu đất có diện tích 12.120m² tại phường HX, quận L. Giao về Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng làm thủ tục tạm ứng án phí, thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

6. Án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần HX phải chịu 215.304.110.675đ

- Bà Huỳnh Thị Thanh H phải chịu số tiền (116.520.000đ + 36.000.000đ) = 152.520.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 76.500.000 đ theo Biên lai thu số 0315 ngày 26/3/2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, còn phải nộp tiếp số tiền là 76.020.000đ.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần HX không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại cho Công ty Cổ phần HX số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ theo Biên lai thu số 05511 ngày 02/12/2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

7. Chi phí định giá tài sản Công ty Cổ phần HX phải chịu 129.500.000đ, nhưng bà Huỳnh Thị Thanh H đã tạm ứng chi nên Công ty Cổ phần HX có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị Thanh H số tiền 129.500.000đ.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

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

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Lưu HS, TKT.

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

Cao Văn Hiếu