

**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 58/2020/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2020

V/v “*Tranh chấp 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 Đặng Văn Mạnh

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Đình Quảng

Ông Vũ Việt Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Trương Đoàn Quốc D**, sinh năm 1981

Địa chỉ thường trú: Đường E, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Địa chỉ liên hệ: Đường E1, xã I, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Trường H, sinh năm 1974, địa chỉ: Đường E2, Phường G1, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Đình V, sinh năm 1979, địa chỉ: phường G2, quận A2, thành phố Đà Nẵng. (theo Giấy ủy quyền ngày 07/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Trung tâm, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H và ông V có mặt.

## **2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Bất động sản P**

Địa chỉ: Đường E3, quận A2, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thái H1. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1972, địa chỉ: Đường E4, Phường G3, Quận A3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 13/01/2020) và bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1979, địa chỉ: Đường E4, Phường G3, Quận A3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2020). Ông V1 và bà H1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Trung H3 và ông Phan Minh H4 - Luật sư của Văn phòng Luật sư Phan Trung H3, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Đường E5, Phường G4, quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H3 có mặt, ông H4 vắng mặt.

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

### **- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X**

Địa chỉ: Đường E6, Phường A1, thành phố F, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn D1, chức vụ: Phó Chánh Văn phòng và ông Trần Tấn T1, chức vụ: Chuyên viên Phòng công nợ, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 172/2020/GUQ ngày 28/9/2020). Ông D1 và ông T1 có mặt.

- Ông **Nguyễn Đình C**, sinh năm 1967 và bà **Nguyễn Thị Phi N**, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Đường E3, phường G5, quận A2, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phù Văn T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Phường G6, quận A5, thành phố Đà Nẵng (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2020 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

## **4. Người làm chứng:**

### **- Công ty Cổ phần Đầu tư P**

Địa chỉ: Đường E, phường G11, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đăng Q. Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị; Tổng Giám đốc. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1972, địa chỉ: Đường E4, Phường G3, Quận A3, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn

Ngọc H1, sinh năm 1979, địa chỉ: Đường E4, Phường G3, Quận A3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 19/9/2020). Ông V1 và bà H1 có mặt.

**- Công ty Cổ phần S**

Địa chỉ: Đường E3, phường G5, quận A2, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thái H1. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Có mặt.

**- Công ty Cổ phần Taxi P**

Địa chỉ: Đường E, phường G11, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu L1. Chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

**- Công ty TNHH Tập đoàn Đ**

Địa chỉ: Đường E3, phường G5, quận A2, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phi N. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phù Văn T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Phường G6, quận A5, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền số 71/GUQ ngày 15/9/2020). Có mặt.

**- Bà Nguyễn Thị Mỹ D2, sinh năm 1987**

Địa chỉ: Đường E6, quận A5, thành phố Đà Nẵng.

Nghề nghiệp: Thủ quỹ Công ty Cổ phần Bất động sản P. Có mặt.

**- Ông Đỗ Quốc H5, sinh năm 1977**

Địa chỉ: Đường E7, Phường G7, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Từng là lái xe của Công ty Cổ phần Đầu tư P. Có mặt.

**- Bà Nguyễn Thị Tuyết H6, sinh năm 1983**

Địa chỉ: Đường E, phường G11, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Thủ quỹ của Công ty P, trong đó có Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P và các Công ty thành viên khác. Có mặt.

**- Ông Cao Thái H1, sinh năm 1966**

Địa chỉ: E8, phường E8, quận A7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản P và Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần S. Có mặt.

**- Ông Phan Trọng H7, sinh năm 1963**

Địa chỉ: Tập thể K, quận A8, Hà Nội.

Nghề nghiệp: Trưởng phòng Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư P và các Công ty hợp tác kinh doanh. Có mặt.

- Ông **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Quận A9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư P. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Đông H8**, sinh năm 1961

Địa chỉ: Đường E9, Phường G4, Quận A10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư P từ năm 2003 đến nay. Có mặt.

- Ông **Nguyễn Hữu L1**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Đường E10, Phường A10, Quận A11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư P, đồng thời là Giám đốc - người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Taxi P. Có mặt.

- Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1967

HKTT: Đường E10, Phường A10, Quận A11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường E11, Phường G8, Quận A12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Nhân viên Tài chính - Kế toán, Công ty Cổ phần Đầu tư P. Có mặt.

- Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Đường E12, phường G9, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng TH. Có mặt.

- Ông **Tào Thành T4**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Đường E13, phường G10, Quận A3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Nhân viên Quản lý dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư P. Có mặt.

- Ông **Trần Ngọc D3**, sinh năm 1978

HKTT: Đường E14, thành phố M, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên hệ: Đường E4, Quận A3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Nhân viên Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư P và các Công ty có hợp tác kinh doanh. Có mặt.

- Bà **Trần Kim V2**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Phường G11, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Từng là nhân viên Công ty Cổ phần Xe khách P Futabuslines. Có mặt.

- Bà **Âu Mỹ N1**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Xã I1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Nhân viên kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư P. Có mặt.

- Ông **Trần Đăng Q1**, sinh năm 1976

Địa chỉ: Đường E15, Phường G12, quận A13, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghề nghiệp: Giám đốc Công ty TNHH TM & CN TH1. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Nguồn gốc các lô A30, A31, CC1 tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-D, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Bất động sản P theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt có số BA 645841 (lô A30), BA 645842 (lô A31), BA 645849 (lô CC1) do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010.

Ngày 22/02/2011, Công ty Cổ phần Bất động sản P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 770 (lô A30), 772 (lô A31) và số 771 (lô CC1) quyền số /TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng BN chứng thực.

Ngày 13/4/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 lô đất A30, A31 và CC1 từ Công ty Cổ phần Bất động sản P cho ông C, bà N.

Ngày 01/8/2011, ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N và ông Trương Đoàn Quốc D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất A30, A31 và CC1 tại Văn phòng Công chứng BN, chứng thực số 6561 (lô A30), số 6563 (lô A31), số 6564 (lô CC1) quyền số /TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Điều 2 của 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhận:

*Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán*

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 27.508.000.000 đồng (lô A30); 14.239.300.000 đồng (lô A31) và 70.936.600.000 đồng (lô CC1).

2. Phương thức thanh toán: Trước khi hợp đồng này được công chứng, bên B (ông Trương Đoàn Quốc D) đã giao đủ số tiền như thỏa thuận trên cho bên A (ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N).

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 01/9/2011 ông Trương Đoàn Quốc D đã hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y xác nhận đăng ký biến động. Ông D thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2012 đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng các quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 20/9/2011, ông Trương Đoàn Quốc D ký Hợp đồng thế chấp số 040.217.11/HĐTC với Ngân hàng TMCP X1 (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X) thế chấp 03 lô đất A30, A31, CC1 để đảm bảo cho khoản nợ vay 90.000.000.000 đồng (chín mươi tỷ đồng) của Công ty Cổ phần Taxi P.

Theo quyết định tại Bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên: “Ông Trương Đoàn Quốc D và Công ty Cổ phần Bất động sản P có tranh chấp về quan hệ sở hữu đối với các tài sản sau: Quyền sử dụng đất lô A30, A31, CC1 đều cùng tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-D, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng” và “Việc kê biên đối với các tài sản này sẽ đương nhiên chấm dứt khi mối quan hệ giữa ông Trương Đoàn Quốc D ... Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P và những người liên quan khác (nếu có) về các tài sản nói trên được giải quyết xong theo quy định của pháp luật. Trong thời gian kê biên tạm giao các tài sản nói trên cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X tiếp tục quản lý cho đến khi việc kê biên được chấm dứt”.

Ngày 16/11/2018, ông Trương Đoàn Quốc D có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân quận Sơn Trà giải quyết:

1. Tuyên công nhận quyền sử dụng đất các lô đất A30, A31, CC1 đều cùng tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-D, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Đoàn Quốc D theo các tài liệu chứng cứ như sau: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất” lần lượt có số BA 645841 (lô A30), BA 645842 (lô A31) và BA 645849 (lô CC1) đều do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010 và đều được cập nhật sang tên ông Trương Đoàn Quốc

D vào ngày 01/9/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y và yêu cầu Công ty Cổ phần Bất động sản P chấm dứt mọi hành động (trái pháp luật) gây khó khăn, cản trở đến các quyền sử dụng đất hợp pháp các lô đất A30, A31 và CC1 nói trên của ông Trương Đoàn Quốc D theo luật định.

2. Tuyên hủy kê biên đang áp dụng đối với các tài sản trên theo nội dung quyết định của Bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và Bản án hình sự phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật do Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên ngày 02/11/2018.

3. Tuyên buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giao trả toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính liên quan đến các tài sản là quyền sử dụng đất các lô A30, A31, CC1 đều cùng tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt có số BA 645841, BA 645842 và BA 645849 đều do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010 và cập nhật sang tên ông Trương Đoàn Quốc D vào ngày 01/9/2011 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y xác nhận.

Bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng 03 lô đất A30, A31, CC1 là của Công ty Cổ phần Bất động sản P vì thực chất là do Công ty Cổ phần Bất động sản P nhận chuyển nhượng của ông C, bà N với giá 112.683.900.000 đồng nhưng để cho ông D đứng tên, được thể hiện là quá trình giao dịch, làm các thủ tục chuyển nhượng, thanh toán tiền, chuyển tiền, nộp thuế, chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N và Công ty Cổ phần Bất động sản P đều do nhân viên của Công ty thực hiện và nguồn tiền được sử dụng để giao dịch thanh toán là của Công ty Cổ phần Đầu tư P và các công ty thành viên, ông D chỉ đứng tên hình thức. Việc thanh toán được thực hiện bằng xuất tiền mặt nộp ngân hàng để chuyển khoản 30.000.000.000 đồng, còn lại là đối trừ công nợ giữa các bên. Lý do ông D đứng tên 03 lô đất này là vì từ năm 2010 đến đầu năm 2012, ông D làm việc tại Công ty Cổ phần Bất động sản P và được tin tưởng phân công là thành viên Hội đồng quản trị thường trực và thời điểm đó ông D thường xuyên đi công tác Đà Nẵng thực hiện công việc kinh doanh cho Công ty Bất động sản P nên ông D được giao đứng tên quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc giao dịch, kinh doanh của Công ty. Do đó, ngày 13/01/2020 bị đơn có Đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bác yêu cầu của ông Trương Đoàn Quốc D về yêu cầu công nhận các quyền sử dụng đất A30 (tại thửa 19, TĐĐ 756), lô A31 (tại thửa 13, TĐĐ 756), Lô CC1 (tại thửa 1, TĐĐ 783), các lô đất tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị

thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Đoàn Quốc D.

2. Tuyên công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho Công ty Cổ phần Bất động sản P các lô đất A30 (tại thửa 19, TĐ 756), lô A31 (tại thửa 13, TĐ 756), Lô CC1 (tại thửa 1, TĐ 783), các lô đất tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng.

3. Tuyên hủy kê biên đối với các lô đất A30, A31 và lô CC1 theo Bản án sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giao trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản P toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính liên quan đến các lô đất A30 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645841 - Quyền sử dụng đất tại thửa 19, TĐ 756), Lô A31 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645842 - Quyền sử dụng đất tại thửa 13, TĐ 756), lô CC1 (theo Giấy chứng nhận BA 645849 - Quyền sử dụng đất tại thửa 1, TĐ 783) thuộc Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng để Công ty Cổ phần Bất động sản P đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ngày 23/4/2019 tại trụ sở Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần S (Bên A) và Công ty TNHH Tập đoàn Đ (trước đây là Công ty TNHH Đ), ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N (Bên B) lập Biên bản xác nhận đối trừ công nợ, với nội dung:

*“a. Tính đến ngày 31/12/2011 Bên B còn nợ Bên A số tiền 82.683.900.000 đồng (Tám mươi hai tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng).*

*b. Bên B không còn nhu cầu đối với các quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng trước đây với Công ty Cổ phần Bất động sản P, cụ thể các quyền sử dụng đất:*

*- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, TĐ 756, lô A30, Khu đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng; số tiền 27.508.000.000 đồng.*

*- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, TĐ 756, lô A31, Khu đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng; số tiền 14.239.300.000 đồng.*



- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1, TĐĐ 783, lô CC1, Khu đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng, số tiền 70.936.600.000 đồng.

Tổng giá trị chuyển nhượng: 112.683.900.000 đồng (Một trăm mười hai tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng).

c. Bên A và Bên B đã thống nhất đối trừ công nợ, cụ thể:

1/ Bên A sẽ nhận lại các quyền sử dụng đất theo đúng giá trị mà bên A đã chuyển nhượng cho Bên B trước đây (112.683.900.000 đồng);

2/ Bên A sẽ chuyển tiếp cho Bên B số tiền còn lại sau khi đã căn trừ công nợ mà Bên B còn nợ (112.683.900.000 đồng - 82.683.900.000 đồng = 30.000.000.000 đồng).

d. Bên A và Bên B xác nhận liên quan đến việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên chúng tôi không còn khoản nợ nào với nhau.”

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Phi N cho rằng: Vợ chồng ông C, bà N có quan hệ làm ăn với Công ty Cổ phần Bất động sản P từ năm 2008 đến nay. Việc ông C, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Đoàn Quốc D là để trả lại 03 lô đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản P (Công ty Cổ phần Bất động sản P phân công ông Trương Đoàn Quốc D đứng tên). Công ty Cổ phần Bất động sản P đã thanh toán cho vợ chồng ông C, bà N tổng số tiền 112.683.900.000 đồng, cụ thể: 30.000.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng của vợ chồng ông C, bà N và 82.683.900.000 đồng thông qua việc đối trừ công nợ. Ông C, bà N khẳng định không có quan hệ mua bán hay chuyển nhượng 03 lô đất A30, A31, CC1 đối với ông Trương Đoàn Quốc D. Việc ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng chỉ là hình thức theo đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản P, ông Trương Đoàn Quốc D không có giao dịch và cũng không trả tiền nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà N, ông Trương Đoàn Quốc D chỉ đứng tên về mặt hình thức.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X cho rằng các tài sản tranh chấp trong vụ án giữa ông Trương Đoàn Quốc D và Công ty Cổ phần Bất động sản P được thế chấp tại Ngân hàng X bằng Hợp đồng thế chấp số 040.217.11/HĐTC, là tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 040.104.11/HĐTD-NH. Các hợp đồng này không bị bất kỳ phán quyết nào của Tòa án tuyên vô hiệu và đến nay, hợp đồng tín dụng vẫn chưa được tất toán, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp vẫn tồn tại. Do đó, Ngân hàng không có cơ sở để xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và giao trả toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính liên quan đến các tài sản là các quyền sử dụng đất nêu trên. Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HSPT ngày 02/11/2018

của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh còn nhiều nội dung bất cập, Ngân hàng X đã có kiến nghị đến Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Vì vậy, việc giải tỏa kê biên và buộc Ngân hàng X giao trả 03 quyền sử dụng đất nêu trên trong thời gian chờ xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 618/2018/HSPT có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng X, nguy cơ thất thoát tài sản của Nhà nước.

*Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; điểm c, khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai 2003;

- Căn cứ khoản 2 Điều 6 Luật Công chứng 2006;

- Căn cứ Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đoàn Quốc D đối với Công ty Cổ phần Bất động sản P về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

1.1. Công nhận 03 (ba) quyền sử dụng đất gồm: lô đất CC1, lô đất A30 và lô đất A31 đều cùng tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Đoàn Quốc D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần lượt có số BA 645841 (lô A30), BA 645842 (lô A31) và BA 645849 (lô CC1) đều do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010 và đều được cập nhật sang tên ông Trương Đoàn Quốc D vào ngày 01/9/2011 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y ký xác nhận.

1.2. Lệnh kê biên số 10/C46 (P10) ngày 18/01/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an đang áp dụng đối với các tài sản là quyền sử dụng đất lô A30, A31 và lô CC1 (đã nêu trên) đương nhiên chấm dứt ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giao trả toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính (bao gồm cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt có số BA 645841, BA 645842 và BA 645849 đều do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010) liên quan đến 03 (ba) tài sản là quyền sử dụng đất: lô A30, A31 và lô CC1 - Địa

chỉ: Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Đoàn Quốc D ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp đối với 03 lô đất A30, A31 và lô CC1 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/5/2020, bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản P có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Bất động sản P, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đoàn Quốc D và chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bất động sản P.

Ngày 26/5/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 12/6/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Sơn Trà giải quyết lại theo thủ tục chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận được Bản giải trình đề ngày 05/9/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư P, Đơn giải trình đề ngày 01/9/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản P, Bản giải trình đề ngày 03/9/2020 của Công ty Cổ phần S có cùng nội dung:

Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần S có mối quan hệ hợp tác kinh doanh trong hệ thống Công ty P, việc điều phối dòng tiền kinh doanh là do Công ty Cổ phần Đầu tư P điều phối chung. Do vậy, trong vụ án giải quyết tranh chấp 03 lô đất A30 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645841 – Quyền sử dụng đất tại thửa số 19, Tờ bản đồ 756); Lô A31 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645842 – Quyền sử dụng đất tại thửa 13, Tờ bản đồ 756); Lô CC1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 645849 – Quyền sử dụng đất tại thửa 1, Tờ bản đồ 783) thuộc Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường

O, quận Y, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Bất động sản P, việc Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần S, Công ty TNHH Tập đoàn Đ không tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các Công ty này. Nếu có tranh chấp liên quan đến Biên bản đối chiếu công nợ ngày 23/4/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần S, Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty TNHH Tập đoàn Đ, ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Phi N liên quan đến 03 lô đất này, các Công ty liên quan sẽ xử lý nội bộ vì toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc liên quan đến tranh chấp 03 lô đất nêu trên Công ty Cổ phần Bất động sản P đều thông báo cho các Công ty này biết.

Ngày 16/9/2020, Công ty TNHH Tập đoàn Đ có Bản giải trình với nội dung: Công ty TNHH Tập đoàn Đ thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Phi N có kinh doanh mua bán bất động sản với Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần S và Công ty Cổ phần Bất động sản P. Do vậy, trong vụ án giải quyết tranh chấp 03 lô đất A30, A31, CC1 của Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty TNHH Tập đoàn Đ không tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích của Công ty. Nếu có tranh chấp liên quan đến bản đối chiếu công nợ ngày 23/4/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần S, Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty TNHH Tập đoàn Đ, ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Phi N liên quan đến 03 lô đất này thì Công ty sẽ xử lý nội bộ vì toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc liên quan đến tranh chấp 03 lô đất nêu trên ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Phi N đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản giải trình đề ngày 18/9/2020, ông Nguyễn Hữu L1 - người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Taxi P xác định: Việc Tòa án không đưa Công ty Cổ phần Taxi P vào tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Taxi P. Mặt khác, Công ty P đã thực hiện hoàn trả xong số tiền phải thi hành án theo Bản án hình sự số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng X. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng công nhận 03 lô đất nêu trên là sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Bất động sản P, buộc Ngân hàng X giao trả ngay tất cả các giấy tờ bản chính mà Ngân hàng X đang giữ liên quan đến 03 lô đất A30, A31, CC1 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Phan Trung H3 phát biểu ý kiến: Nguồn gốc các tài sản là quyền sử dụng 03 lô đất A30, A31, CC1 là của Công ty Cổ phần Bất động sản P, sau này Công ty Cổ phần Bất động sản P mới thực hiện giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N. Khi kế hoạch kinh doanh thay đổi, ông C, bà N làm thủ tục chuyển 03 lô đất nói trên cho Công ty Cổ phần Bất động

sản P. Công ty đã phân công ông D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục về mặt hình thức, nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông C, sau này đem đi thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Taxi P. Việc ông D được Công ty Cổ phần Bất động sản P phân công đứng tên 03 lô đất tương tự như được nhờ đứng tên các tài sản và cổ phần tại các Công ty thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư P, tương tự như các cá nhân là cán bộ, nhân viên đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bất động sản P (Các trường hợp tương tự như: Ông Phạm Đăng Q, ông Trần Ngọc D3, ông Tào Thành T4, ông Nguyễn Đông H8, ông Trần Đăng Q1, ông Nguyễn Văn T3, bà Âu Mỹ N1, bà Nguyễn Thị Tuyết H6, ông Nguyễn Hữu L1, ông Lê Văn B, bà Trần Kim V2...). Các cá nhân này khi nghỉ việc tại Công ty đều đã làm các thủ tục trả lại các tài sản của Công ty mà mình được giao đứng tên. Bản chất thật sự của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6564, 6561 và 6563 quyền số /TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2011 chỉ là giao dịch về mặt hình thức trên giấy tờ, không có việc ông D thanh toán bất kì khoản tiền nào liên quan việc chuyển nhượng 03 lô đất cho vợ chồng ông C, bà N. Việc ông D viện dẫn Điều 2.2 của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho rằng đã có việc thanh toán tiền chuyển nhượng 03 lô đất nêu trên cho ông C, bà N là không đúng sự thật. Điều này đã thể hiện qua lời khai của ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N tại Cơ quan Cảnh sát điều tra, Bộ Công an (BL 162-165, 159-161) cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà N trong quá trình tham gia tố tụng. Toàn bộ quá trình đàm phán, giao dịch chuyển tiền, nộp thuế, làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên đối với 03 lô đất đều do nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bất động sản P thực hiện và nguồn tiền được sử dụng là nguồn tiền của Công ty Cổ phần Đầu tư P (Công ty Cổ phần Bất động sản P là công ty trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư P). Tại Công văn số 5584/CSĐT (C01-P4) ngày 21/11/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an thông báo kết quả giải quyết tố giác của Công ty Cổ phần Bất động sản P, đã nhận định: Có căn cứ xác định 03 lô đất A30, A31, CC1 được ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị Phi N chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản P, ông Trương Đoàn Quốc D được Công ty P giao đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 lô đất này. Mặt khác, chỉ sau khi có bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử, ông D mới làm thủ tục nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lần thứ 1 năm 2018 theo Thông báo ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân phường O (BL 144, 145) và sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử ban hành Bản án hình sự phúc thẩm số 168/2018/HSPT ngày 02/11/2018, ông D mới nộp thuế sử dụng đất (BL 116-118, 119-122). Điều này chứng minh trình bày của ông D về việc đã

thực hiện các nghĩa vụ thuế của người sử dụng đất liên tục từ năm 2010 đến nay là không đúng.

Ý kiến của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X về việc không đồng ý giao trả toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính liên quan đến các tài sản là các quyền sử dụng đất tại các lô đất A30, A31, CC1 là không có căn cứ, đi ngược lại bản chất sự thật khách quan đã được Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HSPT ngày 02/11/2018 kết luận là khoản vay nói trên hoàn toàn không được giải ngân cho Công ty Cổ phần Taxi P.

Từ những lập luận trên, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản P đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị về phần nội dung của Viện kiểm sát, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giữ nguyên nội dung kháng cáo về việc không đồng ý giải chấp, giao trả hồ sơ pháp lý liên quan đến 03 lô đất A30, A31, CC1.

Nguyên đơn ông Trương Đoàn Quốc D cho rằng 03 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và vợ chồng ông C, bà N đã được công chứng hợp pháp, vẫn đang có giá trị pháp lý theo luật định và không bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu nên nội dung của các hợp đồng này là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Phía bị đơn cho rằng Công ty Cổ phần Bất động sản P giao cho ông D đứng tên 03 lô đất này nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông D đã thực hiện đầy đủ thủ tục trước bạ, sang tên, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y xác nhận đăng ký biến động. Ông D đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng quyền sử dụng đất. Vì vậy, quyền sử dụng 03 lô đất (lô A30, lô A31, lô CC1) đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Đoàn Quốc D theo đúng quy định của Luật Đất đai 2003 (và cả Luật Đất đai 2013) là chứng thư pháp lý để chứng minh ông Trương Đoàn Quốc D là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông D không thừa nhận tính hợp pháp của toàn bộ tài liệu văn bản photo do Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an cung cấp cho Tòa án và được công khai cho nguyên đơn tại Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng vì các tài liệu này không đúng quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Toàn bộ các phiếu chi tiền mặt đều vi phạm quy định của pháp luật về kế toán, có nhiều nội dung không rõ ràng, mâu thuẫn với sự kiện, tình tiết khách quan đã xảy ra trong thực tế mà pháp luật quy định không cần phải

chứng minh nên không có giá trị pháp lý. Biên bản xác nhận đối trừ công nợ ngày 23/4/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần S (Bên A) và Công ty TNHH Đ, vợ chồng ông C, bà N (Bên B) được các bên lập không để tạo chứng cứ giả vì Biên bản này có nhiều nội dung mâu thuẫn với thực tế giao dịch của các bên, không phù hợp với quy định của pháp luật, mặt khác, khoản tiền đối trừ công nợ không được các bên liên quan thể hiện tại báo cáo tài chính năm 2011. Phía bị đơn cho rằng nguyên đơn sử dụng nguồn tiền của bị đơn để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất (lô A30, lô A31, lô CC1) cho vợ chồng ông C, bà N và nộp lệ phí trước bạ 03 quyền sử dụng đất này là hoàn toàn sai sự thật, không có căn cứ pháp luật. Các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là không có căn cứ pháp luật và trái ngược với sự thật khách quan và các chứng cứ không cần phải chứng minh. Do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Những người làm chứng đã trình bày và thừa nhận có việc cán bộ quản lý, nhân viên thuộc nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư P và các Công ty có quan hệ hợp tác kinh doanh được phân công đứng tên các tài sản là bất động sản, và cổ phần của Công ty để thuận tiện cho việc kinh doanh. Hiện nay, có những người vẫn còn đứng tên tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản P, có người đã giao trả các tài sản này cho Công ty và có người vẫn tiếp tục đứng tên. Ông Phạm Đăng Q - người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư P khẳng định Công ty Cổ phần Đầu tư P có chính sách để cán bộ quản lý, nhân viên của Công ty đứng tên tài sản của Công ty và các Công ty thành viên là để thuận tiện cho việc kinh doanh, không phải để trốn tránh nghĩa vụ với nhà nước. Việc Công ty Cổ phần Bất động sản P giao cho ông Trương Đoàn Quốc D đứng tên 03 lô đất tại lô A30, A31, CC1 là sự thật; tất cả đều đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông Trương Đoàn Quốc D về việc tranh chấp quyền sử dụng 03 lô đất nêu trên và chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bất động sản P.

*Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đương sự và những người tham gia tố tụng khác bao gồm những người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm cả về tố tụng và nội dung. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã triệu tập đầy đủ các nhân chứng, quá trình tố tụng tại phiên tòa

cũng đã làm rõ được bản chất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, do đó không cần thiết phải hủy án sơ thẩm nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố sẽ thay đổi nội dung kháng nghị: Rút kháng nghị về phần thủ tục tố tụng, giữ nguyên kháng nghị về phần nội dung. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Bất động sản P và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, bác kháng cáo của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X: Sửa bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định 03 lô đất A30, A31, CC1 tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng là của Công ty Cổ phần Bất động sản P; buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giao trả và giải chấp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến các lô đất này để Công ty Cổ phần Bất động sản P đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định:*

#### **Về thủ tục tố tụng:**

[1] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án theo Bản án số 06/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 thì Bị đơn là Công ty Cổ phần Bất động sản P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (trước đây là Ngân hàng TMCP X1) kháng cáo toàn bộ bản án. Đồng thời, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có quyết định kháng nghị phúc thẩm cả về mặt tố tụng và nội dung áp dụng pháp luật, nhận định Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng, xác định yêu cầu phản tố không đúng, không xác định và đưa đầy đủ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng tham gia tố tụng để làm rõ bản chất vụ án; vi phạm về nội dung; xem xét, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện dẫn đến quyết định không đúng bản chất vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do vậy, phạm vi xét xử phúc thẩm là xem xét toàn diện vụ án.

[2] Trong vụ án này, đối tượng tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng X là quyền sử dụng đối với 03 lô đất có ký hiệu A30, A31, CC1, địa chỉ tại Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang bị kê biên theo Lệnh kê biên số 10/C46 (P10) ngày 18/01/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an



trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Hình sự: Bị cáo Hứa Thị Phần và các bị cáo khác phạm tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*” và “*Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng*”. Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án trên nhận định: “*Bị cáo Hứa Thị Phần sử dụng số tiền 5.256.590.237.290 đồng bằng thủ đoạn chi khống tiền giải ngân đối với những khoản tiền vay của Công ty P, nhưng thực tế không chuyển tiền hoặc chuyển tiền không đầy đủ cho Công ty P, rồi khấu trừ vào các chứng từ thu khống số tiền này, đưa dư nợ về cho Công ty P gánh chịu*”; “*kết quả là thông qua điều tra xác minh, đối chiếu chứng cứ và đánh giá lời khai của các bị cáo và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì chỉ có căn cứ xác định số tiền giải ngân Công ty P thực nhận là 3.936.996.000.000 đồng; không có căn cứ xác định số tiền nợ theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng X*”. Cũng theo Bản án hình sự phúc thẩm nêu trên khẳng định trong tổng số tiền nợ Ngân hàng X xác định của Công ty P, có khoản Hứa Thị Phần chiếm đoạt và phải chịu trách nhiệm hình sự và trách nhiệm bồi thường, có khoản nợ thuộc trách nhiệm dân sự của Công ty P. Cụ thể, Công ty Cổ phần Đầu tư P và những cá nhân, pháp nhân có mối quan hệ hợp tác kinh doanh phải trả lại cho Ngân hàng X số tiền 6.406.212.226.901 đồng. Theo xác nhận của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thì tính đến ngày 13/02/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư P và những cá nhân, pháp nhân có mối quan hệ hợp tác kinh doanh đã nộp đủ số tiền là 6.406.212.226.901 đồng và tiền lãi chậm thi hành án 454.252.618.737 đồng để thanh toán cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X. Mặt khác, Bản án hình sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã quyết định: “*Mối quan hệ giữa... ông Trương Đoàn Quốc D và Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P liên quan đến tài sản trên được giải quyết bằng vụ việc khác khi các bên có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Việc kê biên đối với các tài sản trên sẽ đương nhiên chấm dứt khi ông Trương Đoàn Quốc D... Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P và những người liên quan khác (nếu có) về các tài sản trên được giải quyết xong theo quy định của pháp luật. Trong thời gian kê biên, tạm giao cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X tiếp tục quản lý cho đến khi việc kê biên được chấm dứt*”.

Do đó, tranh chấp giữa các bên được thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKN-PT-VKS-DS ngày 12/6/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng xác định về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc thụ lý yêu cầu phản tố không đúng, không xác định tư cách và đưa đầy đủ người tham gia tố tụng trong vụ án:

[3.1] Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù trong đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty Cổ phần Bất động sản P có nội dung chủ yếu là phản đối lại yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sử dụng 03 lô đất ký hiệu A30, A31 và CC1. Tuy nhiên, trong đơn còn có yêu cầu khác là đề nghị: Tuyên công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho Công ty Cổ phần Bất động sản P các lô đất A30, A31, CC1 tại Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, tuyên hủy kê biên đối với các lô đất trên theo Bản án sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giao trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản P toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính liên quan đến các lô đất A30 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645841 - Quyền sử dụng đất tại thửa 19, TĐĐ 756), A31 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645842 - Quyền sử dụng đất tại thửa 13, TĐĐ 756), CC1 (theo Giấy chứng nhận BA 645849 - Quyền sử dụng đất tại thửa 1, TĐĐ 783) thuộc Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng để Công ty Cổ phần Bất động sản P đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nêu trên là cần thiết, do hiện nay nguyên đơn ông Trương Đoàn Quốc D đang đứng tên chủ quyền sử dụng trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản đang bị kê biên và toàn bộ giấy chứng nhận do Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X quản lý. Mặt khác, Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định đang có tranh chấp nên việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và giải quyết triệt để vụ án là cần thiết.

[3.2] Đối với bà Nguyễn Thị Tuyết H6 là nhân viên thủ quỹ, ông Đỗ Quốc H5 là nhân viên lái xe của Công ty Cổ phần Đầu tư P được Công ty xác định là những người trực tiếp xuất quỹ tiền mặt, nộp ngân hàng và chuyển khoản thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Phi N; Số tiền còn lại được đối trừ nợ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần S với một bên là Công ty TNHH Đ (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đ) để thanh toán cho việc thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, ông C. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những cá nhân, pháp nhân trên tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng (người biết việc) hoặc là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ bản chất vụ việc là có thiếu sót. Tuy nhiên, xét thấy bà H6, ông H5 cũng đã có

lời khai về vụ việc trong quá trình làm việc với Cơ quan điều tra Bộ Công an và được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập để làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm là đảm bảo tính khách quan. Còn các Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần S và Công ty TNHH Tập đoàn Đ cũng như Công ty Cổ phần Taxi P, trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay đều có ý kiến giải trình đầy đủ liên quan đến 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc thế chấp, vay tiền tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X và tất cả đều xác định họ không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn, việc Tòa án không đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của họ. Trong trường hợp có tranh chấp liên quan việc đòi trả công nợ thì các bên sẽ tự giải quyết nội bộ hoặc khởi kiện vụ án khác. Như vậy, vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã được khắc phục. Việc xác định những cá nhân, pháp nhân trên tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không còn cần thiết, mà chỉ cần triệu tập tham gia phiên tòa với tư cách người làm chứng (người biết việc) để làm rõ bản chất vụ án trong quá trình xét xử phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thay đổi một phần kháng nghị đối với vi phạm về thủ tục tố tụng, không đề nghị hủy án sơ thẩm mà chỉ đề nghị sửa án sơ thẩm. Xét việc thay đổi kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng không vượt quá nội dung kháng nghị ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

**Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát thì thấy:**

[4] Việc xem xét quyết định công nhận quyền sử dụng các lô đất A30, A31 và CC1 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn hay của bị đơn trong vụ án này cần phải xác định được bản chất của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Đoàn Quốc D là do ai thực hiện, ai là người đã chi tiền, giao tiền để nhận chuyển nhượng và thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất trên thực tế.

Trong khi ông Trương Đoàn Quốc D xuất trình các tài liệu chứng cứ gồm 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6561, 6563 và 6564 quyền số /TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng BN ngày 01/8/2011 giữa ông C, bà N với ông D; bản sao 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại quận Y chỉnh lý biến động sang tên ông D ngày 01/9/2011; Hợp đồng thế chấp tài sản số 040.217.11/HĐTC

ngày 20/9/2011 giữa ông D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X1 (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X) và các Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 27/11/2018 để xác định quyền sử dụng 03 lô đất A30, A31 và CC1 tại phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của ông D. Thì bị đơn là Công ty Cổ phần Bất động sản P xác định Công ty Cổ phần Đầu tư P và các Công ty thành viên là bên bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉ nhờ ông Trương Đoàn Quốc D đứng tên. Cụ thể các Công ty này đã thanh toán cho ông C, bà N bằng hình thức rút tiền mặt từ Công ty, nộp Ngân hàng và chuyển vào tài khoản của bà N số tiền 30 tỷ đồng. Số còn lại 82.683.900.000 đồng được khấu trừ công nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư P và các Công ty thành viên với một bên là Công ty TNHH Tập đoàn Đ do ông C làm Chủ tịch Hội đồng thành viên và xuất quỹ tiền mặt để nộp lệ phí trước bạ.

Tại khoản 2 Điều 2 của 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6561, 6563 và 6564 được lập tại Văn phòng Công chứng BN ngày 01/8/2011 giữa ông C, bà N với ông D đều có thể hiện nội dung: *“Trước khi hợp đồng này được công chứng, bên B đã giao đủ số tiền cho bên A”*. Đây là nội dung được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá là tình tiết *“không phải chứng minh”* theo Luật Công chứng và Bộ luật Tố tụng dân sự, từ đó kết luận ông Trương Đoàn Quốc D là người đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ cho ông C bà N. Tuy nhiên, trong vụ án này việc tranh chấp không phải xảy ra giữa ông D với ông C, bà N đối với hợp đồng chuyển nhượng mà là tranh chấp về xác định ai là người bỏ tiền ra để thực hiện hợp đồng nhận chuyển nhượng để từ đó xác lập quyền của người sử dụng đất giữa ông D với Công ty Cổ phần Bất động sản P. Do đó, việc chứng minh nguồn tiền, cách thức giao tiền giữa các bên có ý nghĩa quyết định.

Đối với ông Trương Đoàn Quốc D, ngoài nội dung thể hiện tại khoản 2 Điều 2 của 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì không có chứng cứ, tài liệu nào khác thể hiện ông D giao tiền cho ông C, bà N. Ông D cho rằng toàn bộ số tiền 112.683.900.000 đồng đều được thanh toán bằng tiền mặt nhưng không có chứng cứ và không được ông C, bà N thừa nhận.

Trong khi đó, Công ty Cổ phần Bất động sản P xuất trình các chứng cứ là các Phiếu chi tiền mặt và Giấy nộp tiền mặt các ngày 01/8/2011, ngày 02/8/2011 với tổng số tiền là 30 tỷ đồng, nội dung của các phiếu chi và giấy nộp tiền mặt này là để thanh toán tiền mua các lô đất A30, A31, C11 (Phiếu chi ngày 01/8/2011: 18 tỷ đồng ngoài lô A30, A31, C11 còn chi trả tiền lô đất 50.294m<sup>2</sup>). (về nội dung viết từ CC1 thành C11 được bà Nguyễn Thị Tuyết H6 – nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư P là người trực tiếp ghi phiếu chi xác định tại phiên tòa là do nhầm chính tả, trên thực tế không có lô C11); Ông D cho rằng những chứng từ này do Công ty P làm giả, ông không ký nhận tiền; Phiếu chi ngày 02/8/2011

(12 tỷ đồng) không phải chữ ký của ông nhưng không chứng minh được việc Công ty P làm giả chứng từ, đồng thời cũng không có yêu cầu giám định chữ ký nên không có cơ sở để xác định các chứng từ nêu trên là giả. Mặt khác, ông C, bà N thừa nhận khoản tiền này đã được nhân viên Công ty P (bà H6, ông H5) chuyển vào tài khoản của bà N từ Ngân hàng Sacombank - chi nhánh Sài Gòn là để thanh toán tiền chuyển nhượng các lô đất A30, A31, CC1. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các phiếu chi có trong và sau ngày 01/8/2011 là không phù hợp nội dung thể hiện trong 03 hợp đồng có công chứng ngày 01/8/2011 và các phiếu chi tiền mặt thiếu chữ ký của Giám đốc, Kế toán trưởng, viết tắt chữ “TĐQD” và có hai phiếu chi (ngày 01/8/2011 và ngày 11/10/2011) không có chữ ký của ông Trương Đoàn Quốc D, từ đó xác định các phiếu chi đã vi phạm Luật kế toán và không được ông Trương Đoàn Quốc D thừa nhận. Tuy nhiên, trên thực tế khoản tiền này đã được Công ty P xuất quỹ theo xác nhận của thủ quỹ và phần lý do ở phía dưới có viết tắt chữ “TĐQD” trả tiền mua lô đất... nhưng không trái với mục họ tên người nhận tiền ở trên là Trương Đoàn Quốc D. Kết quả là toàn bộ số tiền 30 tỷ nêu trên đã được bà Nguyễn Thị Tuyết H6 và ông Đỗ Quốc H5 là nhân viên của Công ty P nộp vào Ngân hàng Sacombank và chuyển đến số tài khoản số 040008658244 của bà Nguyễn Thị Phi N mở tại Ngân hàng Sacombank Chi nhánh Đà Nẵng vào các ngày 01/8/2011 và 02/8/2011. Số tiền còn lại 82.683.900.000 đồng được Công ty Cổ phần Đầu tư P và các công ty thành viên gồm Công ty Cổ phần Bất động sản P, Công ty Cổ phần S khấu trừ công nợ với Công ty TNHH Tập đoàn Đ do ông Nguyễn Đình C là Chủ tịch Hội đồng thành viên. Nội dung đối trừ công nợ được tất cả các bên tham gia xác nhận, đồng thời lập biên bản vào ngày 23/4/2019. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định biên bản này lập sau ngày Tòa án thụ lý vụ án nên không đảm bảo tính khách quan, không làm căn cứ để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, nội dung biên bản này xác định rõ công nợ giữa các bên được xác định đến ngày 31/12/2011, trong đó có phần ký của bên chủ nợ và bên mắc nợ là đúng sự thật. Mặt khác, những chứng cứ nêu trên phù hợp với lời khai của các ông, bà Nguyễn Hữu L, Phạm Đăng Q, Nguyễn Đình C, Nguyễn Thị Phi N, Nguyễn Thị Tuyết H6, Đỗ Quốc H5 và các nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư P có trong hồ sơ do Cơ quan điều tra Bộ Công an cung cấp và lời khai tại phiên tòa hôm nay của ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị Tuyết H6, ông Đỗ Quốc H5 và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N là ông Phù Văn T2 về việc bà H6 (thủ quỹ Công ty Cổ phần Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bất động sản P) thực hiện yêu cầu của lãnh đạo Công ty xuất quỹ tiền mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư P thanh toán tiền chuyển nhượng các lô đất A30, A31, CC1 cho ông C, bà N vào tài khoản của bà N tại Ngân hàng Sacombank Chi nhánh Đà Nẵng.

Ngoài ra, Công ty P đã giao nộp các chứng cứ là các Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính ngày 09/8/2011, Bảng tổng hợp các

khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 31/8/2011, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước, Biên bản định giá tài sản bảo đảm; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 040.217.11/HĐTC ngày 20/9/2011 giữa Ngân hàng X1 - Chi nhánh Sài Gòn (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X) với ông D và Công ty Cổ phần Taxi P (tài liệu do Cơ quan điều tra Bộ Công An cung cấp). Đây là những chứng từ, văn bản liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 03 lô đất A30, A31, CC1 đang tranh chấp mà Công ty P lưu giữ có giá trị chứng minh mặc dù về thủ tục ông Trương Đoàn Quốc D đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất là do Công ty P thực hiện thông qua nhân viên Công ty Cổ phần Bất động sản P là bà Nguyễn Thị Mỹ D2.

Trên thực tế, ngay sau khi ông D đứng tên ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng 03 lô đất nêu trên vào ngày 01/8/2011, trong khi ông D chưa được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 03 lô đất A30, A31, CC1 thì ngày 02/8/2011 và ngày 03/8/2011 Công ty Cổ phần Đầu tư P và Công ty Cổ phần Taxi P đã họp Hội đồng quản trị quyết định thế chấp các tài sản này để đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Taxi P tại Ngân hàng X1 (BL số 130, 131, 132 tài liệu của Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ Công an cung cấp) mà không cần có ý kiến của ông D. Nội dung này cũng được thể hiện tại Giấy đề nghị vay vốn, Phương án vay vốn ngắn hạn của Công ty Cổ phần Taxi P lập cùng ngày 04/8/2011 mà những tài liệu này được bên thứ ba là Ngân hàng TMCP X1 (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X) lưu giữ. Sau đó, đến ngày 20/9/2011 ông D đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng Công chứng BN và cùng ngày đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng mà không kèm theo bất kỳ điều kiện hay quyền lợi gì được thỏa thuận.

Ngoài ra, tại phiên tòa đại diện bị đơn và những người làm chứng xác định có việc cán bộ quản lý, nhân viên thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P và các Công ty có quan hệ hợp tác kinh doanh được phân công đứng tên các tài sản là bất động sản và cổ phần của Công ty để thuận tiện cho việc kinh doanh, không chỉ có riêng ông Trương Đoàn Quốc D. Việc Công ty Cổ phần Bất động sản P nhận chuyển nhượng và giao cho ông Trương Đoàn Quốc D đứng tên 03 lô đất tại lô A30, A31, CC1 là hoàn toàn có thật.

[5] Từ hệ thống các chứng cứ, tài liệu nêu trên có cơ sở để xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 lô đất A30, A31, CC1 tại Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y,

thành phố Đà Nẵng giữa ông C, bà N với ông D chỉ là giao dịch giả tạo về mặt chủ thể tham gia mà thực chất bên nhận chuyển nhượng thực hiện trả tiền và thực thi các quyền của người sử dụng đất trên thực tế là của Công ty Cổ phần Bất động sản P, việc xác định ông D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 lô đất này chỉ là hình thức, để thuận lợi trong kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản P là có căn cứ.

[6] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005, phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực...”*.

Trong vụ án này, giao dịch bị che giấu là giao dịch giữa vợ chồng ông C, bà N với Công ty Cổ phần Bất động sản P được xác định là có hiệu lực pháp luật theo điều luật đã được viện dẫn trên, theo đó quyền sử dụng đối với các lô đất A30, A31, CC1 tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị thương mại, dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng là của Công ty Cổ phần Bất động sản P.

[7] Đối với số tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp của ba lô đất A30, A31, CC1 mà ông Trương Đoàn Quốc D đã nộp, về nguyên tắc Công ty Cổ phần Bất động sản P phải hoàn trả cho ông D, tuy nhiên, nội dung này nằm ngoài phạm vi khởi kiện nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này hai bên không tự giải quyết được với nhau mà có yêu cầu khởi kiện thì được giải quyết bằng vụ việc khác.

[8] Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X không đồng ý giao trả toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính các lô đất A30, A31, CC1. Tuy nhiên, theo Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án *“Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”* và *“Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”* đã xác định: *“Bị cáo Hứa Thị Phấn sử dụng số tiền 5.256.590.237.290 đồng bằng thủ đoạn chi khống tiền giải ngân đối với những khoản tiền vay của Công ty P, nhưng thực tế không chuyển tiền hoặc chuyển tiền không đầy đủ cho Công ty P, rồi khấu trừ vào các chứng từ thu khống số tiền này, đưa dư nợ về cho Công ty P gánh chịu”*; *“kết quả là thông qua điều tra xác minh, đối chiếu chứng cứ và đánh giá lời khai của các bị cáo và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì chỉ có căn cứ xác định số tiền giải ngân Công ty P thực nhận là 3.936.996.000.000 đồng; không có căn cứ xác định số tiền nợ theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng X”*. Cũng theo Bản án hình sự phúc thẩm nêu trên khẳng định trong tổng số tiền nợ Ngân hàng X xác định của Công ty P có khoản Hứa Thị Phấn chiếm đoạt và phải chịu trách nhiệm hình sự và trách nhiệm bồi thường, có khoản nợ thuộc trách nhiệm dân sự của Công ty P. Cụ thể, Công ty Cổ phần Đầu

tư P và những cá nhân, pháp nhân có mối quan hệ hợp tác kinh doanh phải trả lại cho Ngân hàng X số tiền 6.406.212.226.901 đồng. Theo xác nhận của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thì tính đến ngày 13/02/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư P và những cá nhân, pháp nhân có mối quan hệ hợp tác kinh doanh đã nộp đủ số tiền là 6.406.212.226.901 đồng và số tiền lãi chậm thi hành án 454.252.618.737 đồng để thanh toán cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X. Mặt khác, Bản án hình sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã quyết định: *“Mối quan hệ giữa... Ông Trương Đoàn Quốc D và Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P liên quan đến tài sản trên được giải quyết bằng vụ việc khác khi các bên có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Việc kê biên đối với các tài sản trên sẽ đương nhiên chấm dứt khi ông Trương Đoàn Quốc D... Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P và những người liên quan khác (nếu có) về các tài sản trên được giải quyết xong theo quy định của pháp luật. Trong thời gian kê biên, tạm giao cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X tiếp tục quản lý cho đến khi việc kê biên được chấm dứt”*. Do đó, ý kiến của Ngân hàng X về việc không đồng ý giải chấp và giao trả hồ sơ pháp lý bản chính các lô đất trên là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Việc kê biên các lô đất A30, A31, CC1 theo Lệnh Kê biên số 10/C46 (P10) ngày 18/01/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an đã được quyết định trong Bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HSST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó: *“Việc kê biên đối với các tài sản trên sẽ đương nhiên chấm dứt khi ông Trương Đoàn Quốc D... Công ty Cổ phần Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bất động sản P và những người liên quan khác (nếu có) về các tài sản trên được giải quyết xong theo quy định của pháp luật. Trong thời gian kê biên, tạm giao cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X tiếp tục quản lý cho đến khi việc kê biên được chấm dứt”*. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có liên quan nội dung này không cần thiết đặt ra xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Bất động sản P và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X, sửa bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do bên đương sự đưa ra yêu cầu mà không được Tòa án chấp nhận phải chịu. Án phí dân sự phúc thẩm Công ty Cổ phần Bất động sản P không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần. Riêng Ngân hàng



Thương mại TNHH MTV X phải chịu theo quy định. Chi phí thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu, đã chi xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 284, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Bất động sản P và Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, bác kháng cáo của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đoàn Quốc D đối với Công ty Cổ phần Bất động sản P về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bất động sản P.

1. Công nhận quyền sử dụng 03 (ba) lô đất gồm: lô đất CC1, lô đất A30 và lô đất A31 đều cùng tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng, hiện nay đang mang tên ông Trương Đoàn Quốc D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần lượt có số BA 645841 (lô A30), BA 645842 (lô A31) và BA 645849 (lô CC1) đều do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010 và đều được cập nhật sang tên ông Trương Đoàn Quốc D vào ngày 01/9/2011 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y ký xác nhận cho Công ty Cổ phần Bất động sản P.

2. Lệnh kê biên số 10/C46 (P10) ngày 18/01/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an áp dụng đối với các tài sản là quyền sử dụng đất lô A30, A31 và lô CC1 (đã nêu trên) đương nhiên chấm dứt ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X giải chấp và giao trả toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính (bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt có số BA 645841, BA 645842 và BA 645849 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010) liên quan đến 03 (ba) lô đất: lô A30, A31 và lô CC1 - Địa chỉ: Khu phức hợp đô thị,

thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S-Đ, phường O, quận Y, thành phố Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Bất động sản P.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp và thực hiện chỉnh lý biến động sang tên đối với 03 lô đất A30, A31 và lô CC1 cho Công ty Cổ phần Bất động sản P theo quy định của pháp luật.

**4. Về án phí dân sự:**

**- Án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn ông Trương Đoàn Quốc D phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 74.000.000 đồng theo Biên lai thu số 7584 ngày 03/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Y, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông D số tiền 73.700.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản P số tiền tạm ứng đã nộp 110.000.000 đồng theo Biên lai thu số 8376 ngày 17/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Y, thành phố Đà Nẵng.

**- Án phí dân sự phúc thẩm:**

Công ty Cổ phần Bất động sản P không phải chịu; Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản P số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 6085 ngày 28/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Y, thành phố Đà Nẵng.

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 6086 ngày 28/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Y, thành phố Đà Nẵng.

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

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Y;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tổ nghiệp vụ - Văn phòng.

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

**(Đã ký)**

**Đặng Văn Mạnh**