

Số: 12 /2022/CT-CBTT

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO).
 - Mã chứng khoán: SJS
 - Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Điện thoại: 0243 7684505 Fax: 0243 7684029
 - Email: info@sudicosd.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin về việc nhận được bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (mã chứng khoán SJS) theo quy định tại Mục 0, Khoản 1, Điều 11 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (Bản án số 13/2022/KDTM-PT về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hợp đồng”).

(Kèm theo Bản án số 13/2022/KDTM-PT về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hợp đồng”)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/07/2022 tại đường dẫn www.sudicosd.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBCKNN (b/c);
- HDQT, BKS (b/c);
- Lưu: VT, Website, TCKT.

Người đại diện theo pháp luật/
Người được ủy quyền công bố thông tin



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Anh Đức

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Bản án số 13/2022/KDTM-PT

Ngày 26 - 5 - 2022

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường hợp đồng"

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



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

Bà Mai Vương Thảo

- 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: Ông Trần Quang Nởp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 23 đến 26 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hợp đồng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (gọi tắt là Công ty SUDICO)

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh Đức, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

01.03
CÔNG
CỔ PH
TỬ PH
ĐÔ TH
CÔNG
SÔNG
LIÊM

1. Ông Nguyễn Công Chính, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc SUDICO (theo Giấy ủy quyền số 63 ngày 19/5/2022). Có mặt.

2. Ông Trần Việt Dũng, chức vụ: Kế toán trưởng SUDICO (theo Giấy ủy quyền số 63 ngày 19/5/2022). Có mặt.

3. Ông Nguyễn Vũ Tuyên, chức vụ: Trưởng Ban Kinh tế - Kinh doanh SUDICO (theo Giấy ủy quyền số 63 ngày 19/5/2022). Có mặt.

4. Ông Vũ Cao Kỳ, chức vụ: Chánh Văn phòng SUDICO (theo Giấy ủy quyền số 63 ngày 19/5/2022). Có mặt.

5. Bà Lê Thị Thu Trâm, làm việc tại Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Tâm nhìn và Liên danh. Địa chỉ Phòng 3-8 tháp Hà Nội, số 49 Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số 30 ngày 22/3/2022). Có mặt.

6. Bà Vũ Thị Phương Trà, Chức vụ Phó Ban Truyền thông - Marketing SUDICO (theo Giấy ủy quyền số 64 ngày 23/5/2022). Có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Hoài Thu; Chức vụ: Chuyên viên Ban Truyền thông - Marketing SUDICO (theo Giấy ủy quyền số 64 ngày 23/5/2022). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Đình Vinh và luật sư Phạm Văn Phương, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn VIETTHINK. Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Luật sư Vinh và luật sư Phương có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Land Hà Hải (gọi tắt là Công ty Land Hà Hải)

Địa chỉ: Số 184 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn Cường, chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Quốc Việt, sinh năm 1994 và bà Trần Thị Hậu, sinh năm 1993 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2021). Cùng địa chỉ liên lạc: Số 99 Nguyễn Hữu Thọ, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Ông Việt, bà Hậu có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Hồ Quốc Tuấn, Văn phòng Luật sư Tuấn Anh thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 102 Trần Phú, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Luật sư Lê Văn Cao, Công ty Luật Hợp danh FDVN thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 99 Nguyễn Hữu Thọ, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.



3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán Nợ Việt Nam (gọi tắt là DATC)

Địa chỉ: Số 51-59 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 218 Nguyễn Văn Linh, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty SUDICO và bị đơn Công ty Land Hà Hải.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Năm 2010 Công ty SUDICO nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất từ ông Ngô Áng Hùng với thông tin cụ thể như sau:

- Lô đất số 1: Thửa đất số 1, tờ bản đồ khu số 1; diện tích: 55.263m²; hình thức sử dụng: riêng 55.263 m², chung: không; mục đích sử dụng: đất xây dựng khách sạn, biệt thự, căn hộ cao cấp; thời hạn sử dụng: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA645083 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu cho ông Ngô Áng Hùng ngày 30/7/2010, được chỉnh lý biến động sang tên cho SUDICO ngày 06/9/2010.

- Lô đất số 2: Thửa đất số 1, tờ bản đồ khu số 2; diện tích: 65.115m²; hình thức sử dụng: riêng 65.115 m², chung: không; mục đích sử dụng: đất xây dựng khách sạn, biệt thự, căn hộ cao cấp; thời hạn sử dụng: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA645082 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu cho ông Ngô Áng Hùng ngày 30/7/2010, được chỉnh lý biến động sang tên cho Công ty SUDICO ngày 06/9/2010. (Sau đây gọi tắt là 02 lô/thửa đất hoặc Khu đất)

Ngày 31/7/2012 Công ty SUDICO thế chấp Khu đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng Hàng hải) để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 3107MSBDD/2012/HĐCV ngày 31/7/2012. Ngày 02/12/2016 Ngân hàng Hàng hải và Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) ký Hợp đồng mua bán nợ số 90/2016/HĐMBN/MSB-DATC, mua bán khoản nợ của Công ty SUDICO tại Ngân hàng Hàng hải. Toàn bộ hồ sơ liên quan đến khoản nợ của Công ty SUDICO tại Ngân hàng Hàng hải được chuyển giao nguyên trạng cho DATC thể hiện tại Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng mua bán nợ số 90/2016/HĐMBN/MSB-DATC, bao gồm hồ sơ pháp lý, hồ sơ cấp tín dụng của khách hàng, hồ sơ giải ngân (Hợp đồng tín dụng số 3107/2012/HĐCV ngày

31/7/2012; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/2013/PL HĐTD ngày 27/12/2013; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số xxx/2016/PL HĐTD; Khế ước nhận nợ; Biên bản phê duyệt cấp tín dụng số 333/BB-UBTD ngày 17/7/2016), hồ sơ bảo đảm tiền vay (Thông báo định giá; Biên bản định giá; Hợp đồng thế chấp số 31071/ĐĐ-SJS/BD; Hợp đồng thế chấp số 31072/ĐĐ-SJS/BD; Đăng ký giao dịch bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 31071/ĐĐ-SJS/BD; Đăng ký giao dịch bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 31072/ĐĐ-SJS/BD; 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082, BA 645083).

Ngày 14/12/2016 Ngân hàng Hàng hải, Công ty SUDICO và DATC ký Biên bản xác nhận, chuyển giao nợ và nhận nợ. Cùng ngày 14/12/2016 Ngân hàng Hàng hải có Văn bản số 3283/2016/CV-TGD12, thông báo cho Công ty SUDICO kể từ ngày 14/12/2016 Ngân hàng đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu khoản nợ của Công ty SUDICO và quyền đối với tài sản bảo đảm khoản nợ cho DATC, trong đó tài sản bảo đảm là tài sản thế chấp tại các Hợp đồng số 31071/ĐĐ-SJS/BD, 31072/ĐĐ-SJS/BD cùng ngày 31/7/2012 và đăng ký giao dịch bảo đảm kèm theo.

Ngày 28/7/2017 Công ty SUDICO phát hành Thông báo số 292/TB-CT-TCKT tìm kiếm nhà đầu tư tiềm năng để chuyển nhượng 02 lô nêu trên, thời gian từ ngày 28/7/2017 đến ngày 11/8/2017.

Ngày 08/8/2017 Công ty SUDICO có Văn bản số 309/CV-CT-TCKT gửi DATC về kế hoạch thanh toán khoản vay và đề nghị DATC cho phép Công ty SUDICO được thực hiện hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng 02 lô đất (hiện đang thế chấp đảm bảo khoản vay của Công ty SUDICO tại DATC) để cân đối nguồn tiền trả nợ DATC. Ngày 11/8/2017 DATC có Văn bản số 948/MBN-BMBNI đồng ý cho Công ty SUDICO thực hiện hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng 120.378m² đất nêu trên để lấy nguồn tiền trả nợ tại DATC, chấp thuận việc giải chấp tài sản bảo đảm theo đề xuất của Công ty SUDICO.

Ngày 15/9/2017 Công ty SUDICO phát hành Thông báo số 362/TB-CT-KD thông báo về việc chào giá cạnh tranh đối với quyền sử dụng 02 lô đất kèm theo hồ sơ chào giá cạnh tranh với các thông tin về tổ chức chào bán, thông tin chung về khu đất, kế hoạch chào giá cạnh tranh quyền sử dụng đất, lịch trình dự kiến và các bước thực hiện chào giá. Công ty Land Hà Hải tham gia Chào giá cạnh tranh và ngày 06/10/2017 đã chuyển Khoản tiền đặt trước 150.000.000.000 đồng cho Công ty SUDICO theo yêu cầu khi nộp hồ sơ. Ngày 11/10/2017 Hội đồng quản trị Công ty SUDICO phát hành Nghị quyết số 112/NQ-CT-HĐQT phê duyệt kết quả Chào giá cạnh tranh quyền sử dụng Khu đất, theo đó, nhà đầu tư trúng giá là Công ty Land Hà Hải, giá trúng giá là 1.810.000.000.000 đồng.

Ngày 01/11/2017 Công ty SUDICO (Bên Chuyển nhượng) và Công ty Land Hà Hải (Bên Nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Khu đất. Theo đó, thỏa thuận về giá

ÔNG T
CỔ PHẦN
TỰ PHÁT
Đ. THỊ V
CÔNG NG
ÔNG Đ
LIÊN M

chuyển nhượng, phương thức và tiến độ thanh toán, điều khoản chấm dứt, thanh lý Hợp đồng như sau:

“Điều 3. Giá chuyển nhượng

3.1 Giá chuyển nhượng: 1.810.000.000.000 đồng...

Điều 4. Phương thức và tiến độ thanh toán

4.2 Bên Nhận chuyển nhượng phải hoàn tất thanh toán toàn bộ Giá chuyển nhượng theo các đợt sau:

(i) Đợt 1: Thanh toán số tiền 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng chẵn) trước ngày 16/11/2017. Khoản tiền này đã bao gồm Khoản tiền đặt trước (150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) của Land Hà Hải để đảm bảo việc tham gia Chào giá cạnh tranh) ...

(ii) Đợt 2: Thanh toán tiếp số tiền còn lại của Hợp Đồng là 810.000.000.000 đồng (Tám trăm mười tỷ đồng) vào ngày Bên Chuyển nhượng gửi tờ kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế giá trị gia tăng (VAT) có xác nhận của Cơ quan chức năng hoặc chậm nhất là ngày 05/12/2017 tùy theo điều kiện nào đến trước...

Điều 13 Chấm dứt, thanh lý Hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

13.1 Chấm dứt theo sự thỏa thuận của các Bên. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện cụ thể của việc chấm dứt.

13.2 Một Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên kia vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này, và không khắc phục hành vi vi phạm đó. Trong trường hợp này, Bên Bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và yêu cầu Bên Vi phạm bồi thường mọi thiệt hại phát sinh mà Bên Bị vi phạm phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Vi phạm.

13.3 Không ảnh hưởng đến quy định trên, trong trường hợp

(i) Bên Nhận chuyển nhượng từ chối tiếp tục nhận chuyển nhượng Khu đất thông qua hành vi từ chối thực hiện các bước cần thiết để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và/hoặc không thực hiện thanh toán Giá chuyển nhượng theo tiến độ quy định tại Hợp đồng này, nhằm bảo đảm hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng thì Bên Chuyển nhượng có quyền thụ hưởng toàn bộ số tiền Bên Nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển nhượng theo quy định của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Chuyển Nhượng sẽ gửi cho Bên Nhận chuyển nhượng một Thông báo bằng văn bản về việc vi phạm nghĩa vụ của Bên Nhận chuyển nhượng và thanh lý Hợp đồng (“Thông báo thanh lý”) và Bên Chuyển nhượng có quyền chuyển nhượng Khu đất cho nhà đầu tư khác có nhu cầu. Để làm rõ, các Bên thống nhất rằng Hợp đồng sẽ chấm dứt kể từ ngày của Thông báo thanh lý.



(ii) Trường hợp Bên Chuyển nhượng từ chối tiếp tục chuyển nhượng Khu đất thông qua hành vi từ chối hợp tác cung cấp các tài liệu cần thiết để Bên Nhận chuyển nhượng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Chuyển nhượng phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển nhượng trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Nhận chuyển nhượng gửi Thông báo bằng văn bản cho Bên Chuyển nhượng.

13.4 Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện cụ thể của việc chấm dứt."

Ngày 06/11/2017 Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải tiến hành giao nhận các tài liệu: Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645083 và BA 645082 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/7/2010 và được thay đổi thông tin người sử dụng đất cho Công ty SUDICO, Công văn số 3214/UBND-QLĐT ngày 31/5/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc chuyển quyền sử dụng đất cụm khu đất thương mại dịch vụ ven biển thuộc Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải 1-3, Công văn số 3225/UBND-QLĐT ngày 31/5/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến các chỉ tiêu xây dựng tại cụm đất thương mại dịch vụ của ông Ngô Áng Hùng, Văn bản số 948/MBN-BMBN1 ngày 11/8/2017 của DATC về việc đồng ý cho hợp tác hoặc chuyển nhượng đất, Nghị quyết số 93/NQ-CT-HĐQT ngày 29/8/2017 của Hội đồng quản trị Công ty SUDICO về chuyển nhượng Khu đất, Nghị quyết số 112/NQ-CT-HĐQT ngày 11/10/2017 về phê duyệt kết quả Chào giá cạnh tranh và Nghị quyết số 124/NQ-CT-HĐQT ngày 01/11/2017 của Hội đồng quản trị Công ty SUDICO về phê duyệt nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất.

Ngày 15/11/2017 Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng có Công văn số 3141/STC-GCS gửi ông Ngô Áng Hùng yêu cầu phải nộp do thu hồi về ngân sách số tiền sử dụng đất đã giảm 10% đối với dự án Khu đô thị mới Hòa Hải 1-3 là 48.151.200.000 đồng. Ngày 08/12/2017 Công ty Land Hà Hải có Tờ trình số 081217/TTr/2017/LHH gửi Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng đề nghị xem xét, ban hành Công văn nêu rõ việc trách nhiệm nghĩa vụ của Chủ sở hữu đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Công ty SUDICO làm cơ sở trích nộp số tiền thu hồi về ngân sách và hạch toán chi phí vốn nhà nước đúng pháp luật. Căn cứ Tờ trình trên của Công ty Land Hà Hải, Sở Tài chính đã ban hành Công văn số 105/STC-GCS ngày 12/01/2018, đề nghị ông Ngô Áng Hùng, Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải cùng bàn bạc thống nhất để thực hiện nộp số tiền sử dụng đất giảm 10% theo kết luận của Thanh tra Chính phủ.

Tính đến ngày 29/12/2017 Công ty Land Hà Hải đã thanh toán cho Công ty SUDICO tổng số tiền 404,3 tỷ đồng, cụ thể: Lần 1 (ngày 06/10/2017 - Khoản tiền

đặt trước): 150 tỷ đồng; Lần 2 (ngày 04/12/2017): 150 tỷ đồng; Lần 3 (ngày 13/12/2017): 40,3 tỷ đồng; Lần 4 (ngày 15/12/2017): 55 tỷ đồng; Lần 5 (ngày 29/12/2017): 9 tỷ đồng. Số tiền còn lại phải thanh toán theo hợp đồng là 1.405.700.000.000 đồng.

Từ ngày 29/12/2017 đến ngày 18/01/2018, Công ty SUDICO đã phát hành các Thông báo số 717/TB-CT-KD ngày 29/12/2017, Thông báo số 96/TB-CT-KD ngày 12/01/2018 yêu cầu Công ty Land Hà Hải thanh toán số tiền còn lại; Văn bản số 100/CV-CT-KD ngày 16/01/2018, Văn bản số 106/CV-CT-KD ngày 18/01/2018 mời Công ty Land Hà Hải tham dự cuộc họp giải quyết các vấn đề liên quan đến việc thanh toán Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG. Ngày 18/01/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 5180118/CV-LHH gửi Công ty SUDICO xin gia hạn tiến độ thanh toán Hợp đồng với nội dung: Công ty Land Hà Hải đang làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng, do gặp nhiều vướng mắc khách quan trong việc hỗ trợ tín dụng của Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng nên Công ty Land Hà Hải không thể thanh toán đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG nên xin gia hạn tiến độ thanh toán phù hợp với kế hoạch cấp tín dụng của Ngân hàng.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty Land Hà Hải, ngày 22/01/2018 Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải ký Phụ lục số 01 thống nhất sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 4 Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 như sau:

"Điều 1: Nội dung Phụ lục Hợp đồng

... Sửa đổi khoản 4.2 Điều 4 Phương thức và tiến độ thanh toán như sau:

4.2 Bên Nhận Chuyển nhượng phải hoàn tất thanh toán toàn bộ Giá chuyển nhượng theo các đợt sau:

(i) Đợt 1: Bên Nhận chuyển nhượng đã thanh toán số tiền là 404.300.000.000 đồng (Bốn trăm linh bốn tỷ, ba trăm triệu đồng chẵn). Khoản tiền này đã bao gồm Khoản tiền đặt trước (150.000.000.000 đồng).

(ii) Đợt 2: Thanh toán tiếp số tiền còn lại của Hợp đồng là 1.405.700.000.000 đồng (Một nghìn bốn trăm linh năm tỷ, bảy trăm triệu đồng chẵn) (chưa bao gồm lãi chậm trả theo Hợp đồng đã ký) chậm nhất trước ngày 13/02/2018.

Sau khi Bên Nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán với Bên Chuyển nhượng, hai Bên sẽ tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng.

Trong trường hợp Bên Nhận chuyển nhượng không thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá chuyển nhượng theo quy định tại Điều này, Bên Nhận chuyển nhượng sẽ bị coi là vi phạm Hợp đồng và hai Bên sẽ thực hiện thanh lý Hợp đồng theo quy định tại Điều 13 Hợp đồng.

13894
ÔNG T
Ổ PHÁP
UPHÁT
THỊ V
ÔNG NG
ÔNG Đ
LIÊM

Điều 2: Điều khoản chung

3.1 Các điều khoản khác không quy định trong Phụ lục Hợp đồng này được áp dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ký ngày 01/11/2017..."

Cùng ngày 22/01/2018, 04 bên là Công ty SUDICO, Công ty Land Hà Hải, Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng, Vietinbank - Chi nhánh Đô Thành lập Biên bản thỏa thuận, theo đó Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng là ngân hàng tài trợ vốn cho Công ty Land Hà Hải thanh toán theo Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 giữa Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải, Vietinbank - Chi nhánh Đô Thành là nơi mở tài khoản của Công ty SUDICO nhận tiền thanh toán theo Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG. Biên bản thỏa thuận có chữ ký của người đại diện và đóng dấu của 03 bên là Công ty SUDICO, Công ty Land Hà Hải, Vietinbank - Chi nhánh Đô Thành, không có chữ ký và con dấu của Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng.

Ngày 07/02/2018 DATC có Văn bản số 93/MBN-BMBN1 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và Văn phòng Công chứng Trọng Tâm thông báo về việc DATC đã nhận được thanh toán khoản nợ cho giá trị thế chấp quyền sử dụng Khu đất của Công ty SUDICO, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất, DATC chấp thuận giải chấp quyền sử dụng đất cho Công ty SUDICO.

Ngày 12/02/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 3120218/CV/LHH đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng ban hành văn bản trả lời: Dự án đầu tư trên "2 thửa đất 12,04ha có đủ điều kiện giao dịch chuyển nhượng" dự án hay không (trong thời gian trước ngày 13/02/2018 hay không).

Cùng ngày 12/02/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 120218/CV-LHH gửi cho Công ty SUDICO với nội dung Công ty Land Hà Hải đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2018-HĐCVTL/NHCT480-LAND HA HAI ngày 12/02/2018, tổng số tiền vay là 1.405.700.000.000 đồng, mục đích để thanh toán chi phí hợp lý/hợp lệ theo phương án nhận chuyển nhượng Khu đất. Để triển khai việc giải ngân theo Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG và Phụ lục số 01, Công ty Land Hà Hải được biết: (i) Vào ngày 19/01/2018, Công ty SUDICO và Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã có buổi làm việc để Công ty SUDICO lập thủ tục gia hạn có liên quan đến Khu đất. Vào ngày 09/02/2018, Công ty SUDICO có đề nghị qua Tết âm lịch (tức sang ngày 21/02/2018) sẽ liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định; (ii) Hiện nay, Khu đất 12,04 ha chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017. Do vậy, Khu đất chưa được phép thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai để ghi nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải. Công ty Land Hà Hải đề nghị Công ty SUDICO khẩn trương hoàn tất thủ tục gia hạn theo yêu cầu của

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc đăng ký biến động đất đai, đề Công ty Land Hà Hải giải ngân thanh toán số tiền còn lại 1.405.700.000.000 đồng theo quy định, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại có thể xảy ra cho Công ty Land Hà Hải do chậm triển khai các thủ tục nói trên.

Ngày 12/02/2018 Công ty SUDICO có Văn bản số 180/CT-KTĐT với nội dung: Căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng sử dụng 02 lô đất và các quy định liên quan (điểm i khoản 1 Điều 64, Điều 5, Điều 55, Điều 73, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014) khẳng định Công ty SUDICO có được quyền sử dụng 02 lô đất thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất hợp pháp, không thông qua hình thức được Nhà nước giao đất/cho thuê đất để thực hiện dự án. Tính đến thời điểm hiện tại, do khó khăn chung về điều kiện kinh tế, môi trường đầu tư, Công ty SUDICO chưa thực hiện thủ tục lập và phê duyệt dự án đầu tư cũng như chưa tiến hành bất kỳ hoạt động đầu tư nào trên 02 lô đất. Do đó, Công ty SUDICO không thuộc đối tượng bị điều chỉnh bởi điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013, hay nói cách khác, Công ty SUDICO không bị coi là không đưa đất vào sử dụng trong vòng 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư. Trong quá trình sử dụng đất, Công ty SUDICO cũng không vi phạm bất kỳ quy định nào khác về việc quản lý và sử dụng đất đai. Hiện tại, Công ty SUDICO đã đáp ứng các điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Do đó, Công ty SUDICO được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất cho tổ chức/cá nhân có nhu cầu. Công ty SUDICO đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng xem xét thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai để ghi nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải cũng như chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho Công ty Land Hà Hải theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/02/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Công văn số 428/STNMT-CCQLĐ báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về kiến nghị của Công ty Land Hà Hải cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và triển khai đầu tư Dự án Khu Khách sạn căn hộ và dân cư cao cấp Diamond, trong đó có đề cập nội dung Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty SUDICO lập thủ tục gia hạn theo đúng quy định và Công ty SUDICO xin qua Tết sẽ liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục gia hạn.

Ngày 13/02/2018 Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Land Hà Hải ký Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2018-HĐCVTL/NHCT480-LAND HA HAI, với nội dung:

“1.02 Số tiền cam kết cho vay (a) ... tổng giá trị không vượt quá 1.405.700.000.000 VNĐ ...

1.03 Mục đích sử dụng: Các khoản Nợ được Bên Vay sử dụng để thanh toán chi phí hợp lý/hợp lệ thuộc phương án nhận chuyển nhượng Khu đất 12,04ha tại Khu số 1 và Khu số 2, Khu đô thị mới Hòa Hải 1-3, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng từ SUDICO theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 để thực hiện dự án "Khu khách sạn, căn hộ và dân cư cao cấp Diamond, đường Trường Sa, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

1.04 Thời hạn giải ngân là thời gian từ ngày ký Hợp đồng này cho đến hết ngày 11/05/2018.

1.05 Thời hạn cho vay là 27 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên."

Ngày 22/02/2018 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng có Công văn số 448/SKHĐT-ĐN trả lời Văn bản số 3120218/CV/LHH của Công ty Land Hà Hải với nội dung: Đến nay chủ đầu tư của Khu đất (dự án của Công ty SUDICO) chưa làm thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất và chưa nộp tiền sử dụng đất 24 tháng theo quy định của Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời đơn vị chưa hoàn thành xong thủ tục giảm 10% theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ theo quy định và chưa lập dự án đầu tư nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng dự án tại Khu đất từ Công ty SUDICO sang Công ty Land Hà Hải theo quy định.

Ngày 04/4/2018 Bộ Xây dựng có Công văn số 57/BXD-QLN trả lời Văn bản số 160318/CV-LHH ngày 16/3/2018 của Công ty Land Hà Hải, với nội dung: Nếu hiện nay trên hai lô đất chưa có dự án bất động sản được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì Công ty SUDICO có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Land Hà Hải theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan. Nếu hiện nay tại hai lô đất đã có dự án bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì Công ty SUDICO thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Ngày 27/4/2018 Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 764/TCQLĐĐ-CSPC trả lời Văn bản số 130418/CV-LHH của Công ty Land Hà Hải, với nội dung: "Theo quy định tại khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai thì Công ty SUDICO nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 2 Điều 174 của Luật Đất đai (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Mặt khác, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai thì Công ty Land Hà Hải được nhận quyền sử dụng đất từ tổ chức kinh tế. Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Quý Công ty liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng để được hướng dẫn cụ thể."

Ngày 12/4/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 120418/CV-LHH gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng, với nội dung: *Thực hiện chỉ đạo của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng (Công văn số 105/STC-GCS ngày 12/01/2018), SUDICO và Công ty Land Hà Hải đã bằng mọi cách liên hệ với ông Ngô Áng Hùng để giải quyết vướng mắc nhưng đến nay vẫn không thể liên hệ được. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng của SUDICO với ông Ngô Áng Hùng đã hoàn thành mà giữa SUDICO và ông Ngô Áng Hùng không có bất kỳ thỏa thuận nào về số tiền được giảm trừ này, nói cách khác là ông Ngô Áng Hùng không còn liên quan đến việc sử dụng Khu đất và hoàn toàn không bị ảnh hưởng gì nếu không thực hiện việc nộp lại số tiền sử dụng đất đã được giảm nên rất khó để ông Hùng chấp nhận nộp số tiền này. Để phù hợp với tình hình thực tế, sớm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và triển khai dự án, Công ty Land Hà Hải đề xuất được nộp 10% tiền sử dụng đất đã được giảm đối với Khu đất. Kinh trình Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng ra Thông báo chính thức để Công ty Land Hà Hải có cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính trên đối với Nhà nước. Ngày 20/4/2018 Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng ban hành Công văn số 1399/STC-GCS trả lời Văn bản số 120418/CV-LHH của Công ty Land Hà Hải, theo đó, đề nghị Công ty Land Hà Hải nộp số tiền sử dụng đất giảm 10% đối với Khu đất. Ngày 09/5/2018 Công ty Land Hà Hải nộp số tiền 48.151.200.000 đồng vào ngân sách Nhà nước.*

Ngày 14/5/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 140518/CV-LHH gửi Công ty SUDICO với nội dung: *Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện Hợp đồng và theo yêu cầu của SUDICO tại cuộc họp ngày 13/3/2018, Công ty Land Hà Hải đã tập trung triển khai thực hiện song song vừa giúp SUDICO thực hiện lập hồ sơ chuyển nhượng dự án, vừa củng cố pháp lý để Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đồng ý chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trình văn bản đề xuất lên Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường; nộp số tiền truy thu 10% tiền sử dụng đất; thúc đẩy việc gia hạn thời hạn sử dụng đất, cho phép giao dịch chuyển nhượng đối với Khu đất). Công ty Land Hà Hải đề nghị SUDICO quan tâm phối hợp cùng Công ty Land Hà Hải để hoàn tất các điều kiện chuyển nhượng Khu đất, hoàn tất việc thanh toán Hợp đồng, sang tên Khu đất và quyết toán Hợp đồng.*

Ngày 28/5/2018 Công ty SUDICO có Văn bản số 416/CV-CT-KD trả lời Văn bản số 140518/CV-LHH của Công ty Land Hà Hải, với nội dung: *1. Công ty Land Hà Hải đã và đang triển khai thực hiện một số công việc liên quan đến Khu đất nằm ngoài phạm vi đã được các bên thống nhất tại Hợp đồng chuyển nhượng số 01 và chưa được SUDICO chấp thuận bằng văn bản. Vì vậy, SUDICO yêu cầu Công ty Land Hà Hải lập tức chấm dứt thực hiện tất cả các công việc liên quan đến Khu đất, đồng thời Công ty Land Hà Hải sẽ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với mọi chi phí, rủi ro, thiệt hại (nếu có) mà Công ty Land Hà Hải và/hoặc SUDICO phải gánh chịu từ các công việc mà Công ty Land Hà Hải đã và đang thực hiện; 2. Liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số 01, SUDICO một lần nữa khẳng định Hợp đồng được các bên ký kết phù hợp với các*



quy định của pháp luật có hiệu lực ràng buộc đối với các bên. Kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng, SUDICO đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình tại Hợp đồng, cũng như thiện chí, nỗ lực hợp tác và tạo điều kiện cho Công ty Land Hà Hải bằng việc gia hạn thời hạn thanh toán toàn bộ Giá trị Hợp đồng đến ngày 13/02/2018. Tuy nhiên, Công ty Land Hà Hải đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Với những vi phạm nghiêm trọng của Công ty Land Hà Hải, SUDICO buộc phải xử lý theo quy định tại Khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng.

Ngày 15/6/2018 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành các Quyết định số 2473/QĐ-UBND và số 2474/QĐ-UBND gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày ký đối với 02 lô đất.

Từ ngày 04/6/2018 đến ngày 22/8/2018, Công ty Land Hà Hải có các Văn bản số 040618/CV-LHH đề nghị Công ty SUDICO phối hợp thực hiện Hợp đồng; Văn bản số 150618/CV-LHH đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng gia hạn thời gian sử dụng đối với Khu đất, đề nghị Công ty SUDICO hợp tác với Công ty Land Hà Hải hoàn thành các điều kiện chuyển nhượng của Khu đất; Văn bản số 200718/CV-LHH cam kết sẽ thực hiện thanh toán số tiền còn lại của Hợp đồng (sau khi trừ đi khoản tiền nộp truy thu 10% tiền sử dụng đất) trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận của Công ty SUDICO và Phụ lục tiến độ thanh toán của Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải; Văn bản số 080818/CV-LHH đề nghị Công ty SUDICO phối hợp thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định, đồng thuận với tiến độ thanh toán do Công ty Land Hà Hải đề nghị tại Văn bản số 200718/CV-LHH; Văn bản số 220818/CV-LHH đề nghị Công ty SUDICO ký Phụ lục hợp đồng số 02 (dự thảo Phụ lục số 02 có nội dung theo tinh thần như Phụ lục số 01 và Biên bản thỏa thuận đã ký ngày 22/01/2018) để tiếp tục thực hiện thanh toán cho Hợp đồng.

Ngày 30/8/2018 Công ty SUDICO phát hành Thông báo số 579/TB-CT-KD gửi kèm Biên bản thanh lý cho Công ty Land Hà Hải, với nội dung:

"1. Bằng văn bản này, SUDICO chính thức thông báo đơn phương chấm dứt và đơn phương thanh lý Hợp đồng kể từ ngày 30/8/2018 theo quy định tại Điều 13.3 (i) của Hợp đồng.

2. Xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

- Số tiền Land Hà Hải đã thanh toán đến thời điểm thanh lý Hợp đồng là: 404.300.000.000 đồng.

- SUDICO tùy vào quyết định của mình, có quyền thu hưởng toàn bộ số tiền Land Hà Hải đã thanh toán cho SUDICO như nêu trên đây; hoặc hoàn trả lại một phần số tiền Land Hà Hải đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản phạt vi phạm, khoản bồi thường thiệt hại mà Land Hà Hải phải chịu theo quy định của Hợp đồng. Trường hợp SUDICO quyết định hoàn trả lại một phần số tiền Land Hà Hải

đã thanh toán, SUDICO sẽ gửi cho Land Hà Hải thông báo bằng văn bản nêu rõ số tiền SUDICO sẽ hoàn trả và thời hạn hoàn trả.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 sẽ chấm dứt kể từ ngày 30/8/2018 và không phụ thuộc vào Biên bản Thanh lý có được ký kết bởi các bên hay không.”

Ngày 31/8/2018 Công ty SUDICO phát hành Giấy mời họp số 28/GM-CT-TCHC, mời Công ty Land Hà Hải tham gia cuộc họp ngày 06/9/2018 để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc thanh lý Hợp đồng số 01/2017.

Ngày 05/9/2018, Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 050918/CV-LHH trả lời Thông báo Thanh lý số 579/TB-CT-KD của Công ty SUDICO, với nội dung: Không chấp nhận điều kiện thanh lý Hợp đồng, không ký kết nội dung Biên bản Thanh lý dự thảo của Công ty SUDICO ngày 30/8/2018 vì việc chưa thanh toán số tiền đợt 2 chỉ là hệ lụy của việc 02 thửa đất không đủ điều kiện pháp lý để giao dịch công chứng chuyển nhượng, lỗi của việc không hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất là lỗi của Công ty SUDICO; Đề nghị Công ty SUDICO tiếp tục thực hiện Hợp đồng, tiếp nhận số tiền thanh toán đợt 2 là 1.405.700.000.000 đồng, thực hiện đầy đủ điều kiện để công chứng sang tên hoàn tất Hợp đồng. Ngày 11/9/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 110918/CV-LHH trình bày ý kiến tại cuộc họp ngày 06/9/2018, trả lời nội dung ký Biên bản làm việc ngày 06/9/2018 và Thông báo Thanh lý số 579/TB-CT-KD (cùng nội dung với Văn bản số 050918/CV-LHH).

Ngày 22/10/2018 Công ty SUDICO có Thông báo số 706/TB-CT-KD đề nghị Công ty Land Hà Hải cung cấp số tài khoản để nhận khoản tiền mà Công ty SUDICO quyết định hoàn trả lại. Ngày 20/10/2018 Công ty Land Hà Hải trả lời Thông số 706/TB-CT-KD, với nội dung không đồng ý về việc Công ty SUDICO đơn phương thanh lý Hợp đồng số 01/2017.

Ngày 10/4/2020 Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 10/2020/TLST-KDTM về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo yêu cầu khởi kiện của Công ty Land Hà Hải đối với Công ty SUDICO. Ngày 11/5/2020 Tòa án thụ lý yêu cầu phân tố của Công ty SUDICO.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/5/2020 Công ty Land Hà Hải và Công ty SUDICO đã ký Biên bản thỏa thuận về việc xác định giá tài sản đang tranh chấp. Theo đó, hai bên thống nhất không đề nghị Tòa án tiến hành định giá 02 lô đất chuyển nhượng theo Hợp đồng số 01/2017 và đề nghị Tòa án căn cứ vào giá chuyển nhượng được ghi nhận tại Mục 3.1 Điều 3 Hợp đồng số để làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Ngày 04/6/2020 Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 lô đất, ghi nhận hiện trạng 02 lô đất, cụ thể: *Trên 02 lô đất không có vật kiến trúc hay tài sản nào khác. Hiện trạng 02 lô*

đất không có gì thay đổi so với hiện trạng được mô tả trong 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và BA 645083 cấp ngày 30/7/2010 và không có gì thay đổi so với thời điểm chuyển nhượng.

Ngày 26/6/2020 nguyên đơn Công ty Land Hà Hải có đơn rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện, bị đơn Công ty SUDICO vẫn giữ nguyên yêu cầu phân tố. Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết đơn khởi kiện của nguyên đơn số 04/2020/QĐST-KDTM và Thông báo thay đổi địa vị tố tụng bị đơn Công ty SUDICO trở thành nguyên đơn, tiếp tục giải quyết vụ án.

Ngày 05/10/2020 Công ty Land Hà Hải nộp đơn khởi kiện mới. Ngày 09/10/2020 Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý vụ án độc lập với số thụ lý 26/2020/TLST-KDTM giữa nguyên đơn Công ty Land Hà Hải và bị đơn Công ty SUDICO.

Ngày 06/11/2020 Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã ra Quyết định nhập vụ án số 01/QĐ-TA. Theo đó, nhập từ hồ sơ vụ án thụ lý số 10/2020/TLST-KDTM ngày 10/4/2020 vào hồ sơ vụ án thụ lý số 26/2020/TLST-KDTM ngày 09/10/2020 và xác định tư cách tham gia tố tụng nguyên đơn là Công ty Land Hà Hải và bị đơn là Công ty SUDICO. Ngày 04/6/2021 Tòa án có Thông báo số 46A/TB-TA về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng, theo đó xác định lại nguyên đơn là Công ty SUDICO và bị đơn là Công ty Land Hà Hải.

Yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phân tố của các bên cụ thể như sau:

Công ty SUDICO yêu cầu được đơn phương thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 (bao gồm Phụ lục số 01/2018) với Công ty Land Hà Hải kể từ ngày 30/8/2018. Đồng thời chấp nhận để Công ty SUDICO được thụ hưởng số tiền 404.300.000.000 đồng của Công ty Land Hà Hải đã thanh toán tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng; Buộc Công ty Land Hà Hải phải trả cho Công ty SUDICO khoản tiền phạt chậm thanh toán với số tiền là 125.153.000.000 đồng và khoản tiền phạt vi phạm nghĩa vụ hợp đồng 8% với số tiền phạt là 112.456.000.000 đồng.

Công ty Land Hà Hải yêu cầu buộc Công ty SUDICO tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 01/2017/HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 22/01/2018; buộc Công ty SUDICO bàn giao cho Công ty Land Hà Hải 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và số BA 645083 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp 30/7/2010; buộc Công ty SUDICO bàn giao 02 thửa đất trên thực địa. Đồng thời yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng đối với Công ty SUDICO số tiền 32.344.000.000 đồng; Buộc bồi thường thiệt hại số tiền tổng cộng 240.835.000.000 đồng. (Trong đó lãi quá hạn của khoản đã thanh toán 300.000.000.000 đồng là 179.500.000.000 đồng và lãi quá hạn của khoản đã thanh toán 104.300.000.000 đồng là 61.335.000.000 đồng); Buộc Công ty SUDICO

0139
CÔNG
CỔ PH
TƯ PH
ĐỒ TH
CÔNG
SÔNG
LIÊM

hoàn trả lại cho Công ty Land Hà Hải khoản tiền nộp truy thu 10% tiền sử dụng đất là 48.151.200.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh là 16.719.166.666 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã ban hành các Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng, Vietinbank Chi nhánh Đà Nẵng để thu thập ý kiến và các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án.

Ngày 20/7/2020 Cục Thuế thành phố Đà Nẵng có Công văn số 3013/CT-HKDCN gửi Tòa án, với những nội dung: 1. Đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất theo Hợp đồng số 01/2017, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng không tiếp nhận Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cùng hồ sơ liên quan từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Do đó, Cục Thuế không ban hành các Thông báo nghĩa vụ tài chính phải nộp; Căn cứ các quyết định gia hạn thời gian sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Cục Thuế đã ban hành các Thông báo số 2706/TB-CT và số 2707/TB-CT cùng ngày 23/7/2018 về việc nộp tiền sử dụng đất trong thời gian dự án được gia hạn đối với Công ty SUDICO với số tiền 27.257.829.2211 đồng (thửa đất diện tích 65.115m²) và 23.559.740.946 đồng (thửa đất diện tích 55.263m²); 2. Theo số liệu tra cứu tại cơ quan Thuế thì Công ty Land Hà Hải đã nộp vào Ngân sách Nhà nước ngày 09/5/2018 số tiền truy thu tiền sử dụng đất là 48.151.200.000 đồng.

Ngày 22/7/2020 Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng có Công văn số 5249/SXD-QHKT với nội dung: Trên 02 lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082, BA 645083 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 30/7/2010 không có dự án được cấp. Hiện nay chưa có quy hoạch chi tiết nào được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt trên 02 lô đất này và Sở Xây dựng không lưu trữ các hồ sơ, tài liệu liên quan đến các nội dung theo yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ của Tòa án.

Ngày 23/7/2020 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng có Công văn số 1970/SKHĐT-DN với nội dung: Ngày 22/02/2018 Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 448/SKHĐT-ĐN ngày 22/02/2018 gửi Công ty Land Hà Hải về việc chưa đủ điều kiện chuyển nhượng dự án tại khu đất 12,04ha vì chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ thuế, việc chậm đưa đất vào sử dụng, chưa lập dự án đầu tư.

Ngày 23/7/2020 Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng có Công văn số 2481/STC-GCS gửi Tòa án, trình bày việc thu hồi 10% tiền sử dụng đất đã giảm đối với Khu đất.

Ngày 23/7/2020 Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng có Văn bản số 521/CV-CNĐN-DNL gửi Tòa án, với nội dung: (1). Liên quan đến Biên bản thỏa thuận 04 bên: Biên bản này được tất cả các bên liên quan cùng thương thảo góp ý trên tinh thần đảm bảo an toàn, công bằng cho tất cả các bên. Với mục đích giám sát, quản lý, đảm bảo an toàn và đúng mục đích của tiền khi Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng giải ngân cho Công ty Land Hà Hải thanh toán chuyển cho Công ty SUDICO nên Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng đưa ra yêu cầu và cùng các bên liên quan thống nhất các nội dung của thỏa thuận. Vì vậy, Biên bản thỏa thuận sau khi các bên thống nhất về nội dung và ký đã được chuyển lại cho Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng. Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng đã nhận biên bản và tập hợp vào hồ sơ để chuẩn bị ký giải ngân. Vào ngày dự kiến giải ngân 13/02/2018, Công ty Land Hà Hải (với tư cách khách hàng vay vốn của Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng) thông báo và tạm thời chưa thực hiện giải ngân vì các lý do liên quan đến pháp lý Khu đất, Công ty SUDICO chưa hoàn thiện các điều kiện để Khu đất được phép chuyển nhượng. Sau thời điểm 13/02/2018 Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng vẫn giữ Biên bản thỏa thuận 04 bên mà các Bên đã chuyển để theo dõi, thực hiện. Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng vẫn chờ Công ty Land Hà Hải đề nghị giải ngân. Ngày 06/8/2018 Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng gửi Công văn số 208/CV-CNĐN-DNL tới Công ty Land Hà Hải, vẫn đồng ý chủ trương cấp tín dụng số tiền 1.405.700.000.000 đồng cho Công ty Land Hà Hải để thực hiện việc thanh toán cho Công ty SUDICO. Tuy nhiên, Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng vẫn chưa nhận được phản hồi thể hiện Khu đất đã hoàn thành các thủ tục pháp lý để việc chuyển nhượng được diễn ra. Tháng 10/2018, Công ty SUDICO có liên hệ Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng để nhận lại "Biên bản thỏa thuận 04 Bên" và Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng đã gửi lại các bản gốc nguyên trạng cho Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải; (2) Về Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2018-HĐCVTL/NHCT480-LAND HÀ HẢI ngày 13/02/2018: Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng khẳng định Vietinbank có đầy đủ năng lực tài chính tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng nêu trên để giải ngân số tiền 1.405.700.000.000 đồng cho Công ty Land Hà Hải để Công ty Land Hà Hải thực hiện nghĩa vụ thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty SUDICO. Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng đã đủ thẩm quyền cấp khoản tín dụng nêu trên cho Công ty Land Hà Hải. Sau khi ký Hợp đồng cho vay, về cơ bản Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng đã chuẩn bị sẵn sàng để giải ngân cho Công ty Land Hà Hải nhưng việc giải ngân cho vay không thực hiện được với lý do trên. Theo quy định tại Hợp đồng, thời gian giải ngân cũng như hiệu lực của Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2018-HĐCVTL/NHCT480-LAND HÀ HẢI ngày 13/02/2018 đã hết. Tuy nhiên, trong trường hợp Công ty Land Hà Hải và Công ty SUDICO thỏa thuận tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hoặc Tòa án tuyên buộc các bên tiếp tục thực hiện và Công ty Land Hà Hải có nhu cầu đề nghị vay vốn thì Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng ủng hộ, xem xét, thẩm định cấp tín dụng cho Công ty Land Hà Hải, dựa trên

hồ sơ, điều kiện tín dụng tại thời điểm mới nhất theo đúng quy trình, quy định của Vietinbank và pháp luật hiện hành.

Ngày 23/10/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Công văn số 4070/STNMT-CCQLĐĐ gửi Tòa án, với nội dung: Việc ông Ngô Áng Hùng chuyển nhượng 02 lô đất cho Công ty SUDICO là phù hợp quy định của Luật Đất đai 2003 nên Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã đăng ký biến động sang tên cho Công ty SUDICO tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 546082, BA 645083. Từ năm 2010 đến nay, Công ty SUDICO chưa nộp hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để lập thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất cho ai khác; (3) Về tình hình sử dụng đất của Công ty SUDICO sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ngô Áng Hùng: Ngày 02/3/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã lập Biên bản xác định hành vi vi phạm về đất đai đối với Công ty SUDICO. Ngày 02/4/2018 SUDICO đã có Văn bản số 244/2018 về việc xin gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng đối với 02 lô đất. Ngày 15/6/2018 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành 02 Quyết định số 2473 và 2474/QĐ-UBND về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng đối với 02 lô đất. Sau khi có quyết định gia hạn, Công ty SUDICO đã nộp số tiền gia hạn vào ngân sách theo Thông báo của Cục Thuế. Công ty SUDICO đã triển khai các thủ tục có liên quan về đầu tư, xây dựng, môi trường để triển khai dự án nhưng do vướng tranh chấp Hợp đồng số 01/2017 nên chưa thực hiện xong. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, chủ đầu tư được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng. Sau khi được gia hạn, chủ đầu tư vẫn không đưa đất vào sử dụng thì thu hồi đất. Hiện nay, thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất đã hết (kể từ ngày 15/6/2018 đến ngày 15/6/2020). Tuy nhiên, việc chưa đưa đất vào sử dụng là có lý do khách quan trong việc thực hiện các thủ tục có liên quan để làm cơ sở triển khai dự án vẫn chưa được giải quyết xong do có tranh chấp. Mặt khác do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 trong thời gian vừa qua; (4) Về việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ: (a) Về việc thu hồi, hủy bỏ hoặc điều chỉnh thời hạn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai: Ngày 20/6/2019 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đã có các Thông báo số 13, 14/TB-VPĐKĐĐ về việc điều chỉnh hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi cho Công ty SUDICO đề nghị liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai để được hướng dẫn thực hiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị Công ty SUDICO liên hệ Sở Tài chính để có ý kiến đối với số tiền được giảm 10% trước khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai. Tuy nhiên, đến nay, Công ty SUDICO vẫn chưa liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;...(6) Các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng 02 lô đất giữa Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải: Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty SUDICO chưa nộp hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai về việc đề nghị lập thủ tục chuyển nhượng

1399
ÔNG T
Ổ PHẢ
Ứ PHÁT
3 THỊ
CÔNG N
ÔNG I
/LIÊM

02 lô đất sang cho Công ty Land Hà Hải. Do đó, đối với việc Công ty SUDICO có đủ điều kiện chuyển nhượng cho Công ty Land Hà Hải theo Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG đã ký kết giữa 02 Công ty hay không thì Sở Tài nguyên và Môi trường chưa đủ cơ sở trả lời. Tuy nhiên, trên cơ sở hồ sơ thu thập hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy: Ngày 10/5/2018 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 100518/CV-LHH gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường, theo đó, căn cứ nội dung Công văn số 57/BXD-QLN ngày 04/4/2018 của Bộ Xây dựng và Công văn số 764/TCQLĐĐ-CSPC ngày 27/4/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 02 lô đất, đề nghị cho phép Công ty được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, theo ý kiến của Bộ Xây dựng và Tổng cục Quản lý đất đai thì Công ty Land Hà Hải được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất của Công ty SUDICO.

Ngày 01/12/2020 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số 7892/UBND-STNMT gửi Tòa án, với nội dung thống nhất với Công văn số 4070/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/10/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Tòa án và thêm nội dung: Trên 02 lô đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và BA 645083 ngày 30/7/2010 thì không có dự án được cấp, đồng thời, hiện nay chưa có quy hoạch chi tiết được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Với nội dung vụ án như trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, khoản 1,2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422; Điều 424; Điều 428; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 9; Điều 11; Điều 16; Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng" giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà đối với Công ty TNHH MTV Land Hà Hải và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV Land Hà Hải đối với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà được đơn phương thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 (bao gồm Phụ lục số 01/2018) với Công ty TNHH MTV Land Hà Hải kể từ ngày 30/8/2018 và được thụ hưởng số tiền 404.300.000.000 đồng (Bốn trăm linh bốn tỷ ba trăm triệu đồng) của Công ty TNHH MTV Land Hà Hải đã thanh toán tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG; Bác yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư

phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà về khoản tiền phạt chậm thanh toán với số tiền là 125.153.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ, một trăm năm mươi ba triệu đồng) và khoản tiền phạt vi phạm nghĩa vụ hợp đồng 8% với số tiền phạt là 112.456.000.000 đồng (Một trăm mười hai tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng).

2. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Land Hà Hải về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 01/2017/HDCN-DANANG ngày 01/11/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 22/01/2018; Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Land Hà Hải về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà bàn giao cho Công ty TNHH MTV Land Hà Hải 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và số BA 645083 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp 30/7/2010 và bàn giao 02 thửa đất trên thực địa; Bác yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của Công ty TNHH MTV Land Hà Hải đối với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà với số tiền 32.344.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng) và yêu cầu buộc bồi thường thiệt hại của Công ty TNHH MTV Land Hà Hải với số tiền tổng cộng 240.835.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu của Công ty Land Hà Hải về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV Land Hà Hải khoản tiền nộp truy thu 10% tiền sử dụng đất là 48.151.200.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh là 16.719.166.666 đồng. Tổng cộng 64.870.366.666 đồng (Sáu mươi bốn tỷ, tám trăm bảy mươi triệu, ba trăm sáu mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

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

Ngày 20/12/2021, Công ty SUDICO có Đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, yêu cầu cấp phúc thẩm: Buộc Công ty Land Hà Hải phải chịu khoản tiền phạt chậm thanh toán với số tiền 125.153.000.000 đồng và khoản tiền phạt vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng 8% với số tiền phạt là 112.456.000.000 đồng; Bác yêu cầu của Công ty Land Hà Hải về việc buộc Công ty SUDICO hoàn trả lại cho Công ty Land Hà Hải khoản tiền nộp truy thu 10% tiền sử dụng đất là 48.151.200.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh là 16.719.166.666 đồng, tổng cộng là 64.870.366.666 đồng.

Cùng ngày 20/12/2021, bị đơn Công ty Land Hà Hải có Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Giữ nguyên nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm về việc buộc SUDICO phải hoàn trả lại cho Công ty Land Hà Hải 48.151.200.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh 16.719.166.666 đồng. Sửa Bản án sơ thẩm: Buộc Công ty SUDICO tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 01/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 22/01/2018; Buộc Công ty SUDICO bàn giao cho Công ty Land Hà Hải

02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và số BA 645083 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/7/2010. Trường hợp Công ty SUDICO không bàn giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty Land Hà Hải được quyền liên hệ với cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất xin cấp theo quy định về pháp luật đất đai; Buộc Công ty SUDICO bàn giao cho Công ty Land Hà Hải 02 thửa đất trên thực địa sau khi Công ty Land Hà Hải thanh toán xong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Phạt vi phạm hợp đồng: Buộc Công ty SUDICO phải thanh toán cho Công ty Land Hà Hải khoản tiền phạt vi phạm nghĩa vụ số tiền 404.300.000.000 đồng x 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 32.344.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại trong hợp đồng theo lãi suất quá hạn mà Công ty Land Hà Hải vay của Ngân hàng gồm 2 khoản: Khoản thứ nhất là 179.500.000.000 đồng (lãi của số tiền 300.000.000.000 đồng) và khoản thứ hai là 61.335.000.000 đồng (lãi của số tiền 104.300.000.000 đồng). Tổng cộng là 273.179.000.000 đồng. Số tiền này được cân trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại, Công ty Land Hà Hải tiếp tục trả số tiền sử dụng đất cho Công ty SUDICO là 1.067.650.633.333 đồng.

Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm số 05/2022/TLPT-KDTM ngày 12/01/2022.

Ngày 24/02/2022 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có văn bản yêu cầu số 276/YC-VKS-KDTM đề nghị Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ tại Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Ngày 14/3/2022 Công ty Land Hà Hải có Đơn đề nghị số 140322/ĐDN-LHH về việc làm rõ các vấn đề pháp lý liên quan đến Khu đất và bổ sung Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, căn cứ các điều 48, khoản 3 Điều 58, khoản 7 Điều 70, Điều 97 và Điều 106 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Công văn số 281/2022/CV-TA ngày 05/4/2022 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Công văn số 280/2022/CV-TA ngày 05/4/2022 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị cung cấp thông tin và các tài liệu liên quan đến Khu đất như sau:

Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng: Cung cấp ý kiến đối với các nội dung: Nguồn gốc của Khu đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 100% theo giá đất ở hay 100% theo giá đất thương mại dịch vụ. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Khu đất có bao nhiêu phần là đất thương mại dịch vụ xây khách sạn, bao nhiêu phần là đất ở xây dựng biệt thự và căn hộ cao cấp; Căn cứ xác định Khu đất thuộc trường hợp phải điều chỉnh thời hạn sử dụng đất từ "Lâu dài" thành "50 năm". Ai là người có nghĩa vụ thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; Căn cứ xác định Khu đất thuộc trường hợp phải truy thu 10% tiền sử dụng đất đã giảm không đúng theo quy định tương đương



48.151.200.000 đồng, ai là người có nghĩa vụ phải nộp số tiền đó và việc Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cho phép Công ty Land Hà Hải nộp số tiền trên vào ngân sách khi chưa có ý kiến của ông Ngô Áng Hùng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (hiện đang là chủ sử dụng của Khu đất) có đúng đối tượng không; Hậu quả pháp lý khi người có nghĩa vụ không thực hiện nộp truy thu 10% và không điều chỉnh thời gian sử dụng đất từ “Lâu dài” thành “50 năm” là như thế nào? Khi chưa hoàn thành các nghĩa vụ này thì các bên có thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng, chỉnh lý biến động đối với Khu đất không; Việc lập dự án đầu tư, gia hạn thời gian sử dụng đất có phải là nghĩa vụ bắt buộc của chủ sử dụng đất phải thực hiện trước khi chuyển nhượng Khu đất không? Nếu không thực hiện thì có ảnh hưởng đến thủ tục chuyển nhượng, chỉnh lý biến động đối với Khu đất như thế nào. Đồng thời cung cấp một số tài liệu có liên quan đến vụ án.

Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng: Văn phòng Đăng ký đất đai đã có Công văn số 256/VPĐKĐĐ-ĐKĐC ngày 24/11/2016 gửi các Phòng công chứng, Văn phòng công chứng đóng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng với nội dung đề nghị phối hợp, hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện việc đính chính sai sót trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi thực hiện các giao dịch. Vậy, tại sao Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố không thực hiện thông báo nội dung này đến các chủ sử dụng đất hay thực hiện việc thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót như trên để đính chính thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp quá trình thực hiện Hợp đồng số 01 và Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bên nhận chuyển nhượng thực hiện thanh toán xong thì thủ tục thực hiện việc chỉnh lý biến động (sang tên từ Công ty SUDICO cho Công ty Land Hà Hải) có thực hiện được hay không? Đồng thời, cung cấp một số tài liệu có liên quan đến vụ án.

Ngày 28/3/2022 Công ty SUDICO có Văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu kháng cáo của Công ty SUDICO và ý kiến đối với các yêu cầu kháng cáo của Công ty Land Hà Hải.

Ngày 16/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục có Công văn số 399/2022/CV-TA và 400/2022/CV-TA gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị phối hợp cung cấp thông tin và tài liệu (lần 2). Ngày 23/5/2022 Tòa án đã nhận được Công văn số 2805/UBND-STNMT cùng ngày của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng trả lời Công văn số 280/2022/CV-TA của Tòa án.

Ngày 14/3/2022 Công ty Land Hà Hải có Đơn đề nghị số 140322.1/ĐĐN-LHH trình bày nội dung và cung cấp chứng cứ, theo đó: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng số 01/2017, Công ty Land Hà Hải đã đầu tư san lấp mặt bằng, cải tạo Khu đất. Công ty Land Hà Hải và Công ty Cổ phần Tập đoàn Cường Hưng Thịnh đã ký Hợp đồng kinh tế với Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tám Một

Tám đề thi công san lấp với tổng giá trị là 495.821.000 đồng. (Hợp đồng kinh tế số 2511/HĐKT/CHT ngày 25/11/2017 và Hợp đồng kinh tế số 010218-HĐKT/LHH-818 ngày 01/02/2018). Việc thi công và việc thanh toán các bên đã thực hiện xong, Công ty Tám Một Tám đã xuất hóa đơn theo quy định. Đồng thời, theo trình bày tại Văn bản số 1904/2022/VBPH-LHH ngày 19/4/2022 về việc phản hồi Thông báo số 282/2022/TB-TA ngày 05/4/2022 của Tòa án cũng như ý kiến của Công ty Land Hà Hải trình bày tại Biên bản làm việc ngày 20/4/2022 tại Tòa án, thì: Ngoài các công việc Công ty Tám Một Tám đã thực hiện và được thanh toán theo 03 Hóa đơn GTGT số 0000041, 0000044 và 0000057, Công ty Land Hà Hải còn thuê một số cá nhân, nhóm cá nhân thực hiện các công việc phát quang bụi cây, dọn dẹp rác thải tại khu đất. Vì là các công việc đơn giản cũng như tại thời điểm đó, Công ty Land Hà Hải không thể lường trước các bên sẽ phát sinh tranh chấp nên đã không lưu lại các giấy tờ thể hiện việc thuê mướn hay chứng từ Công ty Land Hà Hải đã thanh toán. Các tài liệu, thông tin Công ty Land Hà Hải cung cấp đến Tòa án cấp sơ thẩm đều tập trung chứng minh các yêu cầu buộc Công ty SUDICO phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng, bàn giao đất cùng các giấy tờ pháp lý liên quan và bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không yêu cầu Công ty Land Hà Hải trình bày về việc cải tạo, tôn tạo, nâng cao giá trị Khu đất và bổ sung tài liệu, thông tin về vấn đề này. Do vậy, khi Tòa án sơ thẩm tuyên bản án với nội dung chấm dứt hợp đồng, Công ty Land Hà Hải bị thiệt hại nghiêm trọng và còn có những vấn đề khác chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết.

Ngày 19/4/2022, Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 1904/2022/LHH-VBTBYK trình bày về các vi phạm nghiêm trọng của Tòa án sơ thẩm và phản bác các ý kiến của Công ty SUDICO tại Bản trình bày ý kiến ngày 28/3/2022; Đồng thời, có Đơn đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục xem xét thẩm định, định giá tài sản đối với Khu đất làm cơ sở giải quyết vụ án vì thỏa thuận về việc xác định giá tài sản tranh chấp do hai bên lập ngày 22/5/2020 không phù hợp với giá thị trường của Khu đất.

Ngày 19/4/2022 Công ty SUDICO có Bản trình bày ý kiến bổ sung đối các nội dung của Công ty Land Hà Hải trình bày tại Đơn đề nghị số 14322/ĐĐN-LHH và Đơn đề nghị số 140322.1/ĐĐN-LHH ngày 14/3/2022.

Ngày 29/4/2022 Công ty Land Hà Hải có Đơn đề nghị bổ sung người tham gia tố tụng là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng với tư cách người làm chứng. Ngày 09/5/2022 Công ty Land Hà Hải tiếp tục có Đơn đề nghị bổ sung Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và các Sở, ngành của thành phố Đà Nẵng gồm: Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Xây dựng; Thuế; Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngày 17/5/2022, Công ty SUDICO có Đơn xin rút một phần nội dung kháng cáo về việc Tòa án sơ thẩm buộc Công ty SUDICO hoàn trả lại cho Công ty Land

Hà Hải khoản tiền truy thu 10% tiền sử dụng đất là 48.151.200.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh là 16.719.166.666 đồng, tổng cộng là 64.870.366.666 đồng. Công ty SUDICO vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo còn lại. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Thông báo số 01/TB-TA ngày 19/5/2022 về việc rút một phần kháng cáo của SUDICO cho Viện kiểm sát nhân dân thành phố và các đương sự theo quy định.

Ngày 20/5/2022, Công ty Land Hà Hải có Đơn thay đổi, bổ sung đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 08/12/2021 và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp nhân dân quận Ngũ Hành Sơn giải quyết sơ thẩm lại theo hướng để Công ty Land Hà Hải được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với Công ty SUDICO và các yêu cầu của Công ty Land Hà Hải trong vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Thông báo số 02/TB-TA ngày 20/5/2022 về việc thay đổi, bổ sung kháng cáo của Công ty Land Hà Hải cho Viện kiểm sát nhân dân thành phố và các đương sự theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự cùng người bảo vệ quyền và lợi ích trình bày quan điểm như sau:

* Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty SUDICO buộc Công ty Land Hà Hải phải chịu các khoản tiền phạt chậm thanh toán và khoản tiền phạt vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng và không chấp nhận kháng cáo của Công ty Land Hà Hải, vì:

Mặc dù trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi: "Mục đích sử dụng: đất xây dựng khách sạn, biệt thự, căn hộ cao cấp" nhưng trên thực tế kể từ khi giao đất đến nay, Nhà nước chưa phê duyệt bất kỳ dự án đầu tư nào trên 02 lô đất. Hợp đồng Công ty SUDICO ký với Công ty Land Hà Hải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là Hợp đồng chuyển nhượng dự án, đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng là quyền sử dụng 02 lô đất, không phải dự án trên 02 lô đất.

Về việc nộp lại tiền truy thu 10% tiền sử dụng đất, thực hiện thủ tục gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng, điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 lô đất: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, không có bất cứ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gửi cho Công ty SUDICO xác định rõ Công ty SUDICO phải thực hiện các nghĩa vụ nêu trên. Trên thực tế, sau khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Công ty SUDICO đã hoàn thành thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đối với 02 lô đất. Hiện nay đã có hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường nên Công ty SUDICO không phải thực hiện việc điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 lô đất.

Về việc công khai thông tin về bất động sản đưa vào giao dịch: Công ty SUDICO đã làm đúng nghĩa vụ công khai thông tin của 02 lô đất đưa vào giao dịch theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh Bất động sản một cách đầy đủ, trung thực với những thông tin mà Công ty SUDICO có. Đối với những thông tin mà tại thời điểm giao dịch Công ty SUDICO không thể nhận biết hoặc chưa nhận biết được thì đó không phải lỗi của Công ty SUDICO. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Công ty SUDICO đã nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) về việc đồng ý cho chuyển nhượng 02 lô đất đang thế chấp tại DATC để xử lý nợ. Công ty Land Hà Hải biết rõ vì nội dung này đã được thể hiện tại phần căn cứ ký kết Hợp Đồng.

Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017, Công ty SUDICO đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Land Hà Hải theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Việc thực hiện những nghĩa vụ trên chỉ là thủ tục hành chính, sẽ được các bên phối hợp thực hiện trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên và chỉ diễn ra sau khi Công ty Land Hà Hải đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng và Phụ lục kèm theo.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Land Hà Hải đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán được quy định trong Hợp Đồng và Phụ lục số 01 ngày 22/01/2018 đã ký giữa Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải. Do đó, căn cứ khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng và khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015, Công ty SUDICO hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và thụ hưởng toàn bộ số tiền 404.300.000.000 đồng mà Công ty Land Hà Hải đã thanh toán cho Công ty SUDICO.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty SUDICO buộc Công ty Land Hà Hải phải chịu các khoản tiền phạt chậm thanh toán và khoản tiền phạt vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm i khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng và khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Bị đơn và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tại Bản Kiến nghị đề ngày 21/4/2022 và tại phiên tòa, Luật sư Hồ Quốc Tuấn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu: Tại thời điểm từ ngày 11/8/2017 đến ngày 01/02/2018, DATC tuy là bên đã mua bán nợ với Ngân hàng TMCP Hàng Hải nhưng chưa được Ngân hàng Hàng Hải giải chấp sang tên cho DATC trở thành bên nhận thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ ngày 08/8/2017 (ngày Công ty SUDICO phát hành Văn bản số 309) đến ngày 01/02/2018 thì DATC không phải là bên nhận thế chấp. Đến ngày 02/02/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng mới đăng ký thay đổi

cho DATC là bên nhận thế chấp. Như vậy, tại điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ngân hàng Hàng hải vẫn là bên nhận thế chấp, DATC chưa phải là bên nhận thế chấp nhưng đã tự nhận mình là bên nhận thế chấp nên ban hành Văn bản số 948/MBN-BMBN1 đồng ý cho Công ty SUDICO được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất là có hành vi gian dối, trái với quy định tại khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 1 Điều 20 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, trái với điểm c khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 31071, 31072 ngày 31/7/2012 giữa bên thế chấp Công ty SUDICO và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Hàng hải. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và chuyển hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát điều tra xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn, luật sư Lê Văn Cao thống nhất với ý kiến của luật sư Hồ Quốc Tuấn về việc DATC không có quyền cho phép Công ty SUDICO chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất tại thời điểm ký Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG và bổ sung: Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/NĐ-CP thì việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Điều này cũng phù hợp với quy định tại Điều 4 và Điều 6 Thông tư liên tịch số 09/2016, theo đó việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất "có hiệu lực kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký vào Sổ địa chính". Như vậy, cho đến ngày 02/02/2018 DATC mới trở thành Bên nhận thế chấp của Khu đất. Đồng thời, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 81 Nghị định 43 thì tại thời điểm ngày 14/12/2016, quy định rằng "Quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh". Trong khi đó, theo các Hợp đồng thế chấp số 37071 và 37072 cùng ngày 31/7/2012 đều quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 - Công ty SUDICO không được dùng tài sản đã thế chấp để thế chấp hoặc đảm bảo nghĩa vụ khác, chuyển nhượng hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thứ ba trừ trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng TMCP Hàng hải. Do đó, việc Công ty SUDICO chuyển nhượng tài sản thế chấp phải được Ngân hàng TMCP Hàng hải đồng ý bằng văn bản.

- Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn luật sư Lê Văn Cao cho rằng muốn giải quyết đúng đắn vụ án thì phải đánh giá toàn diện các điều kiện pháp lý của các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm ký Hợp đồng và đánh giá quá trình các bên thực hiện hợp đồng. Theo đó:

Đối tượng của Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG là quyền sử dụng đất được giao để thực hiện dự án, khác với các quyền sử dụng đất khác nên ngoài áp dụng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai thì phải căn cứ vào quy định tại Điều 64, 194 Luật Đất đai 2013 để xác định điều kiện chuyển nhượng. Mặt khác, quá trình chào giá cạnh tranh Công ty SUDICO không cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin

về tình trạng pháp lý của Khu đất, không nêu rõ tình trạng pháp lý của 02 lô đất là đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Hàng hải, không cung cấp thông tin về việc mua bán nợ giữa Ngân hàng Hàng hải và DATC là vi phạm Điều 8 và khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng. Tại thời điểm ký Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017, Công ty SUDICO chưa đủ điều kiện chuyển nhượng vì không thực hiện việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, không làm thủ tục gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng, không thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất (nộp khoản truy thu 10% tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp), không lập dự án đầu tư trước khi chuyển nhượng 02 lô đất. Công ty SUDICO không thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng là cung cấp tờ khai thuế có xác nhận của cơ quan thuế cho Công ty Land Hà Hải trước ngày 05/12/2017, điều này đã chuyển qua Phụ lục số 01 thỏa thuận gia hạn về tiến độ thanh toán đến ngày 13/02/2018 nhưng Công ty SUDICO chưa thực hiện.

Do Công ty SUDICO đã vi phạm những nghĩa vụ nêu trên, trước nguy cơ không thể nhận được quyền sử dụng đất nếu vẫn thanh toán tiếp, Công ty Land Hà Hải đã vận dụng các quy định của pháp luật về việc tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ khi bên kia không song hành với mình thực hiện các nghĩa vụ của họ. Với một hợp đồng có nội dung phải thực hiện bất lợi cho Công ty Land Hà Hải như vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các quy định về lẽ công bằng của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự để xem xét, giải quyết vụ án này. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tại Hợp đồng này có hiệu lực hay không. Nếu Hợp đồng không phát sinh hiệu lực thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ ngày ký Hợp đồng. Theo đó, xác định bên vi phạm, lỗi vi phạm dẫn đến Hợp đồng không có hiệu lực và xử lý hậu quả.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa Ngân hàng Hàng hải là bên nhận khu đất, ông Ngô Áng Hùng là người có liên quan trực tiếp đến khoản tiền truy thu 10% tiền sử dụng đất được giảm không đúng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa thu thập đầy đủ ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và các cơ quan liên quan về các vấn đề liên quan đến vụ án; không tiến hành thủ tục xem xét thẩm định và định giá lại tài sản và có vi phạm nghiêm trọng trong nhận định khi cho rằng Công ty SUDICO không vi phạm Hợp đồng. Những vi phạm này của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm có thể không khắc phục được làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết của vụ án nên Công ty Land Hà Hải đã có Đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, kháng cáo bổ sung của Công ty Land Hà Hải.

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

Về tố tụng:



- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Việc tuân theo pháp luật trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đã được thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều từ 26 đến 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc xác định tư cách người tham gia tố tụng đúng với Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, trình tự thụ lý việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và các đương sự theo đúng quy định tại các Điều 285, 286, 290 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi thụ lý vụ án sơ thẩm đến thời điểm này, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét những tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các bên tại phiên tòa và Công văn số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc trả lời Công văn số 281/2022/CV-TA của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, nhiều vấn đề được làm rõ tuy nhiên còn có một số vấn đề chưa được làm rõ như sau:

- Trường hợp quá trình thực hiện Hợp đồng số 01/2017 và Phụ lục của Hợp đồng này nếu ngay sau khi bên B (Công ty TNHH MTV Land Hà Hải) thực hiện thanh toán xong ngày 13/02/2018 thì thủ tục thực hiện việc chỉnh lý biến động (sang tên đổi chủ từ Công ty Sông Đà sang Công ty Land Hà Hải) có thực hiện được theo đúng như Hợp đồng hai bên đã ký kết hay không? - Đây là vấn đề cơ bản và xét đến lời khai nại của phía bị đơn về việc không thanh toán theo đúng thời hạn (ngày 13/02/2018).

- Trường hợp nếu thực hiện việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất từ "lâu dài" sang có thời hạn thì thời điểm bắt đầu từ lúc nào (từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Áng Hùng hay từ thời điểm chỉnh lý biến động từ Công ty SUDICO sang Công ty Land Hà Hải).

Những vấn đề nêu trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định trả lời rõ. Vì vậy, để đảm bảo căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật, công bằng, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục thu thập thêm tài liệu, chứng cứ đã viện dẫn nêu trên nhằm đảm bảo cơ sở giải quyết đúng đắn vụ án theo luật định.

Đồng thời cũng tạo điều kiện để có thời gian cho hai bên tiếp tục hòa giải, thỏa thuận với nhau.

Đối với sự tự nguyện của SUDICO về việc trả lại cho Công ty Land Hà Hải số tiền 254.300.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định của 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 xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định nguyên đơn và bị đơn đều làm đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm và thực hiện nộp tạm ứng án phí. Do đó, Tòa án chấp nhận thụ lý các yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty TNHH Mua bán Nợ Việt Nam (DATC) và Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng vắng mặt. Đại diện Công ty Land Hà Hải đề nghị hoãn phiên tòa vì vắng mặt của đại diện DATC; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập đại diện của DATC và triệu tập bổ sung đại diện Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam. Xét thấy, đối với DATC đã có văn bản nêu ý kiến và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; đối với Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đà Nẵng với tư cách người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Riêng đối với yêu cầu triệu tập bổ sung Ngân hàng TMCP Hàng hải, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này gắn liền với nội dung yêu cầu kháng cáo bổ sung của Công ty Land Hà Hải cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP Hàng hải vào tham gia trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng nên phải hủy bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ xem xét nội dung này cùng với việc xem xét yêu cầu kháng cáo bổ sung của Công ty Land Hà Hải.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu trên của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn là Công ty SUDICO có đơn đề ngày 16/5/2022, xin rút một phần kháng cáo về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty SUDICO hoàn trả lại cho Công ty Land Hà Hải khoản tiền truy thu 10% tiền sử dụng đất là 48.151.200.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 16.719.166.666 đồng, tổng cộng là 64.870.366.666 đồng, các yêu cầu kháng cáo còn lại giữ nguyên.

Xét việc rút một phần yêu cầu kháng cáo trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo nêu trên.

[3] Bị đơn Công ty Land Hà Hải có Đơn thay đổi, bổ sung đơn kháng cáo đề ngày 19/5/2022 với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải

quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo hướng đề Công ty Land Hà Hải được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với Công ty SUDICO như các yêu cầu của Công ty Land Hà Hải trong vụ án.

Xét thấy, nội dung kháng cáo sửa đổi, bổ sung của Công ty Land Hà Hải yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại và nội dung kháng cáo trước đây của Công ty Land Hà Hải yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đều có chung mục đích là chấp nhận để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, các nội dung yêu cầu kháng cáo và kháng cáo bổ sung của Công ty Land Hà Hải là thống nhất và có liên quan với nhau nên yêu cầu thay đổi, bổ sung kháng cáo nêu trên được xem xét vì không vượt quá phạm vi kháng cáo, phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty Land Hà Hải đề nghị tạm ngừng phiên tòa 07 ngày để hai bên tự hòa giải với nhau. Tuy nhiên, đại diện Công ty SUDICO không thống nhất tạm ngừng phiên tòa để tự hòa giải mà đề nghị tiếp tục phiên tòa, nếu Công ty Land Hà Hải có thiện chí hòa giải, đưa ra được đề xuất hòa giải phù hợp thì Công ty SUDICO sẵn sàng xem xét, đàm phán, hòa giải ngay tại phiên tòa.

Đồng thời, trong phần hỏi và sau khi kết thúc phần tranh luận, đối đáp, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng cũng đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ, cụ thể là hỏi ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để làm rõ hơn nội dung: Nếu bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiền xong thì việc chỉnh lý biến động sang tên có được thực hiện không, việc điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất từ "lâu dài" sang "50 năm" được tính từ mốc thời gian nào và cũng là để tạo điều kiện có thêm thời gian cho hai bên tiếp tục đàm phán, thương lượng, hòa giải. Hội đồng xét xử, xét thấy: Theo Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản, Điều 188 Luật Đất đai, các văn bản trả lời là Công văn số 764/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 27/4/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Công văn số 57/BXD-QLN ngày 04/4/2018 của Bộ Xây dựng, đã xác định Công ty SUDICO có đủ điều kiện chuyển nhượng và Công ty Land Hà Hải đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đối với 02 lô đất nêu trên. Việc ghi thời hạn sử dụng đất "Lâu dài" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai sót của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm giao đất, không phải do lỗi của Công ty SUDICO và việc điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất sang "50 năm" là thực hiện theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ và theo văn bản yêu cầu của các cơ quan chức năng thành phố. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất cho Công ty Land Hà Hải, Công ty SUDICO vẫn chưa biết và không nhận được các văn bản nào liên quan nội dung này. Cho đến ngày 20/6/2019 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng mới có Thông báo số 13 và 14/TB-VPĐK đề nghị Công ty SUDICO liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng để thực hiện điều chỉnh hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định

316186
CÔNG
CỔ PH
HỮU PH
ĐỒ TH
H CÔNG
SỔNG
TỰ LIÊN

(sau khi Công ty SUDICO có văn bản thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Công ty Land Hà Hải). Tuy nhiên, đến ngày 25/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 861/BTNMT-TCQLĐĐ về việc xử lý vướng mắc trên như sau: “Trường hợp thời hạn sử dụng đất được xác định không đúng quy định của pháp luật về đất đai nhưng người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai và Khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; việc thu hồi Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP”. Điều này cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có ý kiến tại mục 2 của Công văn số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022 về việc phúc đáp Công văn thu thập ý kiến, chứng cứ của Tòa án. Tại mục 6.2 Công văn số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cũng đã nêu rõ là việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý biến động đối với Khu đất, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng sẽ thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Mặt khác, việc chỉnh lý biến động và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cũng chỉ là thủ tục hành chính, không ảnh hưởng đến điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất - là một trong những nội dung mấu chốt để giải quyết vụ án.

Như vậy, các đương sự đã không thống nhất được với nhau về việc tạm ngừng phiên tòa để tự hòa giải; về đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tạm ngừng phiên tòa để thu thập ý kiến, chứng cứ để làm rõ thêm 02 nội dung, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng trả lời tại Công văn số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại điểm đ và điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự mà tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

Ngoài ra, trước khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã đề nghị cho các bên tiếp tục hòa giải. Thực hiện các nguyên tắc cơ bản trong pháp luật tố tụng dân sự là tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên đương sự và kiên trì hòa giải, Hội đồng xét xử tiếp tục tạo điều kiện cho các bên trao đổi, thỏa thuận giải quyết vụ án.

Trong quá trình trao đổi, đại diện Công ty SUDICO đề nghị đàm phán theo hướng chấm dứt hợp đồng và trao đổi, thỏa thuận giải quyết trong phạm vi của số tiền 404.300.000.000 đồng mà Công ty Land Hà Hải đã thanh toán cho Công ty SUDICO bao gồm cả khoản tiền đặt trước; riêng đối với số tiền 10% truy thu mà Công ty Land Hà Hải đã nộp vào ngân sách Nhà nước thì Công ty SUDICO đồng ý hoàn trả lại tiền gốc, không tính lãi. Về phía Công ty Land Hà Hải đưa ra đề nghị với 2 phương án: Một là Công ty SUDICO tiếp tục chuyển nhượng cho Công



ty Land Hà Hải 01 trong số 02 lô đất nêu trên; Hai là nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề xuất Công ty SUDICO xem xét hoàn trả lại toàn bộ 404.300.000.000 đồng cùng với số tiền nợ thay nghĩa vụ tài chính là 48.151.200.000 đồng, tổng cộng 452.451.200.000 đồng và xem xét lãi suất vay ngân hàng đối với số tiền 452.451.200.000 đồng. Đồng thời xem xét bồi thường phần giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm do giá trị quyền sử dụng đất biến động tăng mà Công ty Land Hà Hải được hưởng là hơn 900 tỷ đồng. Kết quả các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung nào để đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Về nội dung và yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Về đối tượng giao dịch của Hợp đồng: Trong quá trình chào giá, thương lượng để ký kết hợp đồng, trong nội dung hợp đồng đã ký kết, hai bên đều xác định đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đối với 02 lô đất tại Khu đô thị mới Hòa Hải 1-3, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Trong đó, lô thứ nhất có diện tích 65.115m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA645082 và lô thứ hai có diện tích 55.263m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA645083.

Đây là 02 lô đất mà Công ty SUDICO nhận chuyển nhượng của ông Ngô Áng Hùng vào ngày 01/9/2010, tại thời điểm chuyển nhượng ông Ngô Áng Hùng cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số BA 645082 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số BA 645083 cùng ngày 30/7/2010. Mục đích sử dụng đất: đất xây dựng khách sạn, biệt thự, căn hộ cao cấp; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 06/9/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý biến động sang tên cho Công ty SUDICO. Sau đó, ngày 31/7/2012 Công ty SUDICO đã thế chấp quyền sử dụng hai lô đất trên tại Ngân hàng Hàng hải để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng này. Ngày 02/12/2016 Ngân hàng Hàng hải và Công ty Mua bán Nợ Việt Nam (DATC) ký Hợp đồng Mua bán nợ số 90/2016/HĐMBN/MSB-DATC, theo đó DATC mua lại Khoản nợ của Công ty SUDICO tại Ngân hàng Hàng hải được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm theo các điều kiện, điều khoản quy định trong các Hợp đồng thế chấp đối với 2 lô đất. Ngày 14/12/2016 giữa 3 bên gồm Ngân hàng Hàng hải, Công ty SUDICO và DATC ký Biên bản xác nhận, chuyển giao nợ và nhận nợ, theo đó toàn bộ khoản nợ của Công ty SUDICO tại Ngân hàng Hàng hải là 641.412.638.889 đồng tính đến hết ngày 31/10/2016 và toàn bộ hồ sơ được chuyển giao cho DATC kể từ ngày ký biên bản. Cùng ngày, Ngân hàng Hàng hải cũng có Công văn số 3283/2016/CV-TGD12 gửi SUDICO thông báo kể từ ngày 14/12/2016, DATC là chủ sở hữu hợp pháp đối với khoản nợ nêu trên và có đầy đủ các quyền đối với tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật.

Năm 2017, do có nhu cầu chuyển nhượng hai lô đất nên Công ty SUDICO đã có văn bản xin ý kiến của DATC. Ngày 11/8/2017, DATC có Văn bản số 948/MBN-BMBN1, với nội dung: *Đồng ý về việc SUDICO thực hiện hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng toàn bộ 120.378 m² đất tại dự án Khu đô thị mới Hòa Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để lấy nguồn trả nợ tại DATC; chấp nhận tiến độ trả nợ, giải chấp tài sản.*

Công ty SUDICO triển khai thực hiện và kết thúc thủ tục chào giá công khai theo đúng quy định tại Điều 6.2, Điều 39.1 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; đã thực hiện công khai đầy đủ các tài liệu pháp lý liên quan. Công ty Land Hà Hải là một trong ba đơn vị tham gia chào giá đã trúng thầu với giá 1.810.000.000.000 đồng theo Biên bản mở hồ sơ chào giá ngày 10/10/2017. Do đó, việc người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Công ty SUDICO không cung cấp đầy đủ thông tin trong quá trình chào giá cạnh tranh là không có cơ sở.

Trong quá trình đàm phán ký kết hợp đồng, Công ty Land Hà Hải đã cung cấp cho Công ty SUDICO Thông báo số 339/TB-VP ngày 16/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc triển khai thực hiện kết luận số 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ và Thông báo số 369/TB-VPCP ngày 25/8/2017 của Văn phòng Chính phủ, theo đó thành phố Đà Nẵng chủ trương thu hồi 10% tiền sử dụng đất đối với một số dự án, khu đất trước đó đã giảm trừ bao gồm hai khu đất thuộc quyền sử dụng của Công ty SUDICO mà ông Ngô Áng Hùng trước đây được giảm với số tiền 48.151.200.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng, hai bên Công ty Land Hà Hải và Công ty SUDICO đã thống nhất phương án giải quyết vấn đề trên thể hiện qua việc đàm phán, thương thảo, thống nhất đưa vào mục 7.1 Điều 7 của Hợp đồng. Ngay sau đó, cùng ngày 01/11/2017 Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG (“Hợp đồng 01/2017/HĐCN-DANANG” hoặc “Hợp đồng”).

Theo Hợp đồng: Giá chuyển nhượng khu đất là: 1.810.000.000.000 đồng (Một nghìn tám trăm mười tỷ đồng).

Công ty Land Hà Hải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty SUDICO thành 02 đợt như sau (Điều 4.2):

* Đợt 1: Thanh toán số tiền 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng) trước ngày 16/11/2017. Số tiền thanh toán đợt 1 này đã bao gồm khoản tiền đặt trước là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) của Công ty Land Hà Hải để đảm bảo việc tham gia chào giá cạnh tranh đối với quyền sử dụng Khu Đất.

* Đợt 2: Thanh toán tiếp số tiền còn lại của Hợp đồng là: 810.000.000.000 đồng (Tám trăm mười tỷ đồng), chậm nhất là ngày 05/12/2017.



Mặt khác, các bên cũng đã thỏa thuận về nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí trong Hợp đồng như sau:

Điều 7.1 Hợp đồng: "*Bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế đất phi nông nghiệp và khoản tiền truy thu thuế sử dụng đất theo Thông báo số 339/TB-VP ngày 16/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (nếu có) phát sinh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuộc nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng tính đến thời điểm bàn giao đất cho bên chuyển nhượng*".

Điều 7.3 Hợp đồng: "*Trường hợp nếu Bên nhận chuyển nhượng tiến hành nộp các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc trách nhiệm phải nộp của bên chuyển nhượng theo quy định tại Điều 7.1 trên đây, thì hai bên thống nhất khấu trừ số tiền nộp hộ theo thỏa thuận các bên sau khi bên nhận chuyển nhượng bàn giao cho bên chuyển nhượng bản gốc toàn bộ giấy tờ (biên lai, hóa đơn thuế...) xác nhận nghĩa vụ hoàn thành việc nộp thuế, phí và lệ phí của Bên chuyển nhượng*".

Điều 7.4 Hợp đồng: "*Mặc dù có quy định tại Điều 7.1 trên đây, Bên nhận chuyển nhượng, bằng chi phí của mình, phải hoàn thành các nghĩa vụ thuế, tài chính khác nếu có phát sinh theo yêu cầu và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến Khu đất*".

Ngày 06/11/2017 Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải lập biên bản giao nhận các tài liệu liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng để hai bên căn cứ thực hiện các nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

Ngày 15/11/2017 Sở Tài chính có Văn bản số 3141/STC gửi ông Ngô Áng Hùng với nội dung "*ông Ngô Áng Hùng phải nộp do thu hồi về ngân sách số tiền sử dụng đất đã giảm 10% đối với dự án khu đô thị mới Hòa Hải 1-3 (đã chuyển nhượng cho SUDICO) là 48.151.200.000đ. Sở Tài Chính đề nghị ông Ngô Áng Hùng chuyển nộp số tiền trên vào ngân sách...*".

Ngày 28/11/2017 Công ty Land Hà Hải có Văn bản số 2811/CV-LHH gửi Sở Tài chính đề nghị ra thông báo để Người sử dụng đất là Công ty SUDICO có cơ sở nộp vào Ngân sách Nhà nước 10% số tiền ông Ngô Áng Hùng được giảm trước đây.

Thực hiện Hợp đồng, từ ngày 13/12/2017 đến ngày 29/12/2017, Công ty Land Hà Hải đã thanh toán cho Công ty SUDICO tổng số tiền là 404.300.000.000 đồng (*Bốn trăm lẻ bốn tỷ ba trăm triệu đồng*, bao gồm cả Khoản tiền đặt trước khi tham gia chào giá 150.000.000.000 đồng).

Sau khi Công ty SUDICO có nhiều lần gửi văn bản đôn đốc yêu cầu Công ty Land Hà Hải thực hiện đúng thời hạn về nghĩa vụ thanh toán giá chuyển nhượng theo Hợp đồng, thì:



+ Ngày 18/01/2018, Công ty Land Hà Hải có văn bản số 5180118/CV-LHH gửi Công ty SUDICO xin gia hạn tiến độ thanh toán Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG.

+ Ngày 22/01/2018 giữa hai bên thống nhất ký Phụ lục số 01 của Hợp đồng 01/2017/HĐCN-DANANG (Phụ lục 01). Theo đó, Công ty SUDICO đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 1.405.700.000.000 đồng chậm nhất trước ngày 13/02/2018. Các điều khoản khác không quy định trong Phụ Lục 01 thì vẫn áp dụng theo Hợp đồng 01/2017.

Quá thời hạn 13/02/2018 Công ty Land Hà Hải vẫn không thanh toán cho Công ty SUDICO số tiền còn lại là 1.405.700.000.000 đồng theo Phụ lục 01 và cho rằng khi ký Hợp đồng, 02 lô đất của Công ty SUDICO còn vướng các thủ tục pháp lý, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng như: Chưa điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chưa gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng, chưa lập dự án... nên tạm dừng việc thanh toán. Tuy nhiên, trong Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng các bên không thỏa thuận, không yêu cầu Công ty SUDICO phải hoàn tất các thủ tục pháp lý của 02 lô đất nói trên trước thời điểm nào. Trong khi đó, tại Điều 6.2 các bên lại thỏa thuận: *Kể từ ngày bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ số tiền phải thanh toán đối với Khu đất, hai bên phải hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển quyền sử dụng Khu đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hai bên có trách nhiệm phối hợp với nhau trong quá trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.* Điều này thể hiện khi Công ty Land Hà Hải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ cho Công ty SUDICO theo giá trị Hợp đồng thì Công ty SUDICO mới có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty Land Hà Hải.

Tại Điều 8.1 của Hợp đồng các bên cam kết chung: *Mỗi bên không vi phạm quy định của pháp luật và các nghĩa vụ tại Hợp đồng này. Đồng thời, mỗi bên đã và sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo cho các thỏa thuận tại Hợp đồng này có giá trị pháp lý.* Điều này không thể hiện nội dung ràng buộc Công ty SUDICO phải thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý trước thời điểm Công ty Land Hà Hải thanh toán đủ theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng. Như vậy, Công ty Land Hà Hải vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, mặc dù đã được Công ty SUDICO chấp nhận cho gia hạn tiến độ thanh toán đến ngày 13/02/2018 theo Phụ lục hợp đồng số 01 ký kết ngày 22/01/2018. Nhưng cho đến ngày 30/8/2018 (trước khi Công ty SUDICO có thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng) và thậm chí cho đến khi khởi kiện ra Tòa án, Công ty Land Hà Hải vẫn không thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.405.700.000.000 đồng cho Công ty SUDICO nên Công ty SUDICO chưa phát sinh nghĩa vụ phải hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với 02 lô đất để chuyển nhượng

1398
ÔNG T
CỔ PHẢ
TỬ PHÁT
Ổ THỊ
CÔNG N
ÔNG B
LIÊN

cho Công ty Land Hà Hải, chưa phải bàn giao 02 lô đất cùng các giấy tờ liên quan là phù hợp với các điều khoản mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Do đó, việc Công ty Land Hà Hải và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Land Hà Hải cho rằng Công ty SUDICO chưa hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan nên không đủ điều kiện chuyển nhượng đối với 02 lô đất để dừng việc thanh toán theo Hợp đồng và Phụ lục là không có cơ sở.

- Trước khi hết thời hạn một ngày (là ngày 12/02/2018) Công ty Land Hà Hải làm văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng hỏi về điều kiện chuyển nhượng dự án và lập văn bản yêu cầu Công ty SUDICO hoàn tất thủ tục gia hạn thi mới chuyển tiền. Xét thấy, trong hợp đồng các bên không có thỏa thuận về việc Công ty SUDICO phải hoàn tất các thủ tục pháp lý rồi Công ty Land Hà Hải mới chuyển đủ tiền.

Mặt khác, Hợp đồng được ký giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng Dự án; nội dung hợp đồng, các tài liệu kèm theo và qua xét hỏi tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đều thể hiện các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng dự án. Đồng thời, tại Văn bản số 7892/UBND-STNMT ngày 01/12/2020 và Văn bản số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc trả lời Công văn số 281/2022/CV-TA ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đều xác định Ủy ban nhân dân thành phố chưa phê duyệt tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với hai lô đất trên. Việc Công ty Land Hà Hải có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng hỏi về điều kiện chuyển nhượng **Dự án** và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng có Văn bản trả lời không đủ điều kiện chuyển nhượng **Dự án** là không đúng với trường hợp giao dịch này.

- Mặc dù 02 lô đất trên, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Áng Hùng, Công ty SUDICO đã thế chấp cho Ngân hàng Hàng hải để vay vốn và đã đăng ký thế chấp, đến ngày 02/02/2018 chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tài sản bảo đảm sang cho Công ty Mua bán Nợ Việt Nam (DATC). Tuy nhiên, trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất, ngày 02/12/2016 Ngân hàng Hàng hải đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 90/2016/HĐMBN/MSB-DATC với DATC về việc chuyển giao khoản nợ và tài sản thế chấp của Công ty SUDICO cho DATC. Ngày 14/12/2016 các bên gồm Ngân hàng Hàng hải, DATC và Công ty SUDICO đã có biên bản xác nhận công nợ. Cũng trong ngày 14/12/2016 Ngân hàng Hàng hải có thông báo chuyển quyền sở hữu khoản nợ và quyền đối với tài sản bảo đảm khoản nợ gửi cho Công ty SUDICO và các bên liên quan. Theo đó DATC là chủ nợ mới hợp pháp đối với khoản nợ và có đầy đủ các quyền đối với tài sản bảo đảm khoản nợ theo quy định của pháp luật. Như vậy, kể từ thời điểm 14/12/2016, DATC có các quyền đối với tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 8, Điều 115 và Điều 450 Bộ luật Dân sự. Do đó, ngay trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty SUDICO và Công ty



Land Hà Hải cũng đã căn cứ vào Văn bản số 948/MBN-BMBN1 ngày 11/8/2017 của DATC về việc đồng ý cho Công ty SUDICO chuyển nhượng 02 lô đất. Trên thực tế đến ngày 09/02/2018 (trước khi hết thời hạn thanh toán 13/02/2018 theo Phụ lục Hợp đồng và trước khi có Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty SUDICO gửi cho Công ty Land Hà Hải) thì Công ty SUDICO cũng đã thanh toán khoản nợ cho DATC và các bên đã tiến hành giải chấp. Mặt khác, trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán nợ số 90/2016/HĐMBN/MSB-DATC ngày 02/12/2016 giữa Ngân hàng Hàng hải với DATC và Hợp đồng tín dụng giữa Công ty SUDICO với Ngân hàng Hàng hải cho đến nay thì tất cả các bên đều không có tranh chấp gì liên quan đến tài sản thế chấp là 02 lô đất mà Công ty SUDICO đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Land Hà Hải. Do đó, việc bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng 02 lô đất đang thế chấp tại Ngân hàng Hàng hải nên DATC có Văn bản số 948/MBN-BMBN1 ngày 11/8/2017 đồng ý cho Công ty SUDICO được chuyển nhượng 02 lô đất mà không có sự đồng ý của Ngân hàng Hàng hải là trái với quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm và đề nghị phải đưa Ngân hàng Hàng Hải vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Cũng với nhận định trên, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Văn bản 948/MBN-BMBN1 của DATC là gian dối, có dấu hiệu hình sự nên đề nghị hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra giải quyết là không có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với đề nghị của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc đưa ông Ngô Áng Hùng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì có liên quan đến khoản truy thu 10% tiền sử dụng đất (48.151.200.000 đồng). Hội đồng xét xử xét thấy Công ty SUDICO nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 lô đất trên của ông Ngô Áng Hùng từ năm 2010 và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho Công ty SUDICO; khoản tiền được giảm 10% tiền sử dụng đất ông Ngô Áng Hùng được hưởng nên đúng ra việc nộp lại 10% trên thuộc trách nhiệm của ông Ngô Áng Hùng. Tại Văn bản số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cũng đã xác định ông Ngô Áng Hùng là người có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên. Nhưng tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất cho Công ty Land Hà Hải, Công ty SUDICO là chủ quyền sử dụng đối với 02 lô đất nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận trách nhiệm thuộc về Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải đã đứng ra nộp thay số tiền truy thu 10% (theo Điều 7.1, 7.2 và 7.3 của Hợp đồng) nên án sơ thẩm tuyên buộc Công ty SUDICO phải trả lại số tiền 48.151.200.000 đồng cùng với tiền lãi 16.719.166.666 đồng cho Công ty Land Hà Hải là có căn cứ. Việc Công ty SUDICO chuyển nhượng 02 lô đất trên cho Công ty Land Hà Hải không liên quan đến ông Ngô Áng Hùng. Hơn nữa, Công ty SUDICO đã rút một phần kháng cáo về nội dung liên quan đến số tiền trên nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm



đối với nội dung này. Nếu sau này giữa Công ty SUDICO với ông Ngô Áng Hùng có tranh chấp về khoản tiền trên thì có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Vì vậy, việc Công ty Land Hà Hải cho rằng Công ty SUDICO đã vi phạm nghĩa vụ tài chính nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng 02 lô đất và đề nghị đưa ông Ngô Áng Hùng vào tham gia tố tụng trong vụ án là không có căn cứ để chấp nhận.

- Về yêu cầu định giá tài sản ở giai đoạn phúc thẩm của bị đơn đối với 2 lô đất: Hội đồng xét xử xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, các bên chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Một bên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, một bên yêu cầu được đơn phương chấm dứt hợp đồng, không tranh chấp về giá trị 02 lô đất. Đồng thời, ở cấp sơ thẩm các bên đều thống nhất lấy giá chuyển nhượng trong hợp đồng làm căn cứ giải quyết vụ án theo Biên bản thỏa thuận của các bên lập ngày 22/5/2020 tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Mặt khác, trong đơn kháng cáo của Công ty Land Hà Hải không có yêu cầu định giá đối với 02 lô đất trên, yêu cầu này đã vượt quá phạm vi kháng cáo, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

- Về yêu cầu xem xét giá trị tăng thêm của 02 lô đất do bị đơn đã ký hợp đồng với bên thứ 3 để đổ đất, san lấp mặt bằng: Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu này vượt quá phạm vi và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và phạm vi kháng cáo của bị đơn. Mặt khác, khi đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chưa được Công ty SUDICO bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực tế nhưng Công ty Land Hà Hải (cho rằng) đã tiến hành thực hiện một số công việc liên quan đến Khu đất là nằm ngoài phạm vi đã được các bên thống nhất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa đại diện Công ty Land Hà Hải, ông Võ Văn Cường cũng thừa nhận việc Công ty Land Hà Hải ký kết các Hợp đồng kinh tế với Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tám Một Tám để thi công san lấp mặt bằng Khu đất 12,04 ha có tổng giá trị 495.821.000 đồng là không có sự đồng ý của Công ty SUDICO. Ngoài ra, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 04/6/2020 thể hiện trên lô đất không có vật kiến trúc hay tài sản nào khác, hiện trạng 02 lô đất không có gì thay đổi so với hiện trạng được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có gì thay đổi so với thời điểm chuyển nhượng. Vì vậy, việc Công ty Land Hà Hải cho rằng đã tiến hành san lấp, đổ đất và yêu cầu xem xét về giá trị tăng thêm của 02 lô đất là không có căn cứ để giải quyết trong vụ án này.

- Căn cứ theo quy định về điều kiện chuyển nhượng theo Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và các văn bản trả lời của Bộ Xây dựng, Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường thì Công ty SUDICO được quyền chuyển nhượng Khu đất nói trên. Cụ thể:

Tại khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định: "2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai; b) Không có



tranh chấp về quyền sử dụng đất; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

Tại khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai quy định: “2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây: a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất”. Khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai quy định: “2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này”. Và tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai nêu: “Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất: 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

- Sau khi các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền gồm Bộ Xây dựng, Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài Nguyên Môi trường đều đã có văn bản trả lời xác định Công ty SUDICO có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Công ty Land Hà Hải đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử đất. Đồng thời, ngày 15/6/2018 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất cho Công ty SUDICO và Công ty SUDICO cũng đã nộp bổ sung số tiền liên quan đến việc gia hạn 50.817.570.157 đồng theo Thông báo số 2706/TB-CT và số 2707/TB-CT cùng ngày 23/7/2018 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng. Nhưng cho đến trước ngày 30/8/2018 (ngày Công ty SUDICO phát hành thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng) Công ty Land Hà Hải vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại như cam kết.

- Về thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi thời hạn sử dụng là lâu dài. Việc xác định thời hạn sử dụng đất như trên là sai sót của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là cơ sở để hạn chế quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 nên không ảnh hưởng đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì dù thời hạn sử dụng đất là lâu dài hoặc 50 năm thì tính đến thời điểm

hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn sử dụng đất vẫn còn, vẫn đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai và Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản. Mặt khác, tại Công văn số 256/VPĐKDD-ĐKDC ngày 24/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cũng đã xác định một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất cơ sở sản xuất kinh doanh đã cấp có thời hạn lâu dài cần phải được hướng dẫn thực hiện việc điều chỉnh sang thời hạn sử dụng 50 năm theo Luật Đất đai. Nhưng đây là Công văn phối hợp trong công tác được gửi đến các Phòng Công chứng và Văn phòng Công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ban Giám đốc của Văn phòng đăng ký đất đai (thể hiện tại mục "Nơi nhận"), mà không được gửi đến các tổ chức, cá nhân đứng tên quyền sử dụng đất (trong đó có Công ty SUDICO) để yêu cầu thực hiện việc điều chỉnh lại thời hạn mà chỉ yêu cầu các tổ chức hành nghề Công chứng phối hợp khi có yêu cầu công chứng Hợp đồng liên quan thì hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện điều chỉnh. Mặt khác, Công ty SUDICO và Công ty Land Hà Hải đều là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nên theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên không bắt buộc phải qua thủ tục công chứng. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chuyển thời hạn sử dụng 02 lô đất trên từ lâu dài sang 50 năm thì thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo lợi ích của nhà nước cũng như quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và việc phải điều chỉnh thời hạn nêu trên (nếu có) cũng không phải do lỗi của bên chuyển nhượng là Công ty SUDICO. Trên thực tế ngày 20/6/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng mới có Thông báo số 13/TB-VPĐK và 14/TB-VPĐK về việc đề nghị SUDICO liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố để thực hiện điều chỉnh hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên ngày 25/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 861/BTNMT-TCQLĐĐ về việc xử lý vướng mắc về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó: "*Trường hợp thời hạn sử dụng đất được xác định không đúng quy định của pháp luật đất đai nhưng người được cấp GCN đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp GCN không thu hồi GCN đã cấp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai và khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; việc thu hồi GCN chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành theo quy định tại khoản 6 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.*" Do đó, việc bị đơn và các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Công ty SUDICO chưa điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là chưa đủ thủ tục pháp lý, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

- Về việc gia hạn thời hạn đưa đất vào sử dụng: Đây là thủ tục hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa có văn bản

nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền của thành phố về việc thông báo việc vi phạm hay xử phạt vi phạm, thu hồi đất vì lý do Công ty SUDICO chưa đưa đất vào sử dụng nên không ảnh hưởng về điều kiện chuyển nhượng đất. Chỉ khi Công ty SUDICO đã làm thủ tục xin gia hạn mà không được chấp nhận, bị thu hồi đất thì mới ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất theo Điều 64 Luật Đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Mặt khác, theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng thì "... mỗi Bên đã và sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo cho các thỏa thuận tại Hợp đồng này có giá trị pháp lý". Thỏa thuận đó được hiểu là trong quá trình thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, kể cả quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã và sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến Khu đất để đảm bảo cho các thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng có giá trị pháp lý mà không bắt buộc thủ tục pháp lý đó phải thực hiện trước thời điểm cụ thể nào. Còn về các khoản thuế có liên quan như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp... các bên cũng đã thỏa thuận tại mục 7.2, mục 7.3, mục 7.4 của Hợp đồng là trường hợp bên nhận chuyển nhượng nộp thay thì sẽ được khấu trừ theo thỏa thuận các bên.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty Land Hà Hải là ông Võ Văn Cường cũng đã trình bày: Trước khi ký kết Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017, Công ty Land Hà Hải đã biết Công ty SUDICO chưa hoàn tất một số thủ tục pháp lý liên quan đến Khu đất nhưng vì mong muốn thực hiện bằng được Hợp đồng này nên vẫn đồng ý ký kết Hợp đồng và để cho Công ty SUDICO bổ sung các thủ tục trên trong quá trình thực hiện Hợp đồng. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, do Công ty Land Hà Hải vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty SUDICO chưa có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng 02 lô đất trên cho Công ty Land Hà Hải là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Điều 6.2 của Hợp đồng.

Do đó, việc Công ty Land Hà Hải cho rằng Công ty SUDICO chưa làm thủ tục gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng và chưa nộp các khoản thuế liên quan đến việc gia hạn nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là cũng không có cơ sở. Quan điểm của Công ty Land Hà Hải cho rằng ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tại Văn bản số 2805/UBND-STNMT ngày 23/5/2022 "Trong trường hợp khi Công ty SUDICO chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với việc gia hạn thời hạn sử dụng đất 24 tháng nêu trên vào Ngân sách Nhà nước theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố và thông báo của cơ quan thuế thì chưa được thực hiện việc chuyển nhượng, đăng ký biến động đối với Khu đất trên" có nghĩa là tại thời điểm ngày 13/02/2018 Công ty SUDICO chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy cách hiểu như vậy là chưa hiểu đúng nội dung văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố. Vì chính trong Văn bản này đã thể hiện việc Sở Tài nguyên và Môi trường lập biên bản xác định hành vi vi phạm về đất đai đối với Công ty SUDICO tại thời điểm ngày 02/3/2018 (là



sau thời điểm hết thời hạn thanh toán - ngày 13/02/2018 theo Phụ lục Hợp đồng) và đồng thời, Công ty SUDICO đã có văn bản xin gia hạn, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Quyết định số 2473/QĐ-UBND và Quyết định số 2474/QĐ-UBND cùng ngày 15/6/2018 về việc gia hạn thời gian sử dụng đất; Cục Thuế thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo số 2706/TB-CT và Thông báo số 2707/TB-CT cùng ngày 23/7/2018 về việc nộp bổ sung số tiền gia hạn và Công ty SUDICO cũng đã hoàn thành việc nộp số tiền 50.817.570.157 đồng trên vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của Cơ quan thuế. Tất cả những vấn đề này xảy ra sau khi các bên ký kết và thực hiện Hợp đồng (bao gồm cả Phụ lục) nên không thể cho rằng Công ty SUDICO không đủ điều kiện chuyển nhượng 02 lô đất trên.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho Công ty SUDICO được đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG và Phụ lục kèm theo kể từ ngày 30/8/2018 và chấp nhận để Công ty SUDICO được thụ hưởng số tiền 404.300.000.000 đồng mà Công ty Land Hà Hải đã thanh toán là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng và quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản.

Việc đại diện của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bổ sung, đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và giải quyết sai về nội dung làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Land Hà Hải là không có căn cứ để chấp nhận. Các yêu cầu của Công ty Land Hà Hải cũng đã được làm rõ, việc không đưa Ngân hàng Hàng hải, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và các cơ quan chuyên môn cũng như ông Ngô Áng Hùng vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, vì họ không tham gia, không quyết định và không can thiệp vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty SUDICO đối với Công ty Land Hà Hải về phạt chậm thanh toán với số tiền là 125.153.000.000 đồng theo Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 và Phụ lục 01, và phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền phạt là 112.456.000.000 đồng: Hội đồng xét xử xét thấy Công ty Land Hà Hải đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Việc chậm thanh toán này dẫn đến Hợp đồng không thực hiện được, Công ty SUDICO đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì Công ty SUDICO sẽ được thụ hưởng toàn bộ số tiền mà Công ty Land Hà Hải đã thanh toán. Mặt khác, hiện tại hai lô đất vẫn đang thuộc quyền sử dụng của Công ty SUDICO. Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của Công ty SUDICO về hai khoản tiền trên là phù hợp, do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty SUDICO đối với hai khoản tiền trên.



[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn với tinh thần thiện chí đề nghị trong trường hợp được chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG và Phụ lục số 01/2018 thì Công ty SUDICO sẽ tự nguyện hoàn trả lại cho Công ty Land Hà Hải số tiền 254.300.000.000 đồng trong tổng số tiền 404.300.000.000 đồng đã nhận của Công ty Land Hà Hải. Công ty SUDICO giữ lại số tiền 150.000.000.000 đồng để bù đắp, khắc phục những thiệt hại phát sinh do hậu quả của việc Công ty Land Hà Hải vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng số 01/2017-HĐCN-DANANG và Phụ lục số 01/2018 dẫn đến Công ty SUDICO phải đơn phương chấm dứt và đơn phương thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với Công ty Land Hà Hải. Xét sự tự nguyện nêu trên của Công ty SUDICO là không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sự tự nguyện của Công ty SUDICO trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo còn lại của Công ty SUDICO và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Land Hà Hải đối với Bản án số 06/2021/KDTM-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn và ghi nhận sự tự nguyện của Công ty SUDICO về việc hoàn trả Công ty Land Hà Hải số tiền 254.300.000.000 đồng, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn đều phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 115, Điều 422; Điều 424; Điều 428, Điều 450, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 9, Điều 10; Điều 16; Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản.

- 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty SUDICO về khoản tiền truy thu tiền sử dụng đất 48.151.200.000 đồng và khoản tiền lãi phát



sinh là 16.719.166.666 đồng. Tổng cộng 64.870.366.666 (Sáu mươi bốn tỷ, tám trăm bảy mươi triệu, ba trăm sáu mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

- Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo còn lại của Công ty SUDICO và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty Land Hà Hải.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty SUDICO về việc hoàn trả cho Công ty Land Hà Hải số tiền 254.300.000.000 đồng. Sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường Hợp đồng" của Công ty SUDICO đối với Công ty Land Hà Hải và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Land Hà Hải đối với Công ty SUDICO.

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty SUDICO về việc được đơn phương chấm dứt và thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 (bao gồm Phụ lục số 01 ngày 22/01/2018) với Công ty Land Hà Hải kể từ ngày 30/8/2018.

1.1. Chấp nhận yêu cầu Công ty SUDICO về việc được thụ hưởng số tiền 404.300.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ bốn tỷ, ba trăm triệu đồng) của Công ty Land Hà Hải đã thanh toán.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty SUDICO về việc hoàn trả cho Công ty Land Hà Hải số tiền 254.300.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tư tỷ, ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại Công ty SUDICO được thụ hưởng là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty SUDICO về việc phạt chậm thanh toán đối với Công ty Land Hà Hải với số tiền là 125.153.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ, một trăm năm mươi ba triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty SUDICO về việc phạt vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng 8% đối với Công ty Land Hà Hải với số tiền phạt là 112.456.000.000 đồng (Một trăm mười hai tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Land Hà Hải về việc buộc Công ty SUDICO tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 01/2017/HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 22/01/2018.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Land Hà Hải về việc buộc Công ty SUDICO bàn giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và số BA 645083 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/7/2010.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Land Hà Hải về việc buộc Công ty SUDICO bàn giao 02 thửa đất trên thực địa gồm: 01 thửa đất có Giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất số BA 645082 và 01 thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645083 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/7/2010; cùng địa chỉ tại Khu đô thị mới Hòa Hải 1-3, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Land Hà Hải đối với Công ty SUDICO về việc phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền: 32.344.000.000 đồng (*Ba mươi hai tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Land Hà Hải đối với Công ty SUDICO về việc bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 240.835.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi tỷ, tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*) (Trong đó lãi quá hạn của khoản đã thanh toán 300.000.000.000 đồng tính từ ngày 04/12/2017 đến ngày 30/11/2021 là 179.500.000.000 đồng và lãi quá hạn của khoản đã thanh toán 104.300.000.000 đồng tính từ ngày 29/12/2017 đến ngày 30/11/2021 là 61.335.000.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí kinh doanh thương mại và chi phí tố tụng khác:

3.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty SUDICO phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận về yêu cầu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm hợp đồng, về số tiền truy thu 10% tiền sử dụng đất được giảm không đúng và lãi phát sinh là 410.479.367 đồng, được khấu trừ vào số tiền 374.954.500 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009883 ngày 11/5/2020, số tiền án phí còn lại Công ty SUDICO phải tiếp tục nộp là 35.524.867 đồng.

- Công ty Land Hà Hải phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu phân tố không được chấp nhận về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, về bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm hợp đồng là 384.179.000 đồng (Trong đó án phí tranh chấp kinh doanh thương mại về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng là 3.000.000 đồng và án phí phần bị bác yêu cầu liên quan đến các khoản tiền là 381.179.000 đồng), được khấu trừ vào số tiền 231.382.858 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0007019 và số 0007021 cùng ngày 06/10/2020, số tiền án phí còn lại Công ty Land Hà Hải phải tiếp tục nộp là 152.796.142 đồng.

3.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Công ty SUDICO phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 đồng vì kháng cáo không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền



tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0001120 ngày 21/12/2021.

- Công ty Land Hà Hải phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 đồng vì kháng cáo không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0001119 ngày 20/12/2021.

Các đương sự đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 11.400.000 đồng Công ty Land Hà Hải tự nguyện chịu và đã được giải quyết xong tại Quyết định đình chỉ số 04/2020/QĐST- KDTM ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

4. 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 Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Nghiệp vụ Văn phòng.

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



Đặng Văn Mạnh