

Bản án số: **59** /2018/DS-PT

Ngày: 17 - 5 - 2018

V/v “*Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đấu giá, hủy quyết định cá biệt; yêu cầu giao tài sản*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long

Ông Mai Xuân Thành

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành An - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2018/TLPT-DS ngày 20/12/2017 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đấu giá, hủy quyết định cá biệt; yêu cầu giao tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 03 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72A/2018/QĐ-PT ngày 24/4/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đào Hữu P**, sinh năm 1957, bà Nguyễn Thị H sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Ông P, bà H có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Phạm Xuân T**; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Bị đơn:* **Ngân hàng Q**; địa chỉ: thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Mạnh H; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - Ông Trần Hữu T; địa chỉ: phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.
 - Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Ông H, bà H có mặt.
 - Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.
 - Công ty V; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.
 - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.
 - Văn phòng công chứng P; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.
 - Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5; địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải Đ, theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2018 của Tổng giám đốc Công ty ông Lê Quang V; ông Đ có mặt.
 - Ông Đỗ Phong T; địa chỉ: phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xử vắng mặt.
 - Ông Trần Văn P; địa chỉ: Tổ 28 cũ, tổ 68 phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.
 - Ông Trần Văn T; địa chỉ: Tổ 62 cũ, tổ 70 phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.
- Người kháng cáo: Ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào tháng 8/2008, Ông P và bà H có ký hợp đồng bảo lãnh thế chấp là người thứ ba cho bên vay là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X (gọi tắt là Công ty X) vay tại Ngân hàng Q chi nhánh Đà Nẵng (gọi tắt là Q Đà Nẵng) với số tiền bảo lãnh là 1.700.000.000, đồng bằng tài sản là lô đất B2-10 KDC số 1 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, giá trị thẩm định lô đất là 2.337.000.000,đ và Q Đà Nẵng chỉ duyệt cho vay với giá trị tối đa là 1.700.000.000, đồng theo quy định của ngân hàng. Sau đó, Q Đà Nẵng có nhận thế chấp một số thiết bị và tài sản khác mà Công ty X thế chấp để vay tiếp các khoản khác, điều này thể hiện tại hợp đồng tín dụng số 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/03 ký ngày 05/01/2009, tổng giá trị hợp đồng thế chấp là 6.050.000.000, đồng được thể hiện tại điều 12 khoản 12/1 trong hợp đồng. Trong quá trình vay, bên vay là Công ty X không thực hiện trả nợ nên Ngân hàng Q đã khởi kiện tại Tòa án quận T. Tuy nhiên, không hiểu vì lý do gì mà Q Đà Nẵng đã rút đơn khởi kiện.

Về phía Ông P và bà H yêu cầu Công ty X thực hiện việc trả nợ cho ngân

hàng nhưng Công ty X đã thỏa thuận cùng với vợ chồng ông và các con mua lại ngôi nhà và đất này. Hai bên lập hợp đồng mua bán và bàn giao nhà ở ký ngày 25/10/2010 với giá thỏa thuận là 3,5 tỷ đồng. Bên mua Công ty X giao trước 1,7 tỷ đồng hẹn trong vòng 1 tháng sẽ trả số tiền còn lại để ra công chứng chuyển quyền sử dụng nhưng từ đó đến nay Công ty X đã không thanh toán cho vợ chồng ông số tiền còn lại theo hợp đồng ký ngày 25/10/2010 nên việc mua bán chưa hoàn thành.

Tuy nhiên, việc các bên không thực hiện đúng như hợp đồng cam kết nên việc mua bán chuyển nhượng chưa hoàn tất nhưng không hiểu vì lý do gì giữa Công ty X và Q Đà Nẵng đã tự ý chuyển tài sản thế chấp của vợ chồng ông là quyền sử dụng lô đất B2-10 KDC số 01, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng cho Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q chi nhánh Đà Nẵng và công ty này lại giao cho Công ty V đơn phương bán tài sản của vợ chồng ông mà không hề có thông báo cho vợ chồng ông biết. Ngôi nhà này được Công ty V làm thủ tục bán cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Tháng 10/2009, ông Đào Hữu P thấy Công ty X trả lãi không được cho Q Đà Nẵng nên ông mới thỏa thuận bán nhà cho người khác và đem tiền xuống trả cho Q Đà Nẵng nhưng Q Đà Nẵng yêu cầu trả gốc và lãi là 4,5 tỷ đồng trong khi đó theo định giá chỉ có 2,3 tỷ đồng.

Việc làm trên của ngân hàng, các cơ quan, cá nhân đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi và quyền định đoạt về tài sản của vợ chồng ông. Vì lý do trên nên vợ chồng ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá SỐ 031-11/115-HĐMBTSDG giữa đơn vị bán đấu giá tài sản là Công ty V, đơn vị có tài sản là Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q và người mua được tài sản bán đấu giá là ông Trần Văn H và biên bản đấu giá tài sản ngày 27/11/2015. Đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở số CC668314 ký ngày 08/12/2015 mang tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp.

Ông P ước tính giá trị nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay khoảng 4,5 tỷ đồng, xin trả cho ngân hàng 2,5 tỷ và số tiền chênh lệch còn lại cho ông được nhận thì ông sẽ bàn giao nhà và đất nêu trên.

Vì vợ chồng ông chỉ thế chấp lô đất B2-10 KOC số 1, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng cho Công ty X vay với giá trị là 1,7 tỷ đồng. Nên vợ chồng ông đồng ý trả số tiền 1,7 tỷ đồng cho Q Đà Nẵng và không trả một khoản lãi nào vì Công ty X vay nguồn vốn này để kinh doanh đem lại lợi nhuận cho Công ty X nên Công ty X phải trả mọi lãi vay.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án công nhận việc mua bán đấu giá tài sản là hợp pháp và buộc vợ chồng ông phải bàn giao nhà đất tại số 18 Nguyễn Hữu Dật, tổ 135, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà H thì vợ chồng ông

không đồng ý.

Nếu Q Đà Nẵng thực hiện việc mua bán đấu giá nhà đất của ông đúng quy định pháp luật thì ông đồng ý bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông H và bà H.

Bị đơn Ngân hàng Q, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng Q là ông Đào Mạnh H trình bày:

- Về quan hệ tín dụng giữa Q Đà Nẵng và Công ty X: Công ty X là pháp nhân do ông Trần Hữu T giữ chức vụ Giám đốc, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400618496 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 22/04/2008, có trụ sở tại số 385 Trần Cao Vân, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng (hiện nay Công ty này đã bị giải thể bắt buộc).

Vào năm 2009, Ngân hàng Q chi nhánh Đà Nẵng (gọi tắt là Q Đà Nẵng) và Công ty X đã ký kết nhiều Hợp đồng tín dụng để vay vốn cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng trung hạn 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTĐTH/03 ký ngày 05/01/2009, số tiền cho vay là 430.000.000đ, mục đích vay là thanh toán tiền mua xe theo hợp đồng số 0812/HĐMB ngày 12/12/2008 giữa công ty CP DANA và Công ty X;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 17409.301.324188.TD.DN ký ngày 22/10/2009, số tiền cho vay là 500.000.000đ, mục đích vay là thanh toán tiền vật tư;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 23009.301.324188.TD.DN ký ngày 17/11/2009, số tiền cho vay là 400.000.000đ, mục đích vay là thanh toán tiền vật tư thi công công trình C; - ;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 54710.301.324188.TD.DN ký ngày 24/5/2010, số tiền cho vay 2.600.000.000đ. mục đích vay là thanh toán tiền vật tư, thuê máy, nhân công để thi công xây dựng đường cao tốc C - Ninh Bình (gói thầu số 06: Km248+000-Km255+500); Hạng mục thi công cầu vượt Lạc Chính và cầu vượt An Lạc;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 588.10.301.324188.TD.DN ký ngày 22/6/2010, số tiền cho vay 850.000.000đ, mục đích vay là thanh toán tiền vật tư, thuê máy, nhân công để thi công xây dựng đường cao tốc G - Ninh Bình (gói thầu số 06: Km248+000-Km255+500); Hạng mục thi công cầu vượt Lạc Chính và cầu vượt An Lạc;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 830.10.301.324188.TD.DN ký ngày 16/11/2010, số tiền cho vay 433.000.000đ, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng đường cao tốc G - Ninh Bình và công trình đường Hồ Chí Minh, đoạn Chơn Thành, Đức Hòa;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 90.11.301.324188.TD.DN ký ngày 22/3/2011, số tiền cho vay 1.600.000.000, đồng mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng đường cao tốc C - Ninh Bình gói thầu số 06 và

gói thầu số 19 dự án đường Hồ Chí Minh;

+ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 183.11.301.3248188.TD.DN ký ngày 24/06/2011, số tiền cho vay 400.000.000, đồng mục đích là bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng đường cao tốc C - Ninh Bình thuộc gói thầu số 06 và gói thầu số 19 dự án đường Hồ Chí Minh;

+ Hợp đồng tín dụng số LD1014800100 ngày 28/05/2010, số tiền cho vay là 1.800.000.000đ.

- Về việc giải ngân cho Bên vay Công ty X: Thực hiện hợp đồng, Q Đà Nẵng đã giải ngân cho Công ty CP Đầu tư & Xây dựng X bằng các khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

1. Khế ước số LD0928200085, ngày 09/10/2009 giải ngân, ngày 09/07/2010 đến hạn, số tiền nhận nợ: 550.000.000, đồng.

2. Khế ước số LD0932100068, ngày 17/11/2009 giải ngân, ngày 17/08/2010 đến hạn, số tiền nhận nợ: 400.000.000, đồng.

3. Khế ước số LD1014400197, ngày 24/05/2010 giải ngân, ngày 24/02/2011 đến hạn, số tiền nhận nợ: 2.600.000.000, đồng.

4. Khế ước số LD1017300032, ngày 22/06/2010 giải ngân, ngày 22/03/2011 đến hạn, số tiền nhận nợ: 850.000.000, đồng.

5. Khế ước số LD1032000360, ngày 16/11/2010 giải ngân, ngày 16/06/2011 đến hạn, số tiền nhận nợ: 433.000.000, đồng.

6. Khế ước số LD1108100153, ngày 22/03/2011 giải ngân, ngày 22/10/2011 đến hạn, Số tiền nhận nợ: 1.600.000.000, đồng.

7. Khế ước số LD1117500106, ngày 24/06/2012 giải ngân, ngày 24/12/2011 đến hạn, số tiền nhận nợ: 400.000.000, đồng.

8. Khế ước số LD0929500077, ngày 22/10/2012 giải ngân, ngày 22/07/2013 đến hạn, Số tiền nhận nợ: 400.000.000, đồng.

9. Khế ước số LD1014800100, ngày 28/05/2010 giải ngân, ngày 28/02/2011 đến hạn, Số tiền nhận nợ: 1.800.000.000, đồng.

- Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bản thân Công ty X và các bên thứ ba là ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của mình để thế chấp cho Q Đà Nẵng nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty X, cụ thể như sau:

+ Tài sản thế chấp là máy móc thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty X bao gồm các tài sản sau: Trạm trộn bê tông 45M3/H và các phụ kiện đi kèm, Máy xúc lật Xiagong 916A, Trạm biến áp 1 80 K VA-35(22)/0,4KV. Việc thế chấp tài sản đảm bảo nêu trên được Q Đà Nẵng và Công ty X lập thành Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số: 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/02 ngày 05/12/2008 và Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/03 ngày 12/12/2008.

+ Tài sản thế chấp là quyền đòi nợ của Công ty X đối với 5: Công ty X đã dùng tài sản là quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng số 819/HĐ-XD ký ngày 23/07/2009 giữa Công ty X với Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 (5) để thế chấp cho Q Đà Nẵng nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Quyền đòi nợ của Công ty X đối với 5 là giá trị thi công gói thầu số 6 thuộc Dự án cao tốc C - Ninh Bình mà 5 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty X theo Hợp đồng số 819/HĐ-XD ký ngày 23/07/2009 đã ký kết và thực hiện giữa các bên. Giá trị Quyền đòi nợ mà Công ty X thế chấp cho Q Đà Nẵng là 4.470.623.051 đ, đây chính là giá trị thi công còn lại mà 5 phải thanh toán cho Công ty X thuộc gói thầu và Hợp đồng nêu trên. Việc thế chấp tài sản đảm bảo là quyền đòi nợ nêu trên được Q Đà Nẵng và Công ty X lập thành Hợp đồng thế chấp hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ số 99.10.301.324188.DB.DN ngày 07/4/2010.

+ Tài sản thế chấp của bên thứ ba thế chấp Ông P, bà H đã dùng tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình để thế chấp cho Q Đà Nẵng nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty X đối với Q Đà Nẵng. Nhà đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Ông P, bà H có chi tiết cụ thể như sau: Thửa đất số B2-10, bản đồ số KT01/1, diện tích 105m², địa chỉ số 18 N, H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 407793 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/02/2006, (Sau đây gọi chung là nhà đất). Việc thế chấp nhà đất nói trên được Q Đà Nẵng và Công ty X lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01, công chứng tại Phòng công chứng số 02 TP Đà Nẵng, số công chứng 14616, quyền số HV10TP/CC- SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp cùng ngày. (Các tài sản máy móc thiết bị, quyền đòi nợ, nhà đất kể trên gọi chung là “Tài sản đảm bảo” hoặc “Tài sản thế chấp”).

- Về dư nợ quá hạn: Tạm tính đến ngày 16/6/2016, dư nợ của Công ty X tại Q Đà Nẵng như sau: Nợ gốc quá hạn 2.660.065.696 đồng; Lãi quá hạn, phạt 10.984.391.162 đồng, Tổng cộng 13.644,456.858 đồng;

- Sự vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Bên vay Công ty X: Công ty X đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ. Q Đà Nẵng đã bàn giao và phối hợp với MBAMC Đà Nẵng để xử lý nợ xấu của Bên vay Công ty X. Theo đó, để thực hiện việc thu nợ, MBAMC Đà Nẵng và Q Đà Nẵng đã nhiều lần gửi thông báo, công văn và kể cả gặp trực tiếp đại diện của Công ty X cùng những người liên quan để yêu cầu Công ty X thực hiện nghĩa vụ trả nợ và/hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Q Đà Nẵng và MBAMC Đà Nẵng để xử lý theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp. Tuy vậy, Công ty X vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Q Đà Nẵng. Đồng thời, Công ty X bỏ địa chỉ kinh doanh, bị Phòng ĐKKD - Sở KHĐT TP Đà Nẵng ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận ĐKKD vào ngày 10/10/2014. Theo qui định của Luật Doanh nghiệp, sau thời hạn 180 ngày kể từ ngày bị thu hồi Giấy chứng nhận ĐKKD, tức đến ngày 10/4/2015, Công ty X đã thuộc trường

hợp bị giải thể bắt buộc, xóa tên khỏi cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Phòng ĐKKD - Sở KHĐT TP Đà Nẵng có Văn bản xác nhận tình trạng giải thể bắt buộc của Công ty X và đã gửi TAND TP Đà Nẵng.

- Quá trình xử lý tài sản bảo đảm của Q Đà Nẵng và MBAMC Đà Nẵng: Đối với tài sản đảm bảo của Bên thứ ba thế chấp Ông P, bà H (Nhà đất tại số 18 N), để xử lý nợ xấu; Q Đà Nẵng và MBAMC Đà Nẵng đã nhiều lần cử cán bộ đến gặp trực tiếp Ông P, bà H để thương lượng và sau đó là nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Bên thứ ba thế chấp Ông P, bà H bàn giao- tài sản thế chấp cho Q Đà Nẵng và MBAMC Đà Nẵng xử lý, nhưng Ông P, bà H có biểu hiện cản trở, chây ì, cố tình kéo dài thời gian nhằm trốn tránh nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết trong Hợp đồng thế chấp.

Ngày 25/6/2015, MBAMC Đà Nẵng đã tiến hành thu giữ Tài sản đảm bảo là nhà đất của Bên thứ ba thế chấp Ông P, bà H dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương, đại diện Công an Phường, Tổ dân phố nơi có Tài sản đảm bảo. Việc thu giữ được thực hiện đúng theo qui định tại Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Nghị định 11/2012/NĐ- CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 của liên Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên Môi trường, Ngân hàng nhà nước hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm.

- Quan điểm pháp lý của MB về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 031-11/205-HĐMBTSDG ngày 27/11/2015:

Ngân hàng Q không đồng ý và đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc thu giữ và bán đấu giá TSĐB là theo đúng qui định của pháp luật về xử lý TSĐB. Cụ thể:

Hợp đồng thế chấp được ký kết có hiệu lực pháp luật: Tài sản nhà đất thuộc sở hữu của nguyên đơn chính là tài sản đảm bảo mà nguyên đơn đã thế chấp cho Q Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01, công chứng tại Phòng công chứng số 02 TP. Đà Nẵng, số công chứng: 14616, quyển số HV10TP/CC-SCC/HDGD và đã đăng ký thế chấp cùng ngày. Q Đà Nẵng với tư cách là Bên nhận thế chấp có quyền thu giữ TSĐB của Bên thế chấp để xử lý nợ quá hạn theo Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Việc bán đấu giá TSĐB sau thu giữ được thực hiện theo đúng qui định của pháp luật về xử lý TSĐB: Sau khi tiến hành thu giữ, ngày 21/9/2015, MBAMC Đà Nẵng đã ký Hợp đồng bán đấu giá với Công ty V để tiến hành bán đấu giá tài sản đảm bảo nêu trên. Ngày 27/11/2015, trên cơ sở bán đấu giá thành, các bên đã tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá cho Bên trúng đấu giá là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H. Việc bán đấu giá tài

sản sau thu giữ của MBAMC Đà Nẵng là đúng theo qui định tại khoản 1 điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số số CC668314 ngày 08/12/2015 do Sở TNMT TP. Đà Nẵng cấp cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H:

MB không đồng ý và đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn do ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H có được tài sản là thông qua việc mua bán đấu giá theo đúng qui định của pháp luật về bán đấu giá. Cụ thể: Về việc xác lập quyền sở hữu và sử dụng nhà đất của Bên mua trúng đấu giá ông H và bà H:

Ông H, bà H là Bên trúng đấu giá và đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về thanh toán tiền cho Bên bán; Hợp đồng mua bán nhà đất được công chứng có hiệu lực pháp luật; Ông H và bà H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng qui định nên có toàn quyền sở hữu sử dụng. Khoản 1, 2 Điều 70 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ qui định về chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm.

Sau khi mua trúng đấu giá, ông H và bà H đã được UBND TP Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở. Do đó, ông H và bà H có toàn quyền sở hữu sử dụng nhà đất nói trên. Quyền sở hữu và sử dụng nhà đất của Bên mua trúng đấu giá ông H và bà H được pháp luật công nhận và bảo vệ theo điều 258 Bộ luật dân sự, điều 4 Nghị định 17/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Như vậy, trong trường hợp này, vợ chồng ông H và bà H là chủ thể có được tài sản thông qua đấu giá một cách công khai, ngay tình thì được pháp luật công nhận và bảo vệ, ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu cũ, là Bên nhận the chấp hay bất kỳ bên thứ ba nào khác cũng không có quyền đòi lại tài sản đã bán đấu giá. Theo đó, việc Ông P và bà H yêu cầu Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Nhà nước đã cấp cho vợ chồng ông H và bà H là hoàn toàn không có cơ sở, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên mua trúng đấu giá.

Q Đà Nẵng đã thông báo cho vợ chồng Ông P khi thực hiện bán đấu giá tài sản bảo đảm nên vợ chồng Ông P khai không thông báo là không đúng. Vì tháng 4/2014, Q Đà Nẵng đã gửi bằng đường bưu điện thông báo về bàn giao và thu giữ tài sản cho vợ chồng Ông P biết.

Việc vợ chồng Ông P thỏa thuận mua bán nhà đất nêu trên với Công ty X trong khi đang thế chấp và bảo lãnh thì vợ chồng Ông P và Công ty X đã vi phạm và không có giá trị pháp lý đối với Q Đà Nẵng và bên thứ ba.

Việc Ông P trình bày vào tháng 10/2009, vợ chồng Ông P đem tiền xuống trả cho Q Đà Nẵng nhưng Q Đà Nẵng yêu cầu trả gốc và lãi là 4,5 tỷ đồng như Ông P trình bày là không đúng.

Như vậy, toàn bộ quá trình vay, thế chấp, thu giữ và xử lý bán đấu giá tài sản đảm bảo để thu nợ của Q Đà Nẵng và MBA.MC Đà Nẵng nêu trên là đã thực hiện đúng qui định của pháp luật.

- Về yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H:

Ngày 18/9/2016, Q Đà Nẵng có nhận được Thông báo thụ lý số 32A/2016/TLST-DS của TAND TP Đà Nẵng về việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn về việc đề nghị Toà án công nhận quyền sở hữu sử dụng nhà đất mua trúng đấu giá và buộc nguyên đơn ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H phải bàn giao nhà đất nói trên cho ông H, bà H.

Ngân hàng Q đồng ý với yêu cầu nêu trên của ông H, bà H, việc nguyên đơn Ông P, bà H cố tình cản trở việc bàn giao tài sản cho Bên mua trúng đấu giá, chiếm giữ trái phép nhà đất là đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản của chủ sở hữu sử dụng nhà đất ông H, bà H.

Đối với việc nguyên đơn đồng ý trả cho Q Đà Nẵng số tiền 1,7 tỷ đồng và lãi phát sinh thì Q Đà Nẵng không đồng ý vì vợ chồng Ông P đã dùng tài sản nhà đất tại phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng để bảo lãnh toàn bộ món nợ vay cho Công ty X.

Ngân hàng không có ý kiến gì về giá trị nhà đất nêu trên do nguyên đơn đưa ra là 4,5 tỷ đồng vì tài sản trên chúng tôi đã bán đấu giá.

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

1. Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q, đại diện theo ủy quyền là ông Đào Mạnh H thống nhất ý kiến vừa trình bày nêu trên.

2. Ông Trần Văn H trình bày:

Về quá trình mua tài sản đấu giá: Vào tháng 11/2015, thông qua thông tin đại chúng, vợ chồng tôi biết được Công ty V tổ chức bán đấu giá tài sản là nhà đất tại phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Do có nhu cầu mua tài sản, vợ chồng tôi đã tiến hành các thủ tục theo quy định và đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 27/11/2015, Công ty V tổ chức đấu giá thành và vợ chồng tôi là bên trúng đấu giá, tiến hành giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, công chứng theo đúng quy định pháp luật. Ngay sau đó, vợ chồng tôi cũng thanh toán đầy đủ giá trị mua tài sản theo đúng hợp đồng đã ký kết công chứng. Sau khi thực hiện đầy nghĩa vụ tài chính trước bạ sang tên, ngày 08/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC668314 cho vợ chồng tôi.

Nay vợ chồng tôi có toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất mua trúng đấu giá hợp pháp vì việc mua bán qua thủ tục bán đấu giá, vợ chồng tôi là bên trúng đấu giá và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về thanh toán tiền cho bên bán, hợp đồng mua bán nhà đất được công chứng có hiệu lực pháp luật. Chúng tôi đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định nên có toàn quyền sở hữu và sử dụng theo khoản

1, khoản 2 điều 70 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm; khoản 2 điều 439 Bộ luật dân sự. Như vậy, trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Nhà nước cấp cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi có toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất nói trên.

Việc ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H có bất kỳ tranh chấp nào với Q Đà Nẵng thì đó là việc riêng giữa các bên, vợ chồng tôi không biết và cũng không có nghĩa vụ phải biết. Trong trường hợp này, vợ chồng tôi có được tài sản thông qua đấu giá một cách công khai, ngay tình thì được pháp luật công nhận và bảo vệ, Ông P và bà H là chủ sở hữu cũ hay Q Đà Nẵng là bên nhận thế chấp hay bất kỳ ai cũng không có quyền đòi lại tài sản của vợ chồng tôi. Theo đó, việc Ông P và bà H yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Nhà nước đã cấp cho vợ chồng tôi là hoàn toàn không có cơ sở, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vợ chồng tôi đang giữ và không thể chấp cho ai.

Vì vậy, vợ chồng tôi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chúng tôi có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán đấu giá tài sản là hợp pháp và buộc Ông P, bà H phải bàn giao nhà đất tại phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng chúng tôi theo đúng quy định pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến của ông Trần Văn H trình bày.

4. Công ty V: Đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Văn Nam đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Tuy nhiên tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/5/2017 ông Nam trình bày nội dung như sau:

- Về quá trình bán đấu giá tài sản: Ông P, bà H đã dùng tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình để thế chấp cho Q Đà Nẵng nhằm đảo bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty X đối với Q Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 02/324188/2008/NHQĐ.ĐN/HĐTC/01, công chứng tại Phòng công chứng số 02 TP Đà Nẵng, số công chứng 14616, quyền số HV1 OTP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp cùng ngày. (Các tài sản máy móc thiết bị, quyền đòi nợ, nhà đất kê trên gọi chung là "Tài sản đảm bảo" hoặc "Tài sản thế chấp").

Sau khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản nêu trên, V đã tiến hành đầy đủ các thủ tục pháp lý; Thông báo bán đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết Thông báo tại nhà của Ông P, bà H số 18 N, quận H, Tp. Đà Nẵng thì Ông P, bà H có biết nhưng không hợp tác và xua đuổi chúng tôi, công ty chúng tôi có chụp ảnh.

Ngày 27/11/2015 phiên bán đấu giá công khai được tổ chức tại trụ sở V;

Kết quả bán đấu giá là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H là bên mua trúng đấu giá với giá trúng là 3,2 tỷ.

Biên bản bán đấu giá thành, các bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 031-11/15/HĐMBTSĐG tại Văn phòng công chứng Phước Nhân ngày 27/11/2015.

Việc mua bán đấu giá của công ty là đúng quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ- CP ngày 04/3/2010 của chính phủ về bán đấu giá tài sản.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty không đồng ý về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 031-11/1115- HĐMBTSĐG giữa đơn vị bán đấu giá tài sản là Công ty V, đơn vị có tài sản là Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q và người mua được tài sản bán đấu giá là ông Trần Văn H; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC668314 ngày 08/12/2015 do Sở TNMT TP. Đà Nẵng cấp cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn không có cơ sở, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua trúng đấu giá,

5. Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang N có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Nhưng tại Công văn số: 1433/STNMT-TTr ngày 07/6/2017 thì quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H đã được UBND quận H Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 407793 ngày 21/2/2006 đối với lô B2-10 Khu dân cư số 01 , phường H, quận H tại thửa so B2-10, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 105,0m²; mục đích sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 13/12/2008, giữa Ngân hàng Q - Chi nhánh Đà Nẵng (với tư cách là Bên nhận thế chấp) với ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H (với tư cách là Bên thế chấp), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng X (với tư cách là Bên vay vốn) lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 02/324188/2008/NİHQĐ.ĐN/HĐTC/01 đối với tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa số B2-10, tờ bản đồ số KT01/1, diện tích 105,0m² nêu trên, với giá trị tài sản thế chấp là 2.377.000.000 đồng, được Phòng công chứng số 02 TP Đà Nẵng chứng nhận số 14616. Ngày 16/12/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H đăng ký biên động thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Ông P và bà H.

Do Công ty CP Đầu tư và Xây dựng X vi phạm về các điều khoản trả nợ vay, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như theo hợp đồng đã ký kết nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn.

Ngân hàng Q - Chi nhánh Đà Nẵng có văn bản số 06/MBAMC- XLN ngày 14/2/2014 gửi UBND, Công an phường H và Ông P, bà H về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, theo đó chậm nhất đến ngày 22/1/2014, nếu bên vay vốn và bên bảo lãnh vẫn không thanh toán số tiền nợ gốc 5.860.065.696 đồng và toàn bộ tiền nợ lãi phát sinh của khoản vay cho Ngân hàng thì MBAMC-CN Đà

Năng sẽ phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 28/3/2017, Ngân hàng Q - Chi nhánh Đà Nẵng ban hành Quyết định số 11/QĐ-MB-ĐNA về việc thu giữ tài sản bảo đảm của ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng thế chấp 14616 ký ngày 14/12/2008 tại phòng công chứng số 02.

Ngày 21/9/2015, Ngân hàng Q - Chi nhánh Đà Nẵng ban hành văn bản số 505/TB - MBACB-XLN về việc xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ. Theo đó sẽ ký hợp đồng bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô B2-10 Khu dân cư số 01 , phường H, quận H với giá khởi điểm 3.195.000.000đ;

Ngày 10/11/2015, Ngân hàng Q - Chi nhánh Đà Nẵng ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 003/11-15/HĐ - BDGTS với Công ty V để bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Qua việc bán đấu giá tài sản bảo đảm, ông Trần Văn H và Nguyễn Thị H trú tại tổ 36A, phường Hòa Thọ Tây, quận H, Tp Đà Nẵng là người mua được tài sản bán đấu giá.

Ngày 27/11/2015, công ty V ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 031-11/15/HĐMĐ - TSDG với ông H và bà H, với giá khởi điểm là 3,2 tỷ được Văn phòng công chứng Phước Nhân công chứng số 6784.

Ngày 26/11/2015, ông H và bà H nộp đơn đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H và được Sở tài nguyên & Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC668314 ngày 08/12/2015 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, diện tích 105 m², diện tích xây dựng 97,5m².

Từ nội dung vụ việc nêu trên Sở Tài nguyên & Môi trường nhận thấy:

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013, việc Sở tài nguyên & Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC668314 ngày 08/12/2015 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, diện tích 105, m², diện tích xây dựng 97,5m² là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận nêu trên của Sở tài nguyên và Môi trường.

6. Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5: Tổng công ty 5 là một cổ đông của Công ty CP Đầu tư và xây dựng X (Công ty X) với tỷ lệ vốn góp là 10% vốn điều lệ, ông Phan Bá Q là người đại diện phần vốn góp của Tổng công ty 5 tại Công ty X.

Người đại diện phần vốn của Tổng công ty 5 tại Công ty X không tham gia điều hành sản xuất kinh doanh và không đại diện pháp luật tại Công ty X, do vậy, Tổng công ty 5 không tham gia tố tụng tại vụ án nêu trên với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

7. Ông Trần Văn T có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn như sau:

Theo Giấy chứng nhận Đăng kí doanh nghiệp ngày 28/1/2011, ông Trần Văn T là cổ đông của công ty CP Đầu tư và xây dựng X với vốn góp là một tỷ (nhưng thực tế ông không đóng góp đồng nào hết). Công ty do ông Trần Hữu T làm giám đốc.

Nay Tòa án giải quyết vụ án giữa ông Đào Hữu P với Ngân hàng Q có liên quan đến Công ty X (Công ty đã có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận Đăng kí doanh nghiệp của Sở Kế hoạch - Đầu tư nhưng doanh nghiệp vẫn giải thể ông cũng không rõ). Đó là việc giải quyết giữa Ông P và ông Thắng (Giám đốc X) với Ngân hàng. Nên ông Trần Văn T xác định ông không có liên quan gì trong vụ án nói trên.

8. Ông Trần Văn P có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Trước đây ông Phước có tham gia cổ đông Công ty X và ông đã nghỉ từ tháng 8 năm 2013 cho đến nay. Mọi sự liên quan đến Công ty X do giám đốc Công ty X quyết định, tất cả các khoản công nợ của ông đều đã bàn giao xong với Công ty X. Nên ông Trần Văn P xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

9. Ông Đỗ Phong T có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Thành là một trong những cổ đông sáng lập Công ty CP Đầu tư và xây dựng X với chức danh Phó Giám đốc Công ty phụ trách kỹ thuật, tuy nhiên đến năm 2012 ông xin nghỉ công tác tại Công ty X. Theo ông được biết, Công ty CP Đầu tư và xây dựng X đã bị thu hồi giấy phép đăng kí kinh doanh (Theo thông báo trực tiếp của Tòa án), và nay Công ty X không còn hoạt động.

Nay tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông Đào Hữu P với Ngân hàng Q có liên quan đến Công ty CP Đầu tư và xây dựng X, với tư cách là cổ đông sáng lập, về vấn đề này ông không nắm rõ và không liên quan, người trực tiếp giải quyết về vấn đề kinh tế doanh nghiệp là ông Trần Hữu T-Giám đốc Công ty CP Đầu tư và xây dựng X. Nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

10. Ông Trần Hữu T trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vào 13/12/2008, vợ chồng Ông P có ký hợp đồng bảo lãnh thế chấp cho bên vay là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X vay tại Ngân hàng Q Ngân chi nhánh TP. Đà Nẵng bằng tài sản thế chấp là lô đất B2-10KDC Số 1 , phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, giá trị thẩm định tài sản thế chấp là 2.337.000.000 đồng. Sau khi ký kết Ngân hàng Q - chi nhánh Đà Nẵng đã giải ngân và chuyển khoản trực tiếp toàn bộ số tiền vay vào tài khoản của công ty X, sau đó công ty X đã chuyển khoản số tiền đó vào tài khoản cá nhân của ông Đào Hữu P tại Ngân hàng E Đà Nẵng. Thực tế, Ông P sử dụng số tiền vay được vào mục đích cá nhân về cho đội thi công của Ông P; chứ không sử dụng số tiền trên vào hoạt động kinh doanh của công ty X. Việc ngân hàng tiến hành thu giữ tài sản bán

đấu giá từ bảo lãnh thế chấp khi Công ty X vi phạm nghĩa vụ trả nợ là đúng pháp luật hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DS-ST ngày 03 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng: các Điều 227, 147, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 318, 319, 324, 361, 362, 363, Khoản 2 điều 439, Điều 258 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đấu giá tài sản, hủy biên bản đấu giá tài sản, hủy quyết định cá biệt” của ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H về việc “Yêu cầu giao tài sản”.

Buộc ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H phải bàn giao nhà, đất tại phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC668314 ngày 08/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/8/2017 ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo, với nội dung: Vợ chồng Tôi có ký Hợp đồng thế chấp cho bên vay với số tiền bảo lãnh là 1.700.000.000, đồng bằng tài sản là lô đất không có tài sản trên đất nhưng Ngân hàng đem bán tài sản trên đất và thu số tiền là 3.200.000.000, đồng đề nghị hủy hợp đồng bảo lãnh số 02/324188/2008 giữa 03 bên; và hủy Biên bản đấu giá tài sản ngày 27/11/2015 với lý do khi đem bán tài sản ra đấu giá thì Ông Bà không biết, giá trị bán 3.200.000.000, đồng trong khi thực tế giá trị là 4.500.000.000, đồng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đứng tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H số CC668314 ký ngày 8/12/2015 do Sở tài nguyên và môi trường Đà Nẵng cấp; hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 031- 11/1115-HĐMBTSDG giữa Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản và người mua tài sản ông H và bà H và Biên bản đấu giá tài sản ngày 27/11/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Ông P, bà H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 031-11/1115-HĐMBTSDG giữa Công ty V, đơn vị có tài sản và người mua được tài sản là ông H và bà H và biên bản đấu giá ngày 27/11/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ký ngày 8/12/2015 đứng tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp.

Ông P và bà H thống nhất trình bày của luật sư bảo vệ cho mình.

Bị đơn Ngân hàng Q, trình bày: Ông Đào Mạnh H cho rằng Q Đà Nẵng đã

cho 1 năm để Ông P, bà H bán nhà nhưng Ông, Bà đã không bán được, việc giá nhà đất và bán đấu giá đã thông báo niêm yết 3 lần, tới lần thứ ba thì mới có người mua là ông H, bà H. Về phạm vi bảo đảm là toàn bộ. Ông H không đồng ý toàn bộ kháng cáo của Ông P và bà H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H: Việc chúng tôi mua nhà là hợp pháp, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự qua quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Ông P, bà H giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H cho rằng: Ông, Bà chỉ bảo lãnh thế chấp cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng X (Công ty X) vay tại Ngân hàng Q chi nhánh Đà Nẵng (Q Đà Nẵng) số tiền 1.700.000.000, đồng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nhưng Q Đà Nẵng đem bán tài sản của vợ chồng Ông Bà cả tài sản gắn liền với đất và thu số tiền 3.200.000.000, đồng, đề nghị hủy hợp đồng số 02/324188 NHQĐ.ĐN/01 giữa 3 bên, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 13/12/2008 tại phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H (Bên thế chấp) đã ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần quân đội chi nhánh Đà Nẵng (bên nhận thế chấp, viết tắt là Q Đà Nẵng) thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất Lô B2-10 khu dân cư số 1, Đà Nẵng có diện tích 105m² đất ở đô thị, có giá trị 2.337.000.000, đồng để bảo đảm các nghĩa vụ và trách nhiệm thanh toán của bên vay vốn là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng X, quy định tại Điều 2, Điều 3 Hợp đồng thế chấp (BL 157); theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp này, khi bên vay không thanh toán bất kỳ một khoản tiền đến hạn nào theo Hợp đồng tín dụng, thì bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản thế chấp; Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng, chứng thực và đăng ký tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H Đà Nẵng ngày 16/12/2008 do vậy, có hiệu lực với các bên tham gia ký kết. Theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ quy định: “*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất*”. Do đó, kháng cáo của Ông P, bà H về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bảo lãnh và cho rằng, Ông Bà chỉ thế chấp quyền sử dụng đất nhưng Q Đà Nẵng đã bán cả tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2] Ông P, bà H kháng cáo đề nghị Tòa án hủy Biên bản đấu giá ngày 27/11/2015 do Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty V và bà Nguyễn Thị H; Ông, Bà là người đang sở hữu mà không biết việc bán đấu giá; giá trị tài sản đem bán chỉ có 3.195.000.000, đồng trong khi thực tế giá trị tài sản 4.500.000.000, đồng; Hội đồng xét xử thấy: Công ty X đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, đến ngày 31/7/2013 (theo Công văn số 06/MBAMC-XLN ngày 14/1/2014 của Q Đà Nẵng gửi vợ chồng Ông P, bà H và UBND phường, công an phường H (BL 147) Công ty X còn nợ Ngân hàng tiền nợ gốc: 5.860.065.696, đồng, để thực hiện việc thu nợ Q Đà Nẵng đã nhiều lần gửi thông báo, công văn và gặp trực tiếp đại diện của Công ty X, Ông P và bà H yêu cầu thực hiện trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý theo thỏa thuận các bên trong hợp đồng thế chấp, nhưng Công ty X không thực hiện và bỏ đi khỏi địa chỉ kinh doanh, bị Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch đầu tư Đà Nẵng ra quyết định thu Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, đến ngày 10/4/2015, Công ty X thuộc trường hợp giải thể bắt buộc.

Ngày 28/3/2014 Ngân hàng Q ĐÀ NẴNG có Quyết định số 11/QĐ-MB-DNA về việc thu giữ tài sản đảm bảo của Ông P, bà H và giao Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q (Công ty AMC) quản lý và tiến hành các thủ tục cần thiết để xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ (BL 145), và thông báo cho Ông P bà H biết (Thông báo số 811/TB-MBAMC ngày 8/6/2015 BL143); ngày 25/6/2015 tại nhà số 18 đường N, thành phố Đà Nẵng Ngân hàng Q ĐÀ NẴNG và đại diện chính quyền địa phương đã lập Biên bản thu giữ tài sản thế chấp(BL 140). Việc thu giữ tài sản thế chấp là đúng theo quy định tại Điều 63 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Sau đó, Q Đà Nẵng đã có thông báo gửi ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị Huệ về việc bán đấu giá tài sản và đưa giá khởi điểm nhà đất là 3.195.000.000, đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 21A/2015 ngày 10/7/2015 của Công ty TNHH thẩm định giá MHD (BL384) (Thông báo số 505/TB ngày 21/9/2015 BL 137) nhưng Ông P bà H không có ý kiến gì. Công ty AMC đã ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty V (Công ty V). Việc bán đấu giá nhà đất là tài sản thế chấp của Ông P, bà H được tiến hành đúng theo quy định tại các Điều 23, 26, 28,34 của Nghị định số 17/2010/NĐ –CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về đấu giá tài sản. (Thời gian niêm yết lần 1 ngày 21/9/2015 tại UBND phường H, H ĐN, tại Công ty AMC, tại Công ty V, tại nhà 18 N; và Thông báo trên báo 24 giờ Miền Trung; niêm yết và thông báo lần 2 ngày 7/10/2015 và lần 3 ngày 10/11/2015 theo quy định tại Điều 28; trình tự đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 34). Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ông P, bà H.

[3] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H đứng tên:

Căn cứ vào Biên bản đấu giá tài sản ngày 27/11/2015 thành phần tham dự có Công ty AMC, Công ty V, người mua tài sản bà Nguyễn Thị H (BL 125,

124); Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 031-11/15/HĐMBTSDG được Văn phòng Công chứng Phước Nhân chứng thực ngày 27/11/2015 (BL 122,123) thì ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H là người đã mua tài sản đấu giá. Việc mua bán tài sản đấu giá đúng theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H là người mua được tài sản đấu giá hợp pháp và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận, do vậy kháng cáo của Ông P, bà H cho rằng Ông Bà không ký sang nhượng cho ai, nên giấy chứng nhận cấp cho ông H bà H là không có căn cứ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận không được chấp nhận.

[4] Bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông P, bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đấu giá tài sản, hủy biên bản đấu giá tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, bà H về việc Yêu cầu giao tài sản là nhà và đất tại số 18 đường N, Đà Nẵng là có căn cứ, đúng pháp luật; tại cấp phúc thẩm người kháng cáo Ông P, bà H không cung cấp được chứng cứ nào mới khác; do vậy, không chấp nhận kháng cáo của Ông P, bà H giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Ông P, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000,(Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Ông bà đã nộp tại biên lai thu số 001166 ngày 24/8/2017 của Cục thi hành án thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 318, Điều 319, Điều 323 Điều 324, Điều 361, Điều 362, Điều 355, Điều 363; Điều 456; Điều 457; Điều 458; Điều 459 Bộ luật dân sự 2005. Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và Nghị định số 11/2012/CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 về bán đấu giá tài sản.

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, cụ thể:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đấu giá tài sản, hủy biên bản đấu giá tài sản, hủy quyết định cá biệt” của ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H về việc “Yêu cầu giao tài sản”.

Buộc ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H phải bàn giao nhà, đất tại phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC668314 ngày 08/12/2015 do Sở Tài nguyên

và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H phải chịu 200.000, đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000887 ngày 18/8/2016 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H và bà H 200.000, (Hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 000905 ngày 13/9/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Đào Hữu P và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm: 300.000, (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 001166 ngày 24/8/2017 của Cục thi hành án thành phố Đà Nẵng. Ông Đào Hữu P, bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND TP. Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục thi hành án dân sự TP. Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn