

Số: 116/2019/DS-PT

Ngày: 17/5/2019

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và công nhận quyền sở hữu tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Ông Vũ Toàn Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và công nhận quyền sở hữu tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST, ngày 21, 28/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Hồ Ng - Thừa phát lại

Văn phòng HK(gọi tắt là Thừa phát lại).

Địa chỉ: số 16A3 Đ, phường H, quận HK, Hà Nội.

(Bà Ng có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Công ty ĐV (gọi tắt là Công ty ĐV).

Địa chỉ: Ô 18 lô B, Khu M, phố Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung A - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh K, sinh năm 1995 (*ông K có mặt*)

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty ĐV: Ông Nguyễn Trọng Ngh, sinh năm 1980, Luật sư Công ty Luật B thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 20 T, phường Tr, quận HK, thành phố Hà Nội (*ông Ngh có mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng T (trước đây là Văn phòng Công chứng Hoàng Lâm, gọi tắt là T).

Địa chỉ: thôn Hòa Lạc, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú tại: thôn T, xã Y, huyện Th, Hà Nội (*bà Th vắng mặt*).

2. Ngân hàng LV (gọi tắt là Ngân hàng LV); Địa chỉ: số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thái H - Phó Tổng giám đốc, ủy quyền lại cho ông Lưu Hoài N, sinh năm 1976, Chuyên viên Phòng Giám sát kinh doanh và xử lý nợ khu vực phía Bắc (*ông N có mặt*).

3. Công ty XNK T (gọi tắt là T Hà Nội).

Địa chỉ: số 36 phố B, phường H, quận HK, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn Th - Tổng giám đốc (*có mặt*)

4. Công ty XNK VL (gọi tắt là Công ty VL)

Địa chỉ: Số 3171/18A, Quốc lộ 1A, ấp Q, Trường An, thành phố VL, tỉnh VL.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng T - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân Tr và ông Nguyễn Văn Th - đều là cán bộ của Công ty (*ông Tr, ông Th có mặt*).

5. Ngân hàng NT

Trụ sở: 198 Trần Quang Kh, HK, Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quang D - Tổng giám đốc (*vắng mặt*).

6. Công ty cổ phần đấu giá HH (gọi tắt là Công ty HH)

Trụ sở: số 12A ngách 87 C, HBT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Giám đốc (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Văn phòng HK và các cơ quan, đơn vị có liên quan đang thực hiện Quyết định số 27/QĐ - CTHADS ngày 18/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội về việc cưỡng chế kê biên xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, để thi hành Bản án số 09/2013/KDTM-ST ngày 22, 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Văn phòng HK có Quyết định giao cho ông Chu Xuân Bình - Thừa phát lại, sau đó là bà Nguyễn Thị Hồ Ng - Thừa phát lại, Văn phòng HK thực hiện.

Thừa phát lại đã xác minh: Nhà đất diện tích 95m² tại địa chỉ số 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (gọi tắt là nhà 29 HBT) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của T Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS762398 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2014 cho T Hà Nội (gọi tắt là Giấy chứng nhận).

Tuy nhiên, sau khi đã thông báo cụ thể về thời gian cưỡng chế thi hành án đối với tài sản của T Hà Nội thì Thừa phát lại nhận được công văn của Ngân hàng LV đề nghị dừng việc cưỡng chế kê biên và Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN giữa T Hà Nội và ĐV, do Văn phòng Công chứng Hoàng Lâm lập ngày 30/12/2014 (gọi tắt là Hợp đồng công chứng). Ngày 26/4/2017 Thừa phát lại nhận được Đơn Khiếu nại của Công ty ĐV đề nghị dừng ngay việc kê biên với lý do tài sản nhà đất 29 HBT thuộc quyền sở hữu của ĐV bằng hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Căn cứ kết quả thẩm định tính xác thực và giá trị của Hợp đồng công chứng nêu trên, căn cứ Khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Khoản 1, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; Căn cứ thực tế là việc chuyển nhượng theo Hợp đồng công chứng được thực hiện sau khi Bản án đã có hiệu lực, Thừa phát lại đã có Báo cáo đề xuất số 31/CV-TPLHK ngày 13/5/2017 gửi Cục Thi hành án, Sở Tư pháp và các cơ quan, đơn vị có liên quan giải trình rõ vấn đề này. Trên cơ sở các báo cáo đề xuất, kèm theo kết quả thẩm định của Thừa phát lại, ngày 05/5/2017 Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 1553/CTHADS trả lời khiếu nại của ĐV và LV. Trong đó Cục Thi hành án dân sự đã viện dẫn, phân tích rõ nội dung: “*Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 quy định: Kể từ thời điểm có Bản án, Quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án*

bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...

Kể từ thời điểm có Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình thì bị kê biên, xử lý để thi hành án.

Khoản 1, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 của Chính phủ quy định: “Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

T Hà Nội chuyển nhượng tài sản sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, không thừa nhận tài sản là của mình và không dùng số tiền chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ theo Bản án là hình thức hợp lý hóa việc tâu tán tài sản.

Như vậy, căn cứ quy định của pháp luật và các tài liệu đã viện dẫn, có đủ cơ sở xác định: Hợp đồng chuyển nhượng công chứng trên không đăng ký tại cơ quan quản lý và đăng ký đất đai, không đăng ký vào sổ địa chính là không đảm bảo giá trị pháp lý.

Thừa phát lại đã có Văn bản hướng dẫn Ngân hàng LV và Công ty ĐV tiên hành khởi kiện đối với T Hà Nội để bảo vệ quyền lợi của mình. Đồng thời thông báo và cung cấp hồ sơ để Người được thi hành án là Công ty VL căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo của Thừa phát lại, Công ty VL có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng nói trên. Tuy nhiên, ngày 22/5/2017, Thừa phát lại nhận được Công văn số 19 CV/XNK ngày 20/5/2017 của Công ty VL với nội dung đề nghị Thừa phát lại - với tư cách là một cơ quan thi hành án dân sự có văn bản đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng.

Trên cơ sở đó nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện đề nghị:

- Xác định nhà 29 HBT theo Giấy chứng nhận là của T Hà Nội.
- Đề nghị tuyên hủy (tuyên bố Hợp đồng vô hiệu) đối với Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng.

Bị đơn Công ty ĐV trình bày:

Công ty ĐV phản đối toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì giao dịch chuyển nhượng tài sản của T Hà Nội tại nhà 29 HBT cho Công ty ĐV là hợp pháp nên cần phải được pháp luật bảo vệ. T Hà Nội và Ngân hàng LV đã thực hiện theo đúng nội dung đã cam kết và thống nhất tại Biên bản Thỏa thuận ngày 02/07/2013 như sau:

- T Hà Nội có khoản vay quá hạn tại Ngân hàng LV và cam kết dùng tài sản là nhà 29 HBT để trả nợ cho khoản vay nên ngay khi T Hà Nội được cấp Giấy Chứng nhận, Ngân hàng LV đã có Công văn số 7761A/2014/CV-LienVietPosstBank ngày 26/12/2014 gửi T Hà Nội và Công ty ĐV để đề nghị T Hà Nội chuyển nhượng nhà 29 HBT cho bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định là Công ty ĐV với giá chuyển nhượng là 38.675.000.000đồng, đồng thời, Ngân hàng LV cũng yêu cầu chuyển toàn bộ số tiền chuyển nhượng về tài khoản của T Hà Nội mở tại Ngân hàng LV để thực hiện việc thu hồi nợ.

- Nội dung cam kết và thỏa thuận về việc xử lý tài sản là nhà 29 HBT đã được các bên xác lập hợp pháp trước ngày có Bản án sơ thẩm. Khoản vay bị quá hạn của T Hà Nội tại Ngân hàng LV cũng đã tồn tại trước ngày Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm tuyên bản án sơ thẩm và chính Ngân hàng LV đã cho T Hà Nội vay 8.673.886.778 đồng để nộp vào Sở tài chính Hà Nội mua nhà 29 HBT từ Nhà nước.

Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm cũng đã chấp nhận tính hợp pháp của nội dung thỏa thuận về tài sản bảo đảm của Các bên theo Biên bản Thỏa thuận ngày 02/07/2013 cụ thể là:

Ngày 21/08/2014, Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm cũng đã có Công văn số 56/CCTHA gửi cho các đương sự và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thông báo về việc trả lại đơn yêu cầu thi hành án và xin rút lại đề nghị ngăn chặn thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà 29 HBT. Như vậy, Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm đã thừa nhận cam kết bảo đảm của các bên theo Biên bản Thỏa thuận ngày 02/07/2013 là hợp pháp và tài sản nhà 29 HBT đã không được Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm xác định là tài sản để thi hành án của T Hà Nội - Người phải thi hành án.

Chính vì công văn này của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm nên Công ty ĐV mới quyết định mua nhà 29 HBT. Ngày 30/12/2014, T Hà Nội và Công ty ĐV đã ký Hợp đồng công chứng. Khi đó, tài sản chuyển nhượng là nhà 29 HBT không bị bất kỳ biện pháp ngăn chặn nào từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện và Ngân hàng LV đã thu hồi nợ thành công. Ngay sau khi Hợp đồng được ký kết, T Hà Nội đã giao và Công ty ĐV đã nhận toàn bộ tài sản là nhà 29 HBT. T Hà Nội đã xuất hóa đơn và Công ty ĐV đã thanh toán giá chuyển nhượng 38.675.000.000 đồng trực tiếp vào tài khoản của T Hà Nội mở tại Ngân hàng LV và Ngân hàng LV đã thu nợ toàn bộ khoản tiền này.

Giao dịch chuyển nhượng tài sản của T Hà Nội tại nhà 29 HBT cho Công ty ĐV là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với nội dung thỏa thuận của các bên. Giao dịch chuyển nhượng này là một tiến trình trong việc thu hồi nợ được thỏa thuận từ trước ngày có Bản án sơ thẩm, không phải là hành vi tẩu tán tài sản như ý kiến của Thừa phát lại trình bày, Công ty ĐV đề nghị không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của Thừa phát lại về việc tuyên hủy (tuyên bố Hợp đồng vô hiệu) đối với Hợp đồng công chứng; Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà 29 HBT.

Ngày 07/02/2018, Công ty ĐV có đơn yêu cầu phản tố đối với T Hà Nội nội dung như sau:

Công ty ĐV được biết Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội có ban hành Quyết định số 27/QĐ-CTHADS ngày 18/4/2017 về việc cưỡng chế kê biên xử lý Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các công trình trên đất tại nhà 29 HBT.

Việc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội xác định Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các công trình trên đất tại nhà 29 HBT thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của T Hà Nội và tiến hành cưỡng chế kê biên trong khi không xác minh và làm rõ hiện trạng sở hữu của Tài sản kê biên đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty ĐV là hành vi vi phạm pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty ĐV.

Nhận thấy quyền sở hữu hợp pháp của Công ty ĐV đối với tài sản nhà 29 HBT cũng như quyền được hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản này bị xâm hại, Công ty ĐV có yêu cầu phản tố đề nghị:

1. Công nhận nhà 29 HBT theo Giấy chứng nhận đã được T Hà Nội chuyển nhượng hợp pháp cho ĐV theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

2. Công ty ĐV có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc T Hà Nội phải thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty T Hà Nội trình bày:

T Hà Nội phản đối toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì nhà 29 HBT đã được T Hà Nội chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty ĐV và để thực hiện một thỏa thuận giữa T Hà Nội và Ngân hàng LV trước thời điểm Bản án sơ thẩm. Cụ thể như sau :

T Hà Nội được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời hạn 50 năm và tài sản trên đất tại nhà 29 HBT và T Hà Nội phải nộp giá trị quyền sử dụng đất 50 năm và tài sản trên đất là 8.673.886.778 đồng theo tờ trình số 2388/TtrLN-STC-QLCS ngày 21/5/2013 của Liên ngành Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở xây dựng và Cục thuế Hà Nội trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, T Hà Nội không có khả năng tài chính để nộp khoản tiền này, đồng thời đang nợ quá hạn tại Ngân hàng LV 29.177.520.723 đồng(chưa kể lãi vay). Vì vậy, ngày 02/7/2013, T Hà Nội và Ngân hàng LV đã có buổi làm việc và ký Biên bản thỏa thuận với nội dung :

- Ngân hàng LV sẽ cho T Hà Nội vay khoản tiền 8.673.886.778 đồng để hoàn thành nghĩa vụ với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

- Ngay sau khi T Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận nhà 29 HBT thì T Hà Nội không được sử dụng tài sản này vào bất kỳ mục đích nào khác mà phải chuyển nhượng tài sản này cho một bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định và tiền chuyển nhượng phải được chuyển về Ngân hàng LV để thu nợ đối với :

+ Khoản vay mới (8.673.886.778 đồng)

+ Nợ quá hạn của Hợp đồng tín dụng số M11012016/HĐTDHM-LienVietPostBank ký ngày 05/12/2012 với LV (gồm nợ gốc 29.177.520.723 đồng và lãi phát sinh).

+ Giá cả chuyển nhượng sẽ do LV đàm phán với bên mua và thông báo lại cho T Hà Nội để thực hiện.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 24/3/2014 Ngân hàng LV đã cho T Hà Nội vay 8.673.886.778 đồng để thực hiện nghĩa vụ nộp tiền nhà đất cho Sở Tài chính Hà Nội.

Ngày 26/12/2014 T Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận.

Cùng ngày 26/12/2014 Ngân hàng LV đã có văn bản số 7761A/CV-LienVietPostBank đề nghị T Hà Nội chuyển nhượng nhà 29 HBT cho Công ty ĐV với giá 38.675.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2014, T Hà Nội đã ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng nhà 29 HBT cho Công ty ĐV với giá 38.675.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2014, T Hà Nội xuất Hoá đơn số 0001490 cho Công ty ĐV với tổng trị giá 38.675.000.000 đồng. T Hà Nội đã hạch toán và kê khai thuế Hoá đơn trên trong năm 2014.

Cùng ngày 30/12/2014, T Hà Nội đã bàn giao nhà 29 HBT cho Công ty ĐV.

Ngày 07/01/2015, Công ty ĐV đã thanh toán vào tài khoản của T Hà Nội tại Ngân hàng LV số tiền 38.675.000.000 đồng.

Ngày 10/01/2015, Ngân hàng LV đã thu hết số tiền trên để trả nợ khoản vay mới, khoản nợ quá hạn cũ và một phần lãi phát sinh của T Hà Nội.

Hiện nhà 29 HBT đang được Công ty ĐV cho Ngân hàng Vietcombank thuê làm Phòng giao dịch của Vietcombank.

Hợp đồng chuyển nhượng nhà 29 HBT ngày 30/12/2014 giữa T Hà Nội và Công ty ĐV có hiệu lực kể từ thời điểm được Công chứng viên xác nhận, giao dịch đã hoàn thành. Do đó, nhà 29 HBT không còn là tài sản của T Hà Nội và trở thành tài sản của Công ty ĐV. Các thủ tục mua bán, thanh toán, bàn giao nhà 29 HBT đã hoàn tất theo cam kết tại Biên bản thoả thuận từ trước khi có Bản án sơ thẩm. Khoản vay bị quá hạn của T Hà Nội tại Ngân hàng LV cũng đã tồn tại trước Bản án sơ thẩm và chính Ngân hàng LV đã cho T Hà Nội vay tiền để mua nhà 29 HBT. Thực tế Công ty ĐV đã nhận bàn giao và sử dụng nhà 29 HBT từ cuối năm 2014 cho tới nay.

Việc Công ty ĐV sử dụng tài sản là nhà 29 HBT từ ngày 30/12/2014 nhưng chưa sang tên Công ty ĐV là do Công ty ĐV chưa hoàn tất về mặt thủ tục, nhưng không thay đổi về bản chất là tài sản đã được chuyển nhượng hợp pháp, đúng thủ tục. T Hà Nội đề nghị:

- Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của Thừa phát lại về việc tuyên hủy (tuyên bố Hợp đồng vô hiệu) đối với Hợp đồng công chứng.

- Đề nghị xem xét công nhận nhà 29 HBT theo Giấy chứng nhận đã được T Hà Nội chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty ĐV.

2. Ngân hàng LV trình bày:

T Hà Nội là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng LV. Ngày 05/12/2012, T Hà Nội và Ngân hàng LV - Chi nhánh Thăng Long có ký Hợp đồng hạn mức Tín dụng số M11012016/HĐHMTD với hạn mức tín dụng chung là 50.000.000.000 đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng Tín dụng nêu trên và Giấy đề nghị giải ngân ngày 28/12/2012 của T Hà Nội, Ngân hàng LV đã giải ngân cho T Hà Nội lần 1 số tiền 28.800.000.000 đồng. Các Bên đã ký khế ước nhận nợ ngày 04/01/2013 cho khoản vay này với thời hạn vay vốn là 05 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 04/06/2013.

Sau đó, theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 14/01/2013 của T Hà Nội, Ngân hàng LV đã giải ngân cho T Hà Nội lần 2 số tiền 5.450.000.000 đồng. Các bên đã ký khế ước nhận nợ ngày 18/01/2013 cho khoản vay này với thời hạn vay vốn là 05 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 18/06/2013.

Hết thời hạn vay theo các khế ước nhận nợ nêu trên, T Hà Nội đã không thể huy động được nguồn tiền để thanh toán trả nợ cho Ngân hàng LV, Ngân hàng LV đã chuyển khoản nợ thành khoản nợ quá hạn cho T Hà Nội.

Ngày 02/07/2013, T Hà Nội và Ngân hàng LV đã có buổi làm việc để thống nhất về phương án trả nợ. Ngân hàng LV yêu cầu T Hà Nội phải bổ sung thêm tài sản bảo đảm để bảo đảm cho khoản nợ tại Ngân hàng LV, chuyển nhượng tài sản là bất động sản của T Hà Nội cho Ngân hàng LV hoặc bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng LV. T Hà Nội đề nghị Ngân hàng LV hỗ trợ cho vay thêm 8.673.886.778 đồng để hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. T Hà Nội đã cam kết thực hiện.

Như vậy, theo thỏa thuận hợp pháp của T Hà Nội và Ngân hàng LV tại Biên bản Làm việc ngày 19/06/2013 và Biên bản thỏa thuận ngày 02/07/2013, T Hà Nội đã đồng ý sử dụng tài sản là nhà 29 HBT làm tài sản bảo đảm và Ngân hàng LV đã có toàn quyền xử lý tài sản này của T Hà Nội từ trước khi có Bản án sơ thẩm.

Sở dĩ Ngân hàng LV chưa tiến hành xử lý ngay tài sản nhà 29 HBT vào thời điểm đó là vì cần phải đợi cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho T Hà Nội. Ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận, Ngân hàng LV và T Hà Nội đã xử lý tài sản bảo đảm là nhà 29 HBT theo đúng nội dung đã thỏa thuận trước đó tại Biên bản thỏa thuận ngày 02/07/2013 và Ngân hàng LV đã thu nợ thành công từ việc xử lý tài sản này.

Ngày 26/12/2014, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (từ nguồn vốn vay của Ngân hàng LV, T Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận đối với

nhà 29 HBT. T Hà Nội đã chuyển nhượng nhà 29 HBT cho bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định là Công ty ĐV với giá chuyển nhượng là 38.675.000.000đồng.

Giao dịch chuyển nhượng tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng nêu trên cần phải được pháp luật bảo vệ, nhất là trong bối cảnh Chính phủ đang triển khai các biện pháp nhằm đẩy mạnh công tác thu hồi nợ xấu cho các tổ chức tín dụng. Quốc hội cũng có chính sách ưu tiên việc xử lý nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng thể hiện tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Ngân hàng LV đề nghị:

- Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc tuyên hủy (tuyên bố Hợp đồng vô hiệu) đối với Hợp đồng công chứng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty ĐV: Công nhận toàn bộ tài sản là nhà 29 HBT theo Giấy chứng nhận đã được T Hà Nội chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty ĐV theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

3. Văn phòng T trình bày:

Khi thực hiện Hợp đồng công chứng, Văn phòng T đã thực hiện theo đúng quy trình của Luật Công chứng. Cụ thể:

Tại thời điểm Công chứng thì không có thông tin ngăn chặn nào về việc không được Công chứng giao dịch đối với tài sản là Giấy chứng nhận của T Hà Nội.

Tại khoản b, điểm 1.3 thuộc Điều 7 của Hợp đồng công chứng số 6343 HL/2014/HĐCN do Công chứng viên chứng nhận ngày 30/12/2014 có nêu rõ về việc cam đoan của chủ sở hữu quyền sử dụng đất (trong Hợp đồng công chứng gọi tắt là bên A) là: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Bên A hiện đang không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, nhận đặt cọc, trao đổi, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh góp vốn hoặc ủy quyền cho người khác làm hạn chế việc chuyển quyền của bên A; Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm hạn chế quyền định đoạt của bên A.

Với các lý do nêu trên nên việc thực hiện Hợp đồng công chứng của Văn phòng T là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do Văn phòng T không được biết đến việc chủ sở hữu quyền sử dụng đất là T Hà Nội phải có trách nhiệm

nghĩa vụ đối với một bên thứ ba nào khác. Đề nghị xem xét, giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

4. Công ty VL trình bày:

Công ty VL đã có đơn yêu cầu thi hành án đối với T Hà Nội tại Thừa phát lại với số tiền là: 80.501.183.000 đồng. Sau khi xác minh thấy T Hà Nội có tài sản nhà 29 HBT theo Giấy chứng nhận đứng tên T Hà Nội. Thừa phát lại có thông báo cho Công ty VL để Công ty VL khởi kiện. Do không phải chuyên môn, Công ty VL đồng ý cho Thừa phát lại khởi kiện Công ty ĐV để thu hồi tài sản nhà 29 HBT để đảm bảo thi hành án cho Công ty VL.

Công ty VL khẳng định tài sản nhà 29 HBT vẫn thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của T Hà Nội theo khoản 3 điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Tòa án tuyên hủy (tuyên bố Hợp đồng vô hiệu) đối với Hợp đồng công chứng mà T Hà Nội ký với Công ty ĐV ngày 30/12/2014. Công ty VL không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của Công ty ĐV.

5. Công ty cổ phần đấu giá HH

Không có ý kiến, quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Ngày 26/01/2018 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2008/QĐ-BPKCTT cấm thực hiện hành vi bán đấu giá tài sản, chuyển nhượng tài sản là nhà 29 HBT theo đề nghị của Công ty ĐV.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 21, 28/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Hà Nội đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồ Ng - Thừa phát lại, Văn phòng HK đối với Công ty ĐV.

2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN ngày 30/12/2014, do Văn phòng Công chứng Hoàng Lâm lập ngày 30/12/2014 vô hiệu.

3. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Công ty ĐV.

4. Công nhận nhà 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS762398 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2014 đã được Công ty XNK T chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty ĐV theo Hợp đồng Chuyển nhượng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN ngày 30/12/2014 là của Công ty ĐV.

5. Công ty ĐV liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để sang tên nhà 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS762398 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2014 theo quy định pháp luật.

6. Buộc Công ty XNK T phải thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng Chuyển nhượng và quy định pháp luật đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

8. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, **ngày 10 và 18/10/2018** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồ Ng, Thừa Phát lại Văn phòng HK và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty VL đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi văn bản thể hiện quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN ngày 30/12/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Lâm vô hiệu; công nhận nhà 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của T Hà Nội; tuyên buộc Công ty ĐV phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhà 29 HBT cho T Hà Nội; tuyên buộc Ngân hàng ngoại thương và các cá nhân tổ chức có liên quan bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất tại 29 HBT cho cơ quan thi hành án.

Bị đơn không có đơn kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty VL giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nội dung kháng cáo và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét phù hợp với nội dung kháng cáo và đề nghị của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:

- Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty VL đề nghị tuyên bố Hợp đồng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN vô hiệu là không có cơ sở pháp lý.

- Giao dịch chuyển nhượng nhà 29 HBT của T Hà Nội cho Công ty ĐV là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với nội dung thoả thuận của các bên tại Biên bản thoả thuận ngày 02/7/2013. Giao dịch chuyển nhượng này là tiến trình trong việc thu hồi nợ được thoả thuận từ trước ngày có bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm không phải là hành vi tẩu tán tài sản.

- Công ty ĐV giữ nguyên yêu cầu độc lập

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty VL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và xem xét đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội xác định:

Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 29 HBT, mặc dù đã được công chứng, chứng thực, các bên đã tiến hành bàn giao nhà và tiền chuyển nhượng cho nhau, tuy nhiên vẫn chưa hoàn thiện về mặt nội dung.

Theo Khoản 2 Điều 21 Quy định Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội: *“Đối với các trường hợp chia tách, hợp thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân mới, góp vốn bằng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại (trong khu công nghiệp), chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà đất đó do UBND Thành phố giao, cho thuê thì phải được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương bằng văn bản trước khi các bên ký hợp đồng và thực hiện các thủ tục.”*

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc chuyển nhượng nhà, đất tại số 29 HBT giữa Công ty T và Công ty ĐV có được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận không, nếu chưa được chấp thuận mà đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa hai công ty là không đúng.

Do việc Toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng

dân sự, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồ Ng, Thừa phát Lại Văn phòng HK và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty VL có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Tại phiên toà phúc thẩm bà Ng có đơn xin xét xử vắng mặt. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được Toà án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty VL, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Về việc xác định nhà, đất 29 HBT thuộc quyền sở hữu của Công ty ĐV

Căn cứ vào Bản án số 09/2013/KDTM-ST ngày 22, 26/8/2013 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa giữa Công ty XNK VL và Công ty XNK T (T Hà Nội). Quyết định của bản án đã tuyên: Buộc Công ty XNK T trả lại tiền mua hàng cho Công ty XNK VL tiền phạt hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí chuyển khoản qua Ngân hàng theo 02 Hợp đồng... Tổng cộng là 80.501.183.000 đồng. Trong đó, tiền mua hàng phải trả lại là 60.705.003.000 đồng theo Hợp đồng số 138/VL-TCT/2012 ngày 23/4/2012, Hợp đồng số 150/VL-TCT/2012 ngày 02/5/2012 và tiền phạt hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí chuyển khoản qua Ngân hàng là 19.796.180.000 đồng.

Thừa phát lại tiến hành xác minh và cho rằng, nhà đất diện tích 95m² tại địa chỉ số 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của T Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS762398 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2014 cho T Hà Nội.

Ngày 18/4/2017, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 27/QĐ - CTHADS về việc cưỡng chế kê biên xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thi hành đối với bản án nêu trên. Tuy nhiên Ngân hàng LV và Công ty ĐV có văn bản đề nghị dừng việc kê biên với lý do tài sản là nhà

đất 29 HBT thuộc quyền sở hữu của Công ty ĐV thông qua Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hợp pháp.

Phía nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất 29 HBT của T Hà Nội sau khi bản án số 09/2013/KDTM-ST ngày 22, 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử đã có hiệu lực pháp luật là hành vi tẩu tán tài sản, do vậy đề nghị Tòa án tuyên hủy (tuyên bố Hợp đồng vô hiệu) đối với Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Xác định nhà đất 29 HBT vẫn thuộc sở hữu của T Hà Nội.

Phía bị đơn, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng LV và T Hà Nội cho rằng, việc cưỡng chế tài sản là nhà, đất 29 HBT để bảo đảm thi hành bản án số 09/2013/KDTM-ST ngày 22, 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm là không đúng vì thời điểm này, nhà đất 29 HBT không còn là tài sản của Công ty XNK T (T Hà Nội).

Căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện:

Ngày 05/12/2012, T Hà Nội và Ngân hàng LV có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số M11012016/HĐHMTD với số tiền là 50.000.000.000đồng. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay là: Căn hộ 54, tầng 5, nhà 31 Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội; Quyền đòi nợ hình thành từ các Hợp đồng kinh tế ký với Công ty TNHH thương mại - Dịch vụ Hợp Quang, Công ty cổ phần Cường Thịnh; 200.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng của ông Cao Văn Thủy; Trường hợp bên được cấp tín dụng thực hiện biện pháp bảo đảm trước hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng này thì biện pháp bảo đảm đó cũng được bảo đảm cho nghĩa vụ của Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Ngày 28/12/2012 Ngân hàng LV đã giải ngân cho Công ty XNK T (T Hà Nội) lần 1, số tiền 28.800.000.000 đồng. Các Bên đã ký Khế ước Nhận nợ ngày 04/01/2013 cho khoản vay này với thời hạn vay vốn là 05 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 04/06/2013.

Ngày 14/01/2013 Ngân hàng LV đã giải ngân cho T Hà Nội lần 2, số tiền 5.450.000.000đồng. Các Bên đã ký Khế ước Nhận nợ ngày 18/01/2013 cho khoản vay này với thời hạn vay vốn là 05 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 18/06/2013.

Hết thời hạn vay nêu trên, T Hà Nội đã không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng LV như trong Khế ước nhận nợ.

Tại Biên bản làm việc ngày 19/06/2013 và Biên bản Thỏa thuận ngày 02/07/2013, T Hà Nội và Ngân hàng LV đã thống nhất về phương án trả nợ, theo

đó Ngân hàng LV yêu cầu T Hà Nội phải bổ sung thêm tài sản bảo đảm là nhà đất 29 HBT để bảo đảm cho khoản nợ tại Ngân hàng LV, chuyển nhượng tài sản là nhà đất 29 HBT của T Hà Nội cho Ngân hàng LV hoặc bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng LV. T Hà Nội đề nghị Ngân hàng LV hỗ trợ cho vay thêm 8.673.886.778 đồng để hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất 29 HBT.

Ngày 24/3/2014 Ngân hàng LV cho T Hà Nội vay 8.673.886.778 đồng để nộp vào Sở tài chính Hà Nội hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất 29 HBT như hai bên đã thoả thuận ngày 02/7/2013.

Ngày 26/12/2014, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (từ nguồn vốn vay của Ngân hàng LV), T Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất 29 HBT. T Hà Nội đã chuyển nhượng nhà đất 29 HBT cho bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định là Công ty ĐV với giá chuyển nhượng là 38.675.000.000 đồng. T Hà Nội đã hạch toán và kê khai thuế Hoá đơn trên trong năm 2014.

Trước đó, ngày 21/8/2014 Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm có Công văn số 56/CCTHA thông báo Chi cục thi hành án đã ra Quyết định trả lại đơn yêu cầu thi hành án cho Công ty VL do T Hà Nội không có điều kiện thi hành án.

Như vậy, việc T Hà Nội chuyển nhượng nhà đất 29 HBT cho Công ty ĐV là theo Biên bản làm việc ngày 19/06/2013 và Biên bản Thỏa thuận ngày 02/07/2013 giữa T Hà Nội và Ngân hàng LV về phương án trả nợ. Do T Hà Nội được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời hạn 50 năm và tài sản trên đất tại 29 HBT, để được chuyển nhượng T Hà Nội phải nộp giá trị quyền sử dụng đất 50 năm và tài sản trên đất là 8.673.886.778 đồng theo tờ trình số 2388/TtrLN-STC-QLCS ngày 21/5/2013 của Liên ngành Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở xây dựng và Cục thuế Hà Nội trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Tuy nhiên do T Hà Nội không có khả năng tài chính để nộp khoản tiền này nên ngày 02/7/2013 T và Ngân hàng LV đã thoả thuận trên cơ sở đó Ngân hàng LV đồng ý cho T vay thêm 8.673.886.778 đồng để nộp vào Sở Tài chính hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Thoả thuận ngày 02/7/2013 giữa T Hà Nội và Ngân hàng LV được thực hiện trước thời điểm Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử và ban hành Bản án số 09/2013/KDTM-ST ngày 22 và 26/8/2013. Thời điểm này nhà đất 29 HBT chưa thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty T Hà Nội, tuy nhiên thông qua thoả thuận này mà Ngân hàng LV tiếp tục cho Toncontap Hà Nội vay thêm khoản tiền 8.673.886.778 đồng để hoàn tất thủ tục xin

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa hai bên cũng thoả thuận đưa tài sản này bổ sung vào tài sản bảo đảm cho khoản vay trước đó nên Ngân hàng LV có quyền chuyển nhượng nhà đất 29 HBT của T Hà Nội cho mình hoặc bên thứ ba do Ngân hàng LV chỉ định. Trong khi đó giữa T Hà Nội với Công ty VL không có thoả thuận về tài sản bảo đảm khi ký kết Hợp đồng mua bán hàng hoá cũng như phương án trả nợ sau này, đây là căn cứ pháp lý để xem xét Công ty VL có quyền đối với nhà đất 29 HBT cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, T Hà Nội và Ngân hàng LV có quyền thực hiện các thủ tục chuyển nhượng nhà đất 29 HBT cho Công ty ĐV theo thoả thuận ngày 02/7/2013 mà các bên đã thoả thuận ký kết để Ngân hàng LV thu hồi nợ.

Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 29 HBT giữa T Hà Nội và Công ty ĐV được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự và công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng Hoàng Lâm ngày 30/12/2014 nên được xác định là hợp pháp.

Theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật nhà ở thì từ ngày 30/12/2014, nhà đất 29 HBT đã thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty ĐV, tuy nhiên Công ty ĐV phải hoàn tất thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định và đưa ra căn cứ xác định biên bản thoả thuận ngày 02/7/2013 là hợp pháp, trên cơ sở đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty VL là không có cơ sở nên không được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận.

2.2 Về việc xác định yêu cầu phản tố

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty ĐV có yêu cầu: *Công nhận nhà 29 HBT theo Giấy chứng nhận đã được T Hà Nội chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty ĐV theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng và buộc T Hà Nội phải thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng.* Yêu cầu này của Công ty ĐV phải được xác định là yêu cầu phản tố không phải yêu cầu độc lập vì tư cách của Công ty ĐV là Bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu độc lập là không phù hợp với quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Toà án cấp phúc thẩm sửa và xác định lại cho phù hợp với yêu cầu của bị đơn.

2.3 Xét đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc chuyển nhượng nhà, đất tại số 29 HBT giữa Công ty T và Công ty ĐV có được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận (theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 Quy định Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội) không? nếu chưa được chấp thuận mà đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa hai công ty là không đúng, trên cơ sở đó đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”.

Quyền sử dụng đất của T Hà Nội trong trường hợp này được hình thành từ việc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Nội dung này được thể hiện trong Quyết định số 3624/QĐ-UBND ngày 03/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc Bán nhà chuyên dùng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước tại 29 HBT, quận Hoàn Kiếm cho Công ty XNK T, trên cơ sở chấp thuận tờ trình liên ngành của các cơ quan quản lý Nhà nước của thành phố Hà Nội. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS762398. Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 01136 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/12/2014 cho người sử dụng đất là Công ty XNK T cũng nêu rõ, Giấy chứng nhận được cấp theo Quyết định số 3624/QĐ-UBND ngày 03/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Cụm từ “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất” ghi trong Giấy chứng nhận nêu trên là thể hiện nguồn gốc sử dụng đất không phải là đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao. Do vậy việc chuyển nhượng nhà, đất 29 HBT giữa T Hà Nội và Công ty ĐV không thuộc trường hợp phải được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận theo Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, huỷ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này là không cần thiết.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

3. Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồ Ng Thừa Phát Lại, Văn phòng HK không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên Công ty XNK T (T Hà Nội) phải chịu án phí công nhận quyền sở hữu tài sản là không đúng. Toà án cấp phúc thẩm sửa lại về phần này.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 105, 106, 107, 116, 117, 118, 119 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ Nghị Quyết 36/2012/QH13 ngày 23/11/2012 của Quốc hội về việc tiếp tục thực hiện thí điểm chế định Thừa phát lại;

Căn cứ Nghị định 135/2013/NĐ-CP ngày 29/11/2013 của Chính phủ Về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại thực hiện thí điểm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 21, 28/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Hà Nội về cách tuyên và phần án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồ Ng - Thừa phát lại, Văn phòng HK đối với Công ty ĐV.

2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN ngày 30/12/2014, do Văn phòng Công chứng Hoàng Lâm lập ngày 30/12/2014 vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty ĐV.

- Công nhận nhà 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS762398 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 26/12/2014 đã được Công ty XNK T chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty ĐV theo Hợp đồng Chuyển nhượng công chứng số 6343HL/2014/HĐCN ngày 30/12/2014 là của Công ty ĐV.

Công ty ĐV có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để sang tên nhà, đất số 29 HBT, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đứng tên mình theo quy định pháp luật.

- Buộc Công ty XNK T (T Hà Nội) phải thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng Chuyển nhượng và quy định của pháp luật đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để đảm bảo thi hành án.

5. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Hồ Ng, Thừa phát Lại Văn phòng HK không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồ Ng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0002500 ngày 04/01/2018 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai 0002704 ngày 20/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Công ty XNK VL không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả Công ty XNK VL số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002696 ngày 16/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Do chấp nhận đối với yêu cầu phản tố nên Công ty ĐV không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Công ty ĐV 300.000 đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đã nộp theo biên lai số 0002094 ngày 12/02/2018 tại Chi cục thi hành án quận Hoàn Kiếm.

5. 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 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 cưỡng chế thi hành theo quy định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOẠ