

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 179/2024/DS -PT

Ngày 20 tháng 9 năm 2024

“V/v Tranh chấp quyền sở hữu và
hủy quyết định cá biệt”

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: Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - 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 Lê Anh Pha - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và công trình, tài sản khác gắn liền trên đất” và “Yêu cầu độc lập về việc tuyên hủy một phần hợp đồng mua bán và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 242/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1983, địa chỉ: Số H, đường số G, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Trần D, sinh năm: 1965; địa chỉ: số B đường P, phường G, quận P, thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1970; địa chỉ: Số E đường T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Ông D và ông T tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Minh H được Công chứng ngày 09/02/2023. (Ông D, ông T có mặt).

2. **Bị đơn:**

- **Tổng Công ty cổ phần X1** (tên giao dịch VNECO). Địa chỉ: Số C đường P, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T1 - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T1 - Tổng Giám đốc tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Nguyễn Văn Q - Phó Tổng Giám đốc tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 900UQ/VNECO-TH ngày 19/9/2024. (Ông Q có mặt).

- Công ty cổ phần X2; Địa chỉ: E đường P, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đậu Quang T2 - Giám đốc. (Vắng mặt).

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

- Ngân hàng TMCP S1 (tên giao dịch S2); Địa chỉ: Số A đường N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

- Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số F đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có đơn xin vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà T hành chính thành phố Đà Nẵng, số B đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện tham gia tố tụng là: Bà Trần Thị Kim H1, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đ, theo Giấy ủy quyền số 14/GUQ-STNMT ngày 27/02/2024 của ông Phạm Nam S - Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ. (Bà H1 vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Tổng Công ty cổ phần X1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

* Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) trình bày:

Ngày 21/12/2010, Công ty cổ phần X2 (gọi tắt VNECO7) và Tổng Công ty cổ phần X1 (gọi tắt VNECO) đã ký kết với nhau Hợp đồng số 10013 HDCNKSX/VNE-VNECO7 chuyển nhượng dự án Khách sạn X3, địa chỉ: F H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 14/11/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185623 cho VNECO tại thửa đất 64 H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (quyền sử dụng đất).

Ngày 19/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279, cho VNECO tại thửa đất 64 H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (công nhận phần công trình, tài sản trên đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

Từ sau thời điểm hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn X3 và Biên bản bàn giao Khách sạn X3, VNECO đã tiếp quản, điều hành, hoạt động ổn định. VNECO đã đầu tư cải tạo thay mới toàn bộ tài sản trong Khách Sạn X3 để phù hợp với tình hình kinh doanh.

Quá trình sử dụng tài sản, thì Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thông báo cưỡng chế thi hành án, VNECO cho rằng việc Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu ban hành các Quyết định và Thông báo cưỡng chế đối với tài

sản của VNECO tại Khách sạn X3 số F H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là bất hợp lý. Bởi lẽ, sau khi nhận chuyển nhượng dự án Khách Sạn X từ VNECO7, VNECO đã xác lập quyền tài sản của mình thông qua các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 185623 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 14/11/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 713279 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/12/2018. Việc chuyển nhượng dự án Khách sạn X3 do hai bên tự nguyện, VNECO cũng đã thanh toán đầy đủ theo Hợp đồng chuyển nhượng cho VNECO7.

Khi chuyển nhượng VNECO7 đã che dấu và không cho VNECO biết về việc Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng ra Quyết định số 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010 liên quan đến tài sản trên đất của Dự án Khách Sạn X giữa VNECO7 và Ngân hàng S2 do vậy sự việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của VNECO.

Căn cứ Thông báo số 358/TB-CCTHADS ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu yêu cầu VNECO thỏa thuận hoặc khởi kiện để xác định quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất tại số F đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Do vậy, Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ công trình khách sạn, tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của VNECO tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118 (khách sạn X3), địa chỉ: số F đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CM 713279, do Sở T cấp ngày 19/12/2018 đứng tên VNECO, bao gồm: Khách sạn, diện tích xây dựng 2.890m², diện tích sàn 5828,4m², hồ bơi diện tích 220,3m² và toàn bộ trang thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của khách sạn X3.

Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm do Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) là nguyên đơn đi khởi kiện nhưng khi Tòa án triệu tập họp lệ mà vắng mặt lần thứ 02 (hai) nên được coi là từ bỏ yêu cầu khởi kiện. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO).

* *Bị đơn Công ty cổ phần X2* vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có bản khai, không có trình bày ý kiến.

* *Đại diện Ngân hàng TMCP S1 (tên giao dịch S2) trình bày:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng dài hạn số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007 giữa Ngân hàng TMCP S1 và Công ty cổ phần X2, thì Ngân hàng cho VNECO7 vay số tiền 18 tỷ; tài sản thế chấp là toàn bộ công trình dự án khách sạn X3, đã được Phòng Công chứng số 02 thành phố Đ chứng thực ngày 06/12/2007 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đà Nẵng ngày 07/12/2007.

Do VNECO7 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Theo đó, Công ty cổ phần X2 xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh Đ số tiền 19.832.791.903đ và cam kết đến tháng 4/2012 trả dứt điểm nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, trường hợp không trả được thì tài sản đã thế chấp sẽ được phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do công ty không thực hiện đúng thời gian trả nợ theo như cam kết trong Quyết định công nhận số 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010, nên Ngân hàng đã tiến hành thủ tục thi hành án dân sự và Cơ quan Thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 02/QĐ-THA ngày 01/10/2010; Quyết định thi hành án số 03/QĐ-THA ngày 19/11/2010 và các thủ tục kê biên, cưỡng chế thi hành án. Tuy nhiên đến nay, Ngân hàng vẫn chưa thu hồi được nợ của Công ty cổ phần X2.

Ngân hàng nhiều lần gửi khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ can thiệp không cấp sổ cho các cá nhân tổ chức, cụ thể Ngân hàng đã có văn bản số 536 ngày 13/12/2013 và Sở T gửi văn bản trả lời số 24 ngày 03/01/2014 là Sở T chỉ cấp đất, chưa cập nhật nhà vật kiến trúc cho VNECO, nhưng đến ngày 19/12/2018 Sở T đã công nhận vật kiến trúc trên đất cho VNECO theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CM 713279.

Việc Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO khi thực hiện việc chuyển nhượng mua bán khách sạn X3 với Công ty cổ phần X2 thì VNECO đã biết VNECO7 đang thế chấp tài sản cho Ngân hàng S2, thể hiện tại Biên bản bàn giao khách sạn X3 giữa các bên vào ngày 31/12/2010.

Ngày 15/7/2020, giữa Ngân hàng TMCP S1 và ông Nguyễn Minh H đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 001/MBN-AMCSG-SCB.20 và theo Thông báo số 232/TB-SCB-ĐNANG.22.00 ngày 04/7/2022 của Ngân hàng TMCP S1, thì Ngân hàng TMCP S1 đã chuyển nhượng, giao toàn bộ quyền lợi của Ngân hàng TMCP S1 tại các Hợp đồng tín dụng dài hạn số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007, giữa Ngân hàng TMCP S1 và Công ty cổ phần X2 VNECO7 cho ông H với số tiền 7.250.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ cho SCB nên ông H được hưởng lợi và toàn quyền định đoạt đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007.

Nên Ngân hàng không đồng ý cập nhật phần tài sản trên đất của công trình khách sạn X3 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho VNECO.

** Đại diện Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ trình bày:*

Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO là đúng theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận để chứng nhận công trình cho Tổng Công ty cổ phần X1, Cơ quan đăng ký đất đai và Sở T không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại nào của các cá nhân, tổ chức liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 185623

số vào sổ cấp GCN Cts 06247 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/11/2012 cho Tổng Công ty cổ phần X1.

Thời điểm cấp Giấy chứng nhận công trình xây dựng khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279 ngày 19/12/2018 tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118 cho VNECO, thì VNECO đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Đ và Ngân hàng có Công văn số 05/2018/CV-CNBDN ngày 12/3/2018 v/v phối hợp cho Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho VNECO.

Do vậy, Văn phòng Đ nhận thấy việc Sở T chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho VNECO là đúng theo quy định pháp luật.

** Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Ngày 14/6/2021, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định rút hồ sơ thi hành án số 09/QĐ-CTHADS, thi hành khoản: Buộc Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) phải hoàn trả lại số tiền 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng) được xác định là vật chứng vụ án cho Ngân hàng T4 và khoản tiền lãi chậm thi hành án theo Bản án số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/6/2021, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định rút hồ sơ thi hành án số 10/QĐ-CTHADS, thi hành khoản: Buộc Công ty cổ phần X2 7 - do ông Đậu Quan T3, giám đốc đại diện, phải trả cho Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh Đ số tiền 8.128.974.987 đồng. Tài sản thế chấp bao gồm: Toàn bộ khu khách sạn và tài sản thuộc khu khách sạn tọa lạc tại số F đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Quyết định số 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Lý do: Toàn bộ công trình khu khách sạn X3 và tài sản thuộc khu khách sạn tọa lạc tại số F đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay của Ngân hàng S2 theo Quyết định số: 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Cơ quan thi hành án dân sự quận L và Cơ quan thi hành án dân sự TP Đà Nẵng đã ban hành: Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 02/QĐ-THA ngày 01/10/2010; Quyết định thi hành án số 03/QĐ-THA ngày 19/11/2010; Quyết định kê biên xử lý tài sản số 06/QĐ-THA ngày 26/6/2012 đối với tài sản tại số F H, phường H, quận L, TP Đà Nẵng thì phát sinh tranh chấp giữa Công ty X2 với Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh Đ nên đã hướng dẫn cho đương sự khởi kiện để xác định quyền sở hữu tài sản của mình.

Căn cứ quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 01/QĐ-CTHADS, Quyết định số 02/QĐ-CTHADS ngày 08/02/2022 về việc hoãn thi hành án.

** Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh H trình bày:*

Ngày 15/7/2020, Ngân hàng TMCP S1 và ông Nguyễn Minh H đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 001/MBN-AMCSG-SCB.20, theo đó Ngân hàng TMCP S1 đã chuyển nhượng, giao toàn bộ quyền lợi của Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007 giữa Ngân hàng TMCP S1 và Công ty cổ phần X2 VNECO7 cho ông Nguyễn Minh H với số tiền 7.250.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ tiền cho SCB nên ông H được hưởng lợi và toàn quyền định đoạt đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007.

Do Công ty cổ phần X2 không trả được nợ cho Ngân hàng S2 nên toàn bộ công trình khu khách sạn X3 và tài sản thuộc khu khách sạn tọa lạc tại số F đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay của Ngân hàng S2 theo Quyết định số: 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

Tuy nhiên, phần tài sản trên đất này Công ty cổ phần X2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO. Hiện nay, VNECO đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CM 713279 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/12/2018.

Nên ông Nguyễn Minh H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng tài sản (phần tài sản trên đất) số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010, giữa Tổng công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2.

- Tuyên hủy mục 3. Phần II. Công trình xây dựng khác trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/12/2018, tại địa chỉ: Số F H, quận L, thành phố Đà Nẵng; ghi nhận các công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu Công ty cổ phần Xây dựng Điện VNECO7.

- Đối với yêu cầu: Giao cho Cơ quan Thi hành án tiếp tục thi hành án đối với Quyết định số 33/2010/QĐSST-KDTM ngày 06/05/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, thì ông Nguyễn Minh H xin rút yêu cầu, vì khi các yêu cầu trên được chấp thuận thì Cơ quan Thi hành án dân sự sẽ làm việc đó.

Với nội dung trên, tại Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

1. Về yêu cầu khởi kiện của VNECO:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) đối với Công ty cổ phần X2. Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) có quyền khởi kiện lại vụ án nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

2. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010 giữa Tổng công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần

X2 vô hiệu một phần.

Tuyên hủy Phần nhà cửa vật kiến trúc, tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010 giữa Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2.

2.2. Tuyên hủy Mục 3. Phần II. Công trình xây dựng khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279, số vào sổ cấp GCN: CT51526, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118, tại 64 đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/12/2018 đứng tên Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO).

3. Tiền xem xét thẩm định tại chỗ, tiền thẩm định giá: Buộc Công ty cổ phần X2 và VNECO7 chịu số tiền 103.000.000đ, số tiền này ông Nguyễn Minh H đã tạm ứng để chi, nên buộc VNECO7 và VNECO có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền 103.000.000đ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Tổng Công ty cổ phần X1 và Công ty cổ phần X2 mỗi công ty chịu 300.000đ.

Sung công quỹ Nhà nước tiền số tiền 67.563.504đ, do Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) nộp theo biên lai thu số 0000209 ngày 06/01/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Tổng Công ty cổ phần X1 kháng cáo nội dung như sau:

- Kháng cáo Bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO với Công ty X2 là không đúng. Vì trước khi xét xử, Tổng Công ty cổ phần X1 đã làm đơn xin hoãn phiên toà lần 2 với lý do trở ngại khách quan nhưng Toà không giải quyết mà đình chỉ yêu cầu của Tổng Công ty làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty cổ phần X1.

- Kháng cáo Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Nguyễn Minh H, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Vì việc mua bán tài sản giữa Tổng Công ty cổ phần X1 và VNECO7 đã được xác lập nên cần được bảo vệ.

Tại phiên toà phúc thẩm, các bên không cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm và không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Tổng Công ty cổ phần X1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Tổng Công ty cổ phần X1 kháng cáo trong thời hạn luật định, thực hiện việc nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Trong quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản yêu cầu các đương sự tham gia phiên tòa, nhưng đến ngày xét xử chỉ có nguyên đơn và người kháng cáo có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt. Xét thấy, các đương sự có mặt đồng ý xét xử vắng mặt những người này, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến hồ sơ đã thu thập đầy đủ chứng cứ lời khai nên việc vắng mặt của họ vẫn không ảnh hưởng việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của Tổng Công ty cổ phần X1 thì thấy:

[2.1] Về việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO đối với Công ty cổ phần X2 thì thấy:

Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ công trình khách sạn, tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của VNECO tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118 (khách sạn X3), địa chỉ: số F đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CM 713279, do Sở T cấp ngày 19/12/2018 đứng tên VNECO, bao gồm: Khách sạn, diện tích xây dựng: 2.890 m², diện tích sàn 5828,4m²; Hồ bơi diện tích 220,3 m² và toàn bộ trang thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của khách sạn X3.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, VNECO tham gia và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên đến ngày mở phiên tòa, VNECO có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do đang tiếp tục tìm người đại diện của VNECO7; VNECO đang bận chạy tiến độ nhiều dự án trọng điểm và muốn gặp trao đổi với Ngân hàng S2 và ông Nguyễn Minh H để thỏa thuận giải quyết vụ án nên đề tạo điều kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất và ấn định thời gian xét xử lần 02 vào lúc 08h ngày 21/3/2024. Nhưng đến ngày 20/3/2024, VNECO lại tiếp tục có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do tương tự như đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ nhất. VNECO tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa xét xử lần thứ hai.

Xét thấy, Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO hai lần không có mặt tại phiên phiên tòa và lý do xin hoãn phiên tòa của VNECO không thuộc trường hợp trở ngại khách quan hay do sự kiện bất khả kháng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty cổ phần X1 VNECO đối với VNECO7 là có cơ sở đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo để tiếp tục xem xét yêu cầu khởi kiện của VNECO với VNECO7.

Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh H có yêu cầu độc lập nên khi Toà án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty cổ phần X1 dẫn đến thay đổi địa vị tố tụng, ông Nguyễn Minh H trở thành nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với kháng cáo của Tổng Công ty cổ phần X1 về yêu cầu của ông Nguyễn Minh H thì thấy:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 001/MBN-AMCSG-SCB.20 ngày 15/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP S1 và ông Nguyễn Minh H và Thông báo số 232/TB-SCB-ĐNANG.22.00 ngày 04/7/2022 của Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP S1 đã chuyển nhượng và giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng tại các Hợp đồng tín dụng dài hạn số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007 giữa Ngân hàng TMCP S1 và Công ty cổ phần X2 VNECO7 cho ông Nguyễn Minh H. Việc mua bán nợ giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Minh H trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật nên được công nhận. Do vậy, ông Nguyễn Minh H có quyền yêu cầu độc lập để Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010 giữa Tổng công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2 thì đối tượng mua bán là toàn bộ dự án “Khách sạn X3” nằm tại địa chỉ: Số F đường H, bao gồm nhận quyền thuê lại đất và Phần nhà cửa vật kiến trúc; Giá trị mua bán: 30 tỷ; Thanh toán 02 đợt; Đợt 1: 16 tỷ; Mục đích để VNECO7 thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi với Ngân hàng đang vay vốn đầu tư Khách sạn. Tuy nhiên, toàn bộ khu khách sạn X3 và tài sản thuộc khu khách sạn tại F đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là tài sản của Công ty cổ phần X2 và đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh Đ để vay số tiền 18 tỷ đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 180/HĐTD/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007; Hợp đồng thế chấp số 180/HĐTC/SCB-ĐN/07 ngày 05/12/2007 được Phòng công chứng số 02 TP Đà Nẵng chứng thực ngày 06/12/2007 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP Đà Nẵng ngày 07/12/2007.

Năm 2010, do không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên Ngân hàng khởi kiện VNECO7. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 33/2010/QĐST-KDTM ngày 06/5/2010 của Toà án nhân dân TP Đà Nẵng thì Công ty cổ phần X2 xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh Đ số tiền 19.832.791.903 đồng và cam kết đến tháng 4/2012 trả dứt điểm nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, trường hợp không trả được thì tài sản đã thế chấp sẽ được phát mãi thu hồi nợ. Sau đó, Cơ quan thi hành án dân sự quận L, TP Đà Nẵng đã ban hành các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 02/QĐ-THA ngày 01/10/2010; Quyết định thi hành án số 03/QĐ-THA ngày 19/11/2010 nhưng đến ngày 21/12/2010, giữa Tổng công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2 lại ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 khi chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng S2.

Như vậy, tại thời điểm mua bán dự án Khách sạn X3 (ngày 21/12/2010), VNECO biết VNECO7 đang thế chấp dự án và có nghĩa vụ với Ngân hàng S2 nhưng các bên vẫn cố tình tham gia giao dịch. Do vậy, cấp sơ thẩm đã xác định giao dịch này là thuộc trường hợp tâu tán tài sản, xác lập giao dịch nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba nên giao dịch vô hiệu quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật dân sự và phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ, hướng dẫn thi hành luật Thi hành án dân sự: “1. Trường hợp tài sản 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 phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh H, tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010, giữa Tổng công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2 (Điều 2 của Hợp đồng. Phần nhà cửa vật kiến trúc) là có căn cứ.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp bổ sung phần Công trình xây dựng khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118, địa chỉ F H, phường H, quận L, TP Đà Nẵng cho VNECO, khi VNECO7 chưa thực hiện hết nghĩa vụ của bên vay cho Ngân hàng S2 dẫn đến Cơ quan thi hành án dân sự không thể tiến hành cưỡng chế, kê biên tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng SCB theo quy định tại Điều 299, Điều 320, Điều 323 của Bộ luật dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho vay Ngân hàng S2. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh H về việc tuyên hủy mục 3. Phần II. Công trình xây dựng khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/12/2018 đứng tên VNECO là có cơ sở.

Từ những phân tích như trên thấy rằng không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Tổng Công ty Cổ phần X1 (VNECO).

[3] Tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm nên kháng cáo của Tổng công ty cổ phần X1 VNECO không được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Tổng Công ty cổ phần X1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Xét thấy ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của Tổng công ty cổ phần X1 (VNECO).

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của VNECO: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty Cổ phần X1 (VNECO) đối với Công ty cổ phần X2. Tổng Công ty Cổ phần X1 (VNECO) có quyền khởi kiện lại vụ án nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh H:

2.1. Tuyên bố: Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010 giữa Tổng Công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2

Tuyên hủy Phần nhà cửa vật kiến trúc, tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 10013/HĐCNKXSX/VNE-VNECO7 ngày 21/12/2010 giữa Tổng công ty X1 (VNECO) và Công ty cổ phần X2.

2.2. Tuyên: Hủy Mục 3. Phần II. Công trình xây dựng khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 713279, số vào sổ cấp GCN: CT51526, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 118, tại 64 đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/12/2018 đứng tên Tổng Công ty Cổ phần X1 (VNECO).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá: Buộc Công ty cổ phần X2 và VNECO7 phải chịu số tiền 103.000.000đ, số tiền này ông Nguyễn Minh H đã tạm ứng để chi, nên buộc VNECO7 và VNECO có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền 103.000.000đ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Tổng Công ty Cổ phần X1 và Công ty cổ phần X2 mỗi công ty chịu 300.000đ.

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 67.563.504đ, do Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) đã nộp theo Biên lai thu số 0000209 ngày 06/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

III. Án phí phúc thẩm: Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000590 ngày 25/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng. Tổng Công ty cổ phần X1 (VNECO) đã thi hành xong nghĩa vụ nộp tiền án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA