

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 527/2023/DS-PT

Ngày: 29/9/2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê QSDĐ và  
hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân.**

**Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải;**

**Ông Võ Ngọc Giàu.**

**- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành-** Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Bùi Thị Thanh Bạch**  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 8 và ngày 12, ngày 26, ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê QSDĐ và hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 691/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Công ty trách nhiệm hữu hạn X

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**2. Bị đơn:**

**2.1 Ngân hàng thương mại cổ phần A1 (A2)**

Địa chỉ: Tầng A, 2, 3 Tòa nhà G, C H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

Anh Lê Trương Trọng T1 – Phó phòng xử lý nợ phía Nam. (Vắng mặt)

Anh Hồ Trung T2 – Chuyên gia xử lý nợ. (có mặt)

Địa chỉ: Số A P, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

**2.2 Ông Đoàn Thanh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4**

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**2.3 Bà Phạm Thị Ngọc P, sinh năm 1980.**

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Huỳnh Hoàng P1, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: 1 H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

**3.1 Ủy ban nhân dân tỉnh T**

Địa chỉ: Số B đường C, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thành Đ (có mặt)

Chức vụ: Phó trưởng phòng quản lý đất đai thuộc sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T. (Công văn số 5779/UBND-KT)

**3.2 Công ty đấu giá hợp danh N**

Địa chỉ: Số E đường số E, khu dân cư E, phường P, Quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Minh Q – Phó Giám đốc (xin vắng)

Địa chỉ: Số E đường số E, khu dân cư E, phường P, Quận C, thành phố Cần Thơ.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X; bị đơn ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P do chị Huỳnh Hoàng P1 đại diện theo ủy quyền.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*\* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X, có người đại diện là anh Nguyễn Hoàng T trình bày:*

Ngày 09/6/2022 Công ty trách nhiệm hữu hạn X tham gia đấu giá tài sản tại Công ty Đ2, tài sản đấu giá là “Hệ thống cảng T” gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trong đó có một cầu tàu xây dựng trên phần đất thuê bãi bồi của Nhà nước, do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang là bên cho thuê, ông Đoàn Thanh H (chủ doanh nghiệp tư nhân T4) là bên thuê thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01. Các tài sản đưa ra bán đấu giá là tài sản đảm bảo của Ngân hàng thương mại cổ phần A1 đưa ra bán đấu giá. Người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng thương mại cổ phần A1, người thế chấp tài sản là ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P. Kết quả Công ty trách nhiệm hữu hạn X đã trúng đấu giá các tài sản trên với giá 41.086.000.000 đồng. Công ty trách nhiệm hữu hạn X đã thanh toán

đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá cho Ngân hàng thương mại cổ phần A1. Tuy nhiên đến nay Ngân hàng A1 là người có tài sản đưa ra bán đấu giá và ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P là người thế chấp tài sản vẫn không bàn giao tài sản, không ra hồ sơ giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá và không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X. Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn X yêu cầu như sau:

1. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần A1, ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản và giấy tờ liên quan đến các tài sản bán đấu giá là “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo quy chế đấu giá tài sản số 210/QC – NT ngày 13/05/2022 và Biên bản đấu giá tài sản ngày 09/6/2022 của Công ty Đ2. Đồng thời thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với công ty trách nhiệm hữu hạn X để làm thủ tục đăng ký tài sản theo quy định pháp luật.

2. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang chấm dứt hợp đồng thuê đất số 132/HĐTD ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và ông Đoàn Thanh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 đối với diện tích đất cho thuê bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X thuê phần diện tích bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo thời hạn còn lại của Hợp đồng thuê đất số 132/HĐTD ngày 10/01/2018.

*\* Tại các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A1, có người đại diện anh Hồ Trung T2 trình bày:*

Ngân hàng thương mại cổ phần A1, ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P và Công ty Đ2 tổ chức bán đấu giá hệ thống cảng Thanh Hiếu theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 05/2020/HĐ-ĐG ngày 29/5/2020. Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất gồm 06 thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất ghi nhận tại hợp đồng dịch vụ đấu giá. Tuy nhiên, Ngân hàng xác định thửa đất 2833, tờ bản đồ 01 thuộc hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T và Doanh nghiệp tư nhân T4 không nằm trong tài sản thế chấp. Theo đó, các bên có quyền, nghĩa vụ được nêu rõ tại hợp đồng dịch vụ đấu giá số 05/2020/HĐ-ĐG ngày 29/5/2020, quy chế đấu giá tài sản số 210/QC – NT ngày 13/5/2022 và Biên bản đấu giá tài sản ngày 09/6/2022. Đối với ngân hàng có nghĩa vụ bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu liên quan đến tài sản trúng đấu giá đang thế chấp được giữ tại Ngân hàng và Ngân hàng đã 02 lần tổ chức buổi làm việc vào ngày 18/7/2022, 04/8/2022 để bàn giao giấy tờ nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn X đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng thống nhất việc bàn giao bản chính giấy tờ quyền sử dụng, sở hữu tài sản theo hợp đồng bán đấu giá tài sản, riêng yêu cầu bàn giao tài sản ngân hàng không đồng ý vì đây là trách nhiệm của người quản lý tài sản là ông H, bà P. Ngoài ra, về đối tượng khởi kiện và quan hệ tranh chấp được xác định trong vụ án là không phù hợp. Theo đó, tại buổi

đấu giá công khai, đấu giá viên đã phổ biến quy chế, các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia phiên đấu giá. Các bên tranh chấp không liên quan đến hợp đồng dịch vụ bán đấu giá. Thực tế người trúng đấu giá không đàm phán được nội dung hợp đồng mua bán tài sản với ông H, bà P là tranh chấp theo bản chất vụ việc. Do đó Ngân hàng nhận định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, Ngân hàng nêu có tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án xác định lại tư cách tố tụng của đương sự và quan hệ pháp luật tranh chấp.

*\* Tại các bản khai, đơn khởi kiện phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P, có người đại diện là chị Huỳnh Hoàng P1 trình bày:*

Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P thừa nhận toàn bộ quá trình thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản như đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn Ngân hàng A1 trình bày. Tuy nhiên, theo ghi nhận tại Biên bản bán đấu giá ngày 09/6/2022 có ghi nhận trong trường hợp các bên không thỏa thuận được việc sở hữu, sử dụng phần đất thuê bãi bồi thì bên trúng đấu giá tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản này để trả lại hiện trạng đất cho chủ tài sản. Ngoài ra, sau khi có kết quả đấu giá ông H, bà P đã đến Phòng C2 để làm thủ tục ký hợp đồng mua bán tài sản theo kết quả đấu giá nhưng Công ty X không đến ký hợp đồng. Nay ông H, bà P đồng ý bàn giao tài sản theo kết quả bán đấu giá. Riêng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2833, tờ bản đồ 01 (phần đất bãi bồi) không nằm trong tài sản thế chấp, tài sản bán đấu giá và hiện tại doanh nghiệp tư nhân T4 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/8/2022, hạn sử dụng đến năm 2067 nên ông H, bà P không đồng ý bàn giao quyền sử dụng đất có tài sản trên đất là Cầu tàu. Đồng thời ông Đoàn Thanh H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải tự tháo dỡ di dời cầu tàu ra khỏi thửa đất nói trên để trả lại hiện trạng đất cho ông H, thời gian tháo dỡ di dời thực hiện cùng với thời gian ông H tháo dỡ, di dời tài sản là kho và các công trình khác trên các thửa đất được bán đấu giá.

*\* Tại Công văn số 5042/UBND-KT ngày 13/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cung cấp ý kiến liên quan đến việc cho thuê đất đối với Doanh nghiệp tư nhân T4:*

Thửa đất số 2833, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 449136 ngày 02/8/2022 đứng tên Doanh nghiệp tư nhân T4. Do đó Doanh nghiệp tư nhân T4 được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 174 Luật Đất đai năm 2013. Riêng tài sản trên đất Doanh nghiệp tư nhân T4 chưa thực hiện đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định. Theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 09/6/2022 tại Công ty Đ2 có lưu ý thửa đất này không nằm trong tài sản thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần A1. Do đó việc Công ty X yêu cầu bị đơn bàn giao tài sản bán đấu giá trên phần đất

của Ủy ban nhân dân tỉnh cho Doanh nghiệp tư nhân T4 thuê không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự theo đúng quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

*\* Tại bản tự khai ngày 15/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ2, có người đại diện anh Lê Minh Q trình bày:*

Ngày 29/5/2020, Công ty Đ2 có ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 05/2020/HĐ-ĐG với Ngân hàng thương mại cổ phần A1 và Doanh nghiệp tư nhân T4, thực hiện theo Công văn số 773/CV-TGD.22 ngày 12/5/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần A1 về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản. Ngày 09/6/2022, Công ty có tổ chức bán đấu giá tài sản. Công ty đã tổ chức bán đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Việc ký kết hợp đồng mua bán được thực hiện giữa các bên Ngân hàng thương mại cổ phần A1, Doanh nghiệp tư nhân T4 và khách hàng trúng đấu giá Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

**\* Bản án dân sự sơ thẩm số:** 104/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã Căn cứ: Điều 47 Luật Đấu giá tài sản; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X.**

**1.1** Ghi nhận Ngân hàng thương mại cổ phần A1 tự nguyện giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến các tài sản bán đấu giá là “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 908184, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 23/02/2017.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415936, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 22/02/2017.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415952, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 27/02/2017.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 360504, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 901619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Đoàn Thanh H ngày 24/11/2017.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 687873, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/3/2017, gia hạn ngày 20/6/2017.

**1.2** Ghi nhận ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P tự nguyện giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X toàn bộ tài sản là “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho, gồm:

Thửa đất số 1093, 1273, diện tích 1.100m<sup>2</sup>, trong đó đất ở tại nông thôn diện tích 175m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 925m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 964,7m<sup>2</sup>) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 908184, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 23/02/2017.

Thửa đất số 2604, diện tích 239,2m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415936, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 22/02/2017.

Thửa đất số 2609, diện tích 412,8m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415952, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 27/02/2017.

Thửa đất số 1092, diện tích 1.747,5m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 1.854m<sup>2</sup>), đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 360504, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

Thửa đất số 2830, diện tích 127,5m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 901619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Đoàn Thanh H ngày 24/11/2017.

Thửa đất số 1092B (số thửa hiện nay 2829), diện tích 15m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 687873, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

Cầu tàu diện tích 915,2m<sup>2</sup>, diện tích thực tế 871,32m<sup>2</sup>, kết cấu bê tông cốt thép được xây dựng trên thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

### **(các thửa đất có sơ đồ đính kèm)**

Cùng các tài sản khác trên đất gồm: Trạm cân 120 tấn kích thước 1,85m x 4,65m = 8,6m<sup>2</sup> được bố trí 01 container, mái ngói; Văn phòng có diện tích tầng trệt, lầu 1: 299m<sup>2</sup>; lầu 2, lầu 3, lầu 4, tum: 400,75m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, mái bê tông (nhà nuôi yến); Nền bê tông (nhà chiết nạp ôxy) diện tích 186,85m<sup>2</sup> kết cấu bê tông cốt thép, chiều cao 1m; Sân cảng, kết cấu bê tông cốt thép, tổng diện tích 3.400m<sup>2</sup>; 01 cân có tải trọng 120 tấn; Hệ thống cống ra vào cảng diện tích 66m<sup>2</sup>, kết cấu 4 trụ bê tông ốp gạch men 600x600, phía trên khung thép và Hệ thống rãnh thoát nước.

**1.3** Ghi nhận ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: Toàn bộ hệ thống điện; Toàn bộ hệ thống nước sinh hoạt; Toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy; Nền bê tông cốt thép của hồ nước diện tích 43,12m<sup>2</sup>; Nhà ở diện tích 113,6m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch men mái tôn trần thạch cao, khung nôi; Quầy bán nước giải khát 22,5m<sup>2</sup>, kết cấu cột sắt

ốp gỗ, không vách, ốp gỗ, mái ngói 22 viên/m<sup>2</sup>, nền đá hoa cương; Nhà di động có diện tích 9,8m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột sắt, ốp gỗ, mái gỗ, phía trên lợp giấy dầu, sàn gỗ; Nhà kho lớn diện tích 790,5m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông cốt thép phía trên thép hình, vách tường, nền bê tông cốt thép, mái tôn sóng vuông; Nhà kho phòng cháy chữa cháy diện tích 12m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông vách tường, nền bê tông, mái tôn; Mái che diện tích 76,76m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, mái tôn, nền bê tông; 03 (ba) trụ gắn biển báo ngoài cảng bằng thép; Bồn chứa nước compusic 5.000 lít; Chuồng trại nuôi thỏ bằng gỗ và các cây trồng trên đất gồm 04 cây lộc vừng, 02 cây xoài loại A, 04 cây mận loại A, 01 cây điều loại A, 02 cây nhãn xuống loại A, 01 cây ổi loại A, 01 cây sơ si, 03 cây sứ, 50 cây đinh lăng và 01 cây khế.

**1.4** Ghi nhận ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P tự nguyện ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là toàn bộ tài sản “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

Việc giao đất, giao bản chính giấy tờ sở hữu, sử dụng tài sản và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

**1.5** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang chấm dứt hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và ông Đoàn Thanh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X thuê phần diện tích bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo thời hạn còn lại của Hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải tự tháo dỡ di dời cầu tàu ra khỏi thửa đất số 2833, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn Công ty TNHH X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn Công ty TNHH X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A1, ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản và giấy tờ liên quan đến các tài sản

bán đấu giá là “Hệ thống Cảng Thanh Hiều” theo biên bản đấu giá ngày 09/6/2022 và thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với công ty TNHH X để làm thủ tục đăng ký tài sản theo quy định pháp luật. Đề nghị U chấm dứt hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và T4 đối với diện tích đất cho thuê bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cho Công ty TNHH X thuê phần diện tích bãi bồi 3.367,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo thời hạn còn lại của Hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018. Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty TNHH X phải tự tháo dỡ di dời cầu tàu ra khỏi thửa đất thuê số 2833, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo cam kết trong biên bản đấu giá ngày 09/6/2022.

- Người kháng cáo nguyên đơn Công ty TNHH X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang chấm dứt hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và T4 đối với diện tích đất cho thuê bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đề nghị U cho Công ty TNHH X thuê phần diện tích bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo thời hạn còn lại của Hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018; Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P *giữ nguyên yêu cầu* kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Công ty TNHH X phải tự tháo dỡ di dời cầu tàu ra khỏi thửa đất thuê số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo cam kết trong biên bản đấu giá ngày 09/6/2022.

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

- Tại giai đoạn phúc thẩm phía nguyên đơn có yêu cầu thu thập thêm chứng cứ tài liệu mới là đơn xin thuê đất của T4 và các hóa đơn chứng từ nộp tiền thuê đất bãi bồi của T4 cho cơ quan thuế.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu phản tố của ông Đoàn Thanh H1 và bà Phạm Thị Ngọc P về việc yêu cầu Công ty TNHH X tháo dỡ, di dời cầu tàu, dẫn đến cầu tàu của Công ty TNHH X nhưng tồn tại trên đất của T4 nên không đảm bảo tính khả thi. Mặt khác việc tuyên buộc tháo dỡ, di dời cầu tàu có diện tích xây dựng lên đến 915,2 m<sup>2</sup> là không thể thực hiện được trên thực tế. Tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng đấu giá vô hiệu đến giai đoạn phúc thẩm mới yêu cầu xem xét là chưa phù hợp pháp luật. Do đó đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Công ty TNHH X khởi kiện yêu cầu bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A1, Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản và giấy tờ liên quan đến các tài sản bán đấu giá là “Hệ thống Cảng Thanh Hiếu” theo biên bản đấu giá ngày 09/6/2022 và thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty TNHH X để làm thủ tục đăng ký tài sản theo quy định pháp luật nên quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng dịch vụ đấu giá” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Sau đó nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang chấm dứt hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang với ông Đoàn Thanh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cho Công ty TNHH X thuê phần diện tích bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo thời hạn còn lại của Hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018. Đây thực chất là tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và T4. Tòa án cũng đã thông báo thụ lý bổ sung và có nhận định xem xét giải quyết trong bản án nhưng chỉ xác định có một quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá là có thiếu sót cần bổ sung cho đầy đủ. Đối với yêu cầu phản tố của ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P yêu cầu Công ty TNHH X tháo dỡ di dời cầu tàu theo cam kết trong biên bản bán đấu giá ngày 09/6/2022 nên yêu cầu này là một phần trong quan hệ tranh chấp hợp đồng dịch vụ đấu giá nêu trên.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty TNHH X với bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A1, ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH X, ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH X; ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Xác định nội dung vụ án: sau khi làm rõ các tình tiết tại phiên tòa nội dung vụ án được xác định như sau:

- Ngày 07/8/2017 T4 có đơn xin thuê đất bãi bồi 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Mục đích thuê

**làm bên thủy nội địa** theo dự án đầu tư xây dựng Bền thủy nội địa tải trọng 3.000 WT đã được cơ quan chức năng chấp thuận.

- Đến ngày 28/11/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang có Quyết định số 3472/QĐ-UBND đồng ý cho T4 thuê thửa đất bãi bồi 2833, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.367,9 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo đơn xin của T4 (bl 46).

- Sau khi có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đại diện UBND tỉnh ký kết Hợp đồng thuê số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 với nội dung cho T4 thuê thửa đất bãi bồi 2833, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.367,9 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với thời hạn thuê là 50 năm (thời hạn cuối là ngày 28/11/2067). Giá thuê là 2.887.673.517 đồng (bl 45).

- Sau khi ký kết hợp đồng thuê đất, T4 có thực hiện nộp được một phần tiền thuê đất cho nhà nước và tiến hành xây dựng cầu tàu trên đất thuê theo giấy phép xây dựng số 05/GPXD-UBND ngày 27/3/2017 của UBND huyện C (bl 89), sau đó đem thế chấp tại ngân hàng A1 để vay vốn. Do mất khả năng thanh toán nợ nên T4 đồng ý cho Ngân Hàng A1 đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đến ngày 09/6/2022 Công ty Đ3 – T3 (theo hợp đồng với ngân hàng A1) tiến hành bán đấu giá tài sản là “Hệ thống cảng T” để thu hồi nợ (trong đó có cầu tàu xây dựng trên đất thuê bãi bồi nói trên) cho Công ty TNHH X với giá 41.086.000.000 đồng. Trong đó riêng giá trị cầu tàu là 19.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 46,24% tổng giá trị tài sản đấu giá.

- Sau khi bán đấu giá tài sản cho Hồng Đ1, T4 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp thuế phần còn thiếu cho nhà nước. Đến ngày 12/7/2022 thì hoàn thành việc đóng thuế. Đến ngày 02/8/2022 thì T4 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho diện tích đất thuê (bl 42). Đến ngày 09/8/2022 TAND huyện C thụ lý đơn khởi kiện của Công ty TNHH X với nội dung như đã nêu trên.

**[5.2]** Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH X yêu cầu được tiếp tục thuê phần đất bãi bồi có cầu tàu. HĐXX nhận thấy:

+ Theo đơn xin thuê đất bãi bồi diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 07/8/2017 của T4 thì mục đích thuê đất là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Bền thủy nội địa tải trọng 3.000 WT đã được cơ quan chức năng chấp thuận. Đơn xin thuê đất của T4 đã được UBND tỉnh chấp thuận theo Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 28/11/2017. Do đó việc thuê phần đất này phải gắn liền với mục đích là sử dụng và khai thác công năng của Bền thủy nội địa tải trọng 3.000 WT mà cầu tàu là công trình chính của bền thủy. Điều này thể hiện người sở hữu cầu tàu phải đồng thời là người thuê đất có cầu tàu mới đảm bảo đất nhà nước cho thuê được sử dụng đúng mục đích thuê.

+ Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang với T4 cũng có nội dung “Trường hợp bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, **bán tài sản gắn**

**liền với đất thuê** cho tổ chức, cá nhân khác thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện **tiếp quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất trong thời gian còn lại** của hợp đồng này”. Trong vụ án này Hệ thống cảng có cầu tàu được xây dựng gắn liền với phần đất thuê đã bán cho C TNHH xăng dầu X nên đương nhiên Công ty TNHH X phải được tiếp tục thuê diện tích đất này trong thời gian còn lại theo thỏa thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và T4 trong hợp đồng đã ký kết ngày 10/01/2018. Điều này là phù hợp hiển nhiên trên thực tế, bởi lẽ tài sản gắn liền với đất phải được chuyển giao đồng bộ với đất mới đảm bảo giá trị và hoạt động đúng mục đích.

+ Ngoài ra tại khoản 3 Điều 5 Hợp đồng số 132/HĐTĐ, ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang với T4 còn thể hiện “Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau: “3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc **bị phát mãi tài sản** hoặc giải thể”. Trong vụ án này cầu tàu xây dựng trên đất thuê được T4 thế chấp ngân hàng để vay vốn nay đã bị phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng A1 nên hợp đồng thuê đất giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang với T4 đương nhiên phải chấm dứt theo thỏa thuận đã ký. Lẽ ra T4 phải thông báo cho UBND tỉnh biết việc bán tài sản trên đất thuê để điều chỉnh lại đăng ký biến động cho phù hợp đối tượng được thuê đất thời gian còn lại của hợp đồng nhưng ngược lại T4 không thông báo cho UBND tỉnh biết mà còn tiếp tục đóng tiền thuê đất phần còn lại để được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng.

+ Quá trình từ khi thụ lý đơn đến nay các bên đều thống nhất tiếp tục thực hiện kết quả bán đấu giá ngày 09/6/2022 nên cần công nhận kết quả đấu giá này là hợp pháp.

**Kết luận:** Từ các chi tiết trên cho thấy căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang với T4 thì T4 phải chấm dứt hợp đồng thuê phần đất này sau khi bán tài sản trên đất thuê và Công ty TNHH X là bên mua tài sản trên đất thuê sẽ được tiếp tục thuê phần đất này để tiếp tục khai thác hiệu quả công năng tài sản trên đất đã mua. Do đó cấp sơ thẩm bác một phần yêu cầu của Công ty TNHH X về nội dung yêu cầu được tiếp tục thuê phần đất diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là chưa phù hợp tài liệu chứng cứ mới thu thập bổ sung trong giai đoạn phúc thẩm. Kháng cáo Công ty TNHH X là có cơ sở nên chấp nhận.

- Theo các hóa đơn chứng từ do Chi cục thuế huyện C cung cấp thì bên T4 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất đến trước ngày 09/6/2022 là 1.680.000.000 đồng. Số tiền nộp sau ngày 09/6/2022 là 1.207.673.517 đồng. Tổng cộng là 2.887.673.517 đồng. Tại phiên tòa phía Công ty TNHH X tự nguyện bồi hoàn lại cho T4 toàn bộ số tiền này là tự nguyện không trái đạo đức pháp luật nên ghi nhận.

[5.3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P yêu cầu Công ty TNHH X tháo dỡ di dời cầu tàu. HĐXX nhận thấy:

- T4 căn cứ tại đoạn 2 trang 4 biên bản bán đấu giá ngày 09/6/2022 có nội dung “Đối với công trình xây dựng trên đất là cầu tàu diện tích xây dựng 915,2 m<sup>2</sup>

tọa lạc trên thửa đất thuê bãi bồi 2833, tờ bản đồ số 1, diện tích đất thuê bãi bồi 3.367,9 m<sup>2</sup>. Được bán bàn giao theo hiện trạng thực tế, bán tài sản trên đất chứ không bán quyền sử dụng đất. Khách hàng trúng đấu giá bằng chi phí của mình tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền và các cá nhân, tổ chức có liên quan để được sở hữu/sử dụng phần diện tích chứa cầu tàu thuộc đất thuê bãi bồi nêu trên. Trường hợp các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục được sở hữu/sử dụng phần đất thuê bãi bồi chứa cầu tàu nêu trên thì bên trúng đấu giá **tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản này** để trả lại hiện trạng đất cho chủ tài sản” để yêu cầu Công ty TNHH X tháo dỡ di dời cầu tàu này. Yêu cầu này của T4 là không thể thực hiện được trên thực tế bởi các lẽ sau:

+ Theo hồ sơ bán đấu giá và thừa nhận của T4, Ngân hàng A1 thì tài sản được rao bán đấu giá là “Hệ thống cảng Thanh Hiếu” trong đó cầu tàu là tài sản chính không thể tách rời của hệ thống cảng. Nếu không còn cầu tàu này thì không còn hệ thống cảng (không thể khai thác công năng của hệ thống cảng) dẫn đến mục đích mua hệ thống cảng của người mua sẽ không đạt được.

+ Việc thỏa thuận tháo dỡ, di dời một cầu tàu gắn liền với đất có diện tích xây dựng lên đến 915,2 m<sup>2</sup> là không thể thực hiện được trên thực tế. Giá trị cầu tàu lên đến 19.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 46,24% tổng giá trị tài sản đấu giá nếu không di dời được phải phá bỏ để trả lại đất là gây lãng phí cho xã hội.

+ Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 08/3/2023 của bà Lê Thị Thuận C1 DNTN Phương Nguyên A (là doanh nghiệp cùng tham gia đấu giá) xác định nội dung “Trường hợp các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục được sở hữu/sử dụng phần đất thuê bãi bồi chứa cầu tàu nêu trên thì bên trúng đấu giá **tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản này** để trả lại hiện trạng đất cho chủ tài sản” là do đấu giá viên tự đưa ra chứ không phải những người tham gia đấu giá tự cam kết (trước đó đấu giá viên ghi trong biên bản là người tham gia đấu giá tự cam kết nội dung này nhưng bị phản đối nên đấu giá viên thay đổi tự đưa vào phần ý kiến của đấu giá viên) và nội dung này cũng không có thể hiện trong quy chế bán đấu giá nên không có giá trị ràng buộc đối với những người tham gia đấu giá (bl 202).

+ Theo đại diện Công ty X trình bày, trước khi tham gia đấu giá đã được Ngân hàng cung cấp và đọc kỹ Hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang với D được người trúng đấu giá sẽ được tiếp tục thuê đất có cầu tàu trong thời gian thuê còn lại nên mới tự tin ký biên bản.

**Kết luận:** từ các chi tiết trên cho thấy, ngay cả trường hợp Công ty TNHH X không được tiếp tục thuê phần đất có cầu cảng nói trên thì việc bán đấu giá Hệ thống cảng Thanh Hiếu có nội dung cam kết tháo dỡ di dời cầu cảng như trên là không đảm bảo tính khả thi trên thực tế nên cũng sẽ bị tuyên bố vô hiệu theo Điều 408 BLDS. Do đó kháng cáo yêu cầu chấp nhận nội dung phản tố của ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P về việc yêu cầu Công ty X phải tháo dỡ, di dời cầu tàu là không có căn cứ nên bác.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang HĐXX đã có xem xét khi nghị án.

[7] Về án phí: Công ty TNHH X1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 47 Luật Đấu giá tài sản;

- Căn cứ vào Điều 3, Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 95, 106 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Xử:**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn X, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

**1.1** Công nhận kết quả bán đấu giá Hệ thống cảng Thanh H do Công ty đầu giá hợp danh Nguyên Tâm tổ chức vào ngày 09/6/2022 là hợp pháp. Ghi nhận Ngân hàng thương mại cổ phần A1 tự nguyện giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến các tài sản bán đấu giá là “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 908184, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 23/02/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415936, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 22/02/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415952, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 27/02/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 360504, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 901619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Đoàn Thanh H ngày 24/11/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 687873, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/3/2017, gia hạn ngày 20/6/2017.

**1.2** Ghi nhận ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P tự nguyện giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X toàn bộ tài sản là “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho, gồm:

- Thửa đất số 1093, 1273, diện tích 1.100m<sup>2</sup>, trong đó đất ở tại nông thôn diện tích 175m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 925m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 964,7m<sup>2</sup>) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 908184, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 23/02/2017.

- Thửa đất số 2604, diện tích 239,2m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415936, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 22/02/2017.

- Thửa đất số 2609, diện tích 412,8m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 415952, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 27/02/2017.

- Thửa đất số 1092, diện tích 1.747,5m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 1.854m<sup>2</sup>), đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 360504, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

- Thửa đất số 2830, diện tích 127,5m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 901619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Đoàn Thanh H ngày 24/11/2017.

- Thửa đất số 1092B (số thửa hiện nay 2829), diện tích 15m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 687873, cập nhật chủ sử dụng ông Đoàn Thanh H ngày 12/5/2017.

- Cầu tàu diện tích 915,2m<sup>2</sup>, diện tích thực tế 871,32m<sup>2</sup>, kết cấu bê tông cốt thép được xây dựng trên thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

#### **(các thửa đất có sơ đồ đính kèm)**

- Cùng các tài sản khác trên đất gồm: Trạm cân 120 tấn kích thước 1,85m x 4,65m = 8,6m<sup>2</sup> được bố trí 01 container, mái ngói; Văn phòng có diện tích tầng trệt, lầu 1: 299m<sup>2</sup>; lầu 2, lầu 3, lầu 4, tum: 400,75m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, mái bê tông (nhà nuôi yến); Nền bê tông (nhà chiết nạp ôxy) diện tích 186,85m<sup>2</sup> kết cấu bê tông cốt thép, chiều cao 1m; Sân cảng, kết cấu bê tông cốt thép, tổng diện tích 3.400m<sup>2</sup>; 01 cân có tải trọng 120 tấn; Hệ thống cống ra vào cảng diện tích 66m<sup>2</sup>, kết cấu 4 trụ bê tông ốp gạch men 600x600, phía trên khung thép và Hệ thống rãnh thoát nước.

**1.3** Ghi nhận ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: Toàn bộ hệ thống điện; Toàn bộ hệ thống nước sinh hoạt; Toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy; Nền bê tông cốt thép của hồ nước diện tích 43,12m<sup>2</sup>; Nhà ở diện tích 113,6m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch men mái tôn trần thạch cao, khung nổi; Quầy bán nước giải khát 22,5m<sup>2</sup>, kết cấu cột sắt ốp gỗ, không vách, ốp gỗ, mái ngói 22 viên/m<sup>2</sup>, nền đá hoa cương; Nhà di động có diện tích 9,8m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột sắt, ốp gỗ, mái gỗ, phía trên lợp giấy dầu, sàn gỗ; Nhà kho lớn diện tích 790,5m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông cốt thép phía trên thép hình,

vách tường, nền bê tông cốt thép, mái tôn sóng vuông; Nhà kho phòng cháy chữa cháy diện tích 12m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông vách tường, nền bê tông, mái tôn; Mái che diện tích 76,76m<sup>2</sup>, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, mái tôn, nền bê tông; 03 (ba) trụ gắn biển báo ngoài cảng bằng thép; Bồn chứa nước compusic 5.000 lít; Chuồng trại nuôi thỏ bằng gỗ và các cây trồng trên đất gồm 04 cây lộc vừng, 02 cây xoài loại A, 04 cây mận loại A, 01 cây điều loại A, 02 cây nhãn xoòng loại A, 01 cây ổi loại A, 01 cây sơ ri, 03 cây sứ, 50 cây đinh lăng và 01 cây khế.

**1.4** Ghi nhận ông Đoàn Thanh H, bà Phạm Thị Ngọc P tự nguyện ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là toàn bộ tài sản “Hệ thống Cảng T”, gồm 06 quyền sử dụng đất cùng tờ bản đồ số 1, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng trên đất tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

**1.5** Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa UBND tỉnh T với T4 đối với diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang kể từ ngày án có hiệu lực 29/9/2023. Công ty trách nhiệm hữu hạn X được tiếp tục thuê diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê đất số 132/HĐTĐ ngày 10/01/2018 giữa UBND tỉnh Tiền Giang với T4.

**1.6** Ghi nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn X tự nguyện bồi hoàn lại cho T4 số tiền đã nộp cho nhà nước để thuê đất là 2.887.673.517 đồng (Hai tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm mười bảy đồng).

**1.7** Công ty trách nhiệm hữu hạn X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục đăng ký biến động thuê QSDĐ diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2833, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điều 95 Luật đất đai.

- Việc đăng ký biến động, giao đất, tài sản trên đất, giao bản chính giấy tờ sở hữu, sử dụng tài sản, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và bồi hoàn tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải tự tháo dỡ di dời cầu tàu ra khỏi thửa đất số 2833, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.367,9m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

### **3.** Về án phí:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn X không phải chịu án phí phúc thẩm. H2 lại Công ty trách nhiệm hữu hạn X 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0021778 ngày 23/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0021796 ngày 25/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 21362 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Ông Đoàn Thanh H và bà Phạm Thị Ngọc P đã nộp xong án phí sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần A1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại Công ty trách nhiệm hữu hạn X 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo hai biên lai số 20852 ngày 05/8/2022 và biên lai số 21164 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thanh Vân**