TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **20**/2020/DS-PT
Ngày: 27 - 5 - 2020
V/v " Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trúc và ông Nguyễn Việt Hùng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Thiện Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2019/DS-PT ngày 23 tháng 10 năm 2019 về việc: *"Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2020/QĐ-PT ngày 6 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Vợ chồng bà Trịnh Thị Ngọc S, sinh năm 1960 và ông Đỗ Tấn V, sinh năm 1958; Nơi cư trú: 07-07 Khu FBS, phường 9, Tp T, Phú Yên. Có mặt

***2. Bị đơn*:** Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C. Do ông Lê Công T – Giám đốc làm đại diện; Địa chỉ: 400 B, Tp Q, tỉnh Bình Định. Có mặt

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

3.1. Ông Nguyễn S1, sinh năm 1965; Nơi cư trú: 234H H, phường 7, Tp T, Phú Yên. Ủy quyền cho ông Ngô Minh T1 – Luật sư văn phòng luật sư số T1, đoàn luật sư tỉnh Phú Yên tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 22/9/2015). Vắng mặt

3.2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V; Địa chỉ: 18 T, M, T, Hà Nội. Do bà Lê Thị Thu A – nhân viên pháp chế Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V, chi nhánh tỉnh Bình Định đại diện theo ủy quyền; Nơi cư trú: 64 L, phường L, TP. Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

3.3. Bà Trần Thị G, sinh năm 1967; Nơi cư trú: 49 N, phường 4, Tp T, Phú Yên. Có mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Phú Yên, do ông Nguyễn Trung Đ – Trưởng văn phòng làm đại diện; Địa chỉ: Đại lộ H, phường P, Tp T, Phú Yên. Vắng mặt.

3.5. Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ, do ông Đỗ Tấn V – Giám đốc làm đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: 26 H, phường H, Tp Q, Bình Định. Có mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên. Do ông Nguyễn Lương S2 – Phó chủ tịch làm đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/02/2018); Địa chỉ: 02 T, Tp T, Phú Yên. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V chi nhánh tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/2015, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng bà Trịnh Thị Ngọc S và ông Đỗ Tấn V trình bày:

Vợ chồng bà thế chấp tài sản cho Ngân hàng NN&PTNT V, chi nhánh tỉnh Bình Định theo hợp đồng thế chấp số 679/BĐTV và số 680/BĐTV ký kết ngày 20/8/2012 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ (Theo hợp đồng tín dụng số 4300.LAV.201202119 ngày 20/8/2012) bao gồm:

+ Tài sản thế chấp 1: Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên (Theo GCN QSDĐ số 3901042415 do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 23/6/2003 cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S (Nhà ở cấp 3, khung BTCT, 03 tầng: Diện tích sử dụng là 445,6 m^2 ; diện tích xây dựng 157,5 m^2 ; Quyền sử dụng đất ở: Thửa số 40, tờ bản đồ số D4-IV-C-a: Diện tích 157,5 m^2).

+ Tài sản thế chấp 2: Nhà ở và quyền sử dụng đất tại xã A, huyện T (nay là xã An Phú, TP. T) theo GCN QSDĐ số W341261 do UBND huyện T cấp ngày 09/12/2003 cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S. Thời gian qua, Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ hoạt động kinh doanh không hiệu quả, không có nguồn thu trả nợ cho Ngân hàng theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 28/2/2013. Số tiền gốc quá hạn là 150.000 USD và 2.868.000.000 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh theo hợp đồng.

Vợ chồng bà tự nguyện giao tất cả tài sản thế chấp như trên cho Ngân hàng NN&PTNT V, chi nhánh Bình Định (Bên nhận thế chấp) toàn quyền xử lý bán đấu giá để thu hồi nợ vay quá hạn (Gốc và lãi) của Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ. Nhưng qua việc tổ chức bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện chưa đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, thông báo bán đấu giá cùng 01 tài sản mà thời gian bán khác nhau và thủ tục niêm yết thông báo bán đấu giá tại UBND phường 4 và tại nhà 49 N, TP. T không tuân theo pháp luật bán đấu

giá, làm ảnh hưởng đến giá bán căn nhà trên, đến quyền lợi của vợ chồng chúng tôi (bán khi nào chúng tôi không biết, ngân hàng và công ty C chưa chốt số nợ và giá bán, không tổ chức bán đấu giá công khai). Do đó, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tại phòng công chứng Phú Yên lập ngày 10/4/2015 giữa công ty Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C với ông Nguyễn S về việc mua bán căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất số 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên.

Trong quá trình giải quyết Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch, mua bán, chuyển nhượng nhà + đất 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên. Đến ngày 09/10/2015 Tòa án TP. T ra quyết định hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, do vợ chồng bà không đủ 300.000.000đ để nộp bảo đảm bổ sung nên rút đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng vụ án vẫn còn tranh chấp. Tuy nhiên ngày 18/12/2015 UBND TP. T đã cấp GCN QSDĐ cho ông Nguyễn S đối với nhà + đất số 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên (BL 393), sau đó UBND TP. T tiếp tục cấp GCN QSDĐ, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị G vào ngày 19/8/2016 (BL 457), nên vợ chồng bà yêu cầu hủy GCN QSDĐ, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CB724328 cấp cho ông Nguyễn S và số CH 01510 cấp cho bà Trần Thị G.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C do ông Lê Công T1 – Giám đốc làm đại diện trình bày:

Thực hiện theo Điều 63 của Nghị Định số 163/2006/NĐ-CP về việc giao dịch bảo đảm; Thông báo số 1163/NHNoBĐ-TD ngày 06/12/2014 về việc thu giữ xử lý tài sản bảo đảm nợ vay và Thông báo số 1230/NHNo-BĐ-TD ngày 18/12/2014 về việc thay đổi thời gian thu giữ xử lý tài sản bảo đảm nợ vay. Ngày 27/01/2015, Ngân hàng NN&PTNT V, chi nhánh Bình Định phối hợp với UBND phường 4, TP. T, Phú Yên thực hiện kê biên, thu giữ xử lý tài sản bảo đảm nợ vay. Vợ chồng ông V, bà S đã hợp tác bàn giao tài sản bảo đảm tiền vay là nhà và đất ở tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên, để cho Ngân hàng kê biên, thu giữ xử lý và quản lý, thuê vệ sĩ giữ nhà + đất vào ngày 27/01/2015. Đồng thời, ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản đã giao kết.

Ngày 30/01/2015, Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện đầy đủ các thủ tục theo hợp đồng bán đấu giá tài sản đã kê biên, thu giữ theo quy định pháp luật giao dịch đảm bảo. Công ty gửi công văn, các thông báo bán đấu giá đến những cơ quan có liên quan và gửi bằng EMS cho UBND phường 4, TP. T đã được lãnh đạo UBND phường 4 xác nhận, nhà 49 N lúc đó do ngân hàng thuê công ty bảo vệ H do anh Nguyễn Ngọc Tr đang bảo vệ đã xác nhận có dán niêm yết công khai, nên việc niêm yết là bảo đảm đúng pháp luật, đến ngày 10/4/2015 bán đấu giá thành tài sản đúng theo các qui định của pháp luật, sau khi bán tài sản đã chuyển tiền cho ngân hàng. Còn địa điểm bán đấu giá trong trường hợp chỉ có 1 người tham gia đấu giá, luật không qui định phải bán ở đâu cũng không buộc phải lập biên bản niêm yết nên công ty không nhất thiết phải bán tại nhà đang cần bán, còn việc cần phải thông báo cho bà S, ông V biết thời gian bán đấu giá là đúng và Ngân hàng đã có công văn thông báo cho bà S, ông V và cũng đã có nhiều người liên hệ

với công ty bán đấu giá để mua nhà. Sau khi bán đấu giá thành thì vợ chồng ông V, bà S có đơn tố cáo với nội dung là Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C có gian lận trong việc bán đấu giá. Luật không qui định phải lập biên bản niêm yết tại UBND phường nơi có bất động sản, nên công ty không lập biên bản niêm yết và ghi hình ảnh về việc niêm yết để lưu vào hồ sơ bán đấu giá.

Vợ chồng ông bà S yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là không có căn cứ, vì đã giao tài sản cho Ngân hàng bán đấu giá nên không còn quyền lợi gì liên quan đến tài sản nhà + đất 49 N, phường 4, TP. T, nên Công ty không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S do ông Ngô Minh T1 đại diện trình bày: Ngày 10/04/2015, ông Sang và Công ty TNHH dịch vụ đấu giá & tư vấn C – Bình Định ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 02/HĐ – MBTS là nhà và đất tọa lạc tại 49 N, phường 4, TP T của v/c bà S với giá là 4.275.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc mua bán nhà + đất nói trên đã gây thiệt hại tạm tính đến ngày 16/10/2015 là 799.000.000 đồng, việc mua bán này là hợp pháp nên đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ai gây thiệt hại thì người đó phải bồi thường cho ông S1 (BL 309). Tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 cho rằng, sau khi ông S1 mua nhà 49 N, phường 4, TP. T thì ông S1 đã chuyển nhượng nhà + đất lại cho bà Trần Thị G với giá 4.870.000.000 đồng và đã thực hiện xong. Tòa án hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn S theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V, chi nhánh tỉnh Bình Định trình bày: Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ không còn khả năng thanh toán từ ngày 28/2/2013, công ty và ngân hàng đã làm việc nhiều lần để tìm phương án trả nợ, sau đó ngân hàng và công ty cổ phần Tuna Fish BĐ đã thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm các tài sản như nguyên đơn trình bày, các bên thỏa thuận Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ được quyền lựa chọn công ty bán đấu giá nhưng qua 3 lần tổ chức không thành, giữa ngân hàng và bà S đã thỏa thuận ngân hàng sẽ tìm công ty bán đấu giá để thu hồi nợ, nên ngân hàng hợp đồng với công ty C để bán đấu giá đúng theo qui định của pháp luật, với giá khởi điểm bằng giá đưa ra lần thứ 3 của công ty cổ phần đấu giá tài sản VT là 4.500.000.000 đồng. Quan điểm của ngân hàng là bán nhà giá càng cao thì ngân hàng thu hồi được nợ nên rất giám sát việc mua bán công khai của công ty C. Theo công văn số 639/NHNoBĐ-TD ngày 07/7/2015 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V, chi nhánh tỉnh Bình Định về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 49 N, phường 4, TP T, Phú Yên thu hồi nợ vay quá hạn, đã thể hiện nội dung đầy đủ và rõ ràng. Ngân hàng nhận thấy việc ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C là đúng quy trình, thủ tục xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, ngân hàng đã nhận số tiền 4.275.000.000 đồng từ việc bán đấu giá nhà và đất ở tại 49 N, phường 4, Tp T, Phú Yên do Công ty TNHH dịch vụ đấu giá & tư vấn C chuyển

ngày 05/05/2015. Tòa án hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản thì yêu cầu Công ty TNHH dịch vụ đấu giá & tư vấn C phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền phí bán đấu giá 25.340.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày: Ngày 12/5/2015 bà và ông Nguyễn S có lập hợp đồng đặt cọc 400.000.000 đồng để mua nhà và đất ở tại 49 N, phường 4, Tp T, Phú Yên với số tiền 4.870.000.000 đồng (BL 252). Sau khi mua nhà và đất bà đã sử dụng mở tiệm mua bán thuốc bắc, trong quá trình sử dụng có sữa chữa lại nhà với số tiền 164.192.000 đồng nhưng hiện nay chưa có chứng từ để cung cấp cho Tòa, nên sẽ cung cấp tài liệu chứng từ ngày 06/10/2015 cho đến ngày 21/10/2015, bà yêu cầu được mua nhà theo hợp đồng đã giao kết, người khác mua thì phải trả tiền lại cho bà và cả khoản tiền sữa chữa nhà, còn việc bồi thường thiệt hại hợp đồng mua bán nhà và đất yêu cầu tòa giải quyết theo điều khoản quy định trong hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ do ông Đỗ Tấn V làm đại diện trình bày như nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phú Yên do ông Nguyễn Trung Đ làm đại điện: Tòa án nhân dân TP. T đã triệu tập hợp lệ đại diện Văn phòng Công chứng Phú Yên nhưng đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND TP. T, tỉnh Phú Yên trình bày:

Tại văn bản số 4374/UBND ngày 18/12/2015 của UBND TP. T có nội dung: Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S ngày 4/5/2015 Tòa án nhân dân thành phố T có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT, nhưng đến ngày 09/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố T ra quyết định số 02/2015/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; đồng thời ngày 9/10/2015 Chi cục thi hành án dân sự thành phố T có quyết định số 01/QĐ-CCTHA đình chỉ thi hành đối với tài sản căn nhà và đất tại 49 N, phường 4, thành phố T do vợ chồng ông Đỗ Tấn V và bà Trịnh Thị Ngọc S đứng tên sở hữu.Ngày 7/10/2015 UBND TP. T nhận được đơn ngăn chặn của vợ chồng ông V, bà S.

Ngày 13/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố T có công văn số 320/2015/CV-TA trả lời đơn xin ngăn chặn đề ngày 7/10/2015 của vợ chồng ông V, bà S, thường trú tại phường 9, thành phố T. Trong đó, nội dung: "...Nay vợ chồng ông V, bà S tiếp tục có đơn xin ngăn chặn, Tòa án nhân dân thành phố T không có thẩm quyền giải quyết. Bằng công văn này, Tòa án nhân dân thành phố T trả lời cho vợ chồng bà S, ông V biết và báo cáo UBND TP. T để xem xét giải quyết theo thẩm quyền". Ngày 25/11/2015 vợ chồng ông V bà S tiếp tục có đơn xin cứu xét về việc yêu cầu ngừng việc ký chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn S (kèm theo công văn số 371/2015/CV-TA ngày 25/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T gửi vợ chồng ông V, bà S)

Ngày 15/12/2015 tại buổi tiếp công dân định kỳ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, ông Nguyễn S trình bày nội dung khiếu nại việc Ủy ban nhân dân

thành phố T không cấp GCN QSDĐ, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn S đối với căn nhà và đất số 49 N, phường 4, thành phố T là trái quy định của pháp luật (vì hồ sơ nhận chuyển nhượng tài sản nhà và đất của ông V và bà S do công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C – Bình Định tổ chức bán đấu giá cho ông Nguyễn S là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật).

Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ của ông Sang nhận chuyển nhượng tài sản nhà và đất của ông V, bà S do công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C – Bình Định tổ chức bán đấu giá, đối chiếu các văn bản của Tòa án nhân dân thành phố T và theo quy định tại khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013 quy định: "1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 điều 168 của luật này; b) đất không có tranh chấp; c) quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; d) trong thời hạn sử dụng đất"; Nên đề nghị tòa xem xét.

Tại bản án dân sự số 70/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 128, 137, khoản 2 Điều 138, 457, 458, 459 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện đề ngày 14/04/2015, khởi kiện bổ sung 26/5/2015 và 27/10/2016.

Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 02/HĐ - MBTS ngày 10/04/2015 giữa Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C với ông Nguyễn S vì vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CB 724328 ngày 18/12/2015 do UBND TP. T cấp cho ông Nguyễn S đối với nhà + đất số 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CH 01510 do UBND TP. T cấp cho bà Trần Thị G vào ngày 19/8/2016.

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Bình Định phải trả cho ông Nguyễn S số tiền 4.275.000.000 đồng (*Bốn tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Buộc Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn S 1.661.719.000 đồng *(Một tỷ sáu trăm sáu mươi mốt triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng*).

Buộc Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V – chi nhánh Bình Định số tiền 25.340.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng)*về khoản phí bán đấu giá tài sản.

Buộc ông Nguyễn S phải trả lại cho bà Trần Thị Giữ 4.870.000.000 đồng (*Bốn tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng)* về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở + nhà ở.

Buộc bà Trần Thị G chuyển chỗ ở khác và chuyển toàn bộ tài sản liên quan việc mua bán thuốc bắc có tại nhà+ đất 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên để giao căn nhà + đất tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V tiếp tục quản lý, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 679/BĐTV ngày 20/8/2012.

Bà Trần Thị Giữ được lưu cư tại nhà 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên trong thời gian 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ủy ban nhân dân TP. T có trách nhiệm cấp mới giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà + đất tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên thuộc số thửa 132, tờ bản đồ: D4- IV-C-a cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S.

Sau khi UBND TP. T cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà + đất tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S thì UBND TP. T giao cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V – chi nhánh Bình Định tiếp tục quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất cấp mới này để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 679/BĐTV và số 680/BĐTV ký kết ngày 20/8/2012 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Công ty cổ phần Tuna Fish BĐ (Theo hợp đồng tín dụng số 4300.LAV.201202119 ngày 20/8/2012).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 29/8/2019, bị đơn Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Chi nhánh tỉnh Bình Định kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm.

Ngày 20/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Giữ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Chi nhánh tỉnh Bình Định và bà Trần Thị Giữ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về vụ án: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự và Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V Chi nhánh tại tỉnh Phú Yên (viết tắt là BIDV Phú Yên) cho rằng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Giữ có vay vốn tại BIDV Phú Yên theo hợp đồng tín dụng số 46/2016/3223626/HĐTD ngày 28/4/2016 và hợp đồng tín dụng hạn mức số 75/2019/3223626/HĐTD ngày 06/5/2019 với tổng dư nợ vay đến ngày 24/9/2019 là 6.058.284.250đồng (*Sáu tỷ không trăm năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi đồng*), để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay tại ngân hàng BIDV P, bà Trần Thị Giữ đã thế chấp cho ngân hàng BIDV Phú Yên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 132, tờ bản đồ số: D4-IV-C-a; mang số 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CĐ 615248, vào sổ cấp GCN: CH 01510 do UBND TP.T cấp ngày 19/8/2016 và theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 46/2016/3223626/HĐBD ký ngày 13/9/2016. Bản án sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T tuyên "*Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CH 01510, do UBND TP. T cấp cho bà Trần Thị G vào ngày 19/8/2016.Ủy ban nhân dân TP. T có trách nhiệm cấp mới giấy CNQSD Đất, Sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà + đất tại 49 N cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S.*" đây là tài sản bảo đảm nợ vay của bà Trần Thị G tại ngân hàng BIDV P.

Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G không thông báo cho Tòa án biết nhà đất tại 49 N, phường 4, TP T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V từ 2016. Ngày 25/9/2019 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V - Chi nhánh Phú Yên đề nghị xem xét Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DSST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T. Thấy rằng, cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng BIDV P vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án, gây thiệt hại đến quyền lợi của ngân hàng BIDV P trong việc thu hồi nợ và xử lý tài sản thế chấp. Đây là tình tiết mới phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm giao lại cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, giữa nguyên đơn vợ chồng bà Trịnh Thị Ngọc S, Đỗ Tấn V và bị đơn Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C (nay là Công ty Đấu giá hợp danh C). Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TP.T thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí:

Hoàn lại cho Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C 300.000đồng tại Biên lai số 0014947 ngày 03/10/2019; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Chi nhánh tỉnh Bình Định 300.000đồng tại Biên lai số 0014948 ngày 03/10/2019; Bà Trần Thị G 300.000đồng tại Biên lai số 0014940 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự TP.T.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND Tp T (2)
- Chi cục THADS Tp T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Mai Tấn Hoàng