

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 64/2019/DS-PT

Ngày: 26/4/2019

V/v: “Đòi tài sản”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc: “Đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2019/QĐ-PT ngày 15/03/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 124/2019/QĐ-PT ngày 05/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1964
Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1980

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Đình T
Địa chỉ: A, khu phố B, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ.

Bị đơn:

- Bà Trần Thị Hoài T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: E, khu phố B, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1984;
Địa chỉ: F, khu phố B, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ.

- Ông Trần Trọng H, sinh năm 1982; Địa chỉ: G, khu phố H, phường I, Thành phố D, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng thương mại cổ phần K

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Xuân Q, sinh năm 1993. (Theo giấy ủy quyền ngày 13/9/2018)

Địa chỉ: K đường L, phường m, Quận N, Thành phố O.

- Công ty cổ phần đấu giá P

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Huy C – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn N, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số Q, Cư xá R, đường S, P.17, Quận T, Thành phố O.

- Anh Phạm Văn N, sinh năm 1994; chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1994; cùng địa chỉ tạm trú: E, khu phố B, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ.

(ông T, bà L, ông T2 có mặt, các đương sự khác vắng mặt).\\

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản, hòa giải và tại phiên tòa ông T trình bày:

Ông bà là chủ sở hữu thửa đất số V, tờ bản đồ địa chính số 4, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ. Vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 870021 ngày 06 tháng 12 năm 2011, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh D chỉnh lý ngày 12 tháng 01 năm 2017.

Diện tích đất và nhà này trước đây thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Hoài T1. Ngày 10 tháng 7 năm 2012, bà T1 cùng chồng là ông Trần Trọng H ký hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2012/BĐ-ĐN thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH X vay ngân hàng TMCP K chi nhánh Đ theo hợp đồng tín dụng giữa các bên. Do bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP K đã tiến hành các thủ tục bán tài sản trên để thu hồi vốn nợ vay. Ngày 24 tháng 10 năm 2016, vợ chồng ông bà đã mua tài sản nêu trên qua thủ tục bán đấu giá, với giá 1.620.000.000đ (một tỷ, sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Hiện nay, vợ chồng ông bà đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, tuy nhiên bà Trần Thị Hoài T1 không giao lại căn nhà trên cho vợ chồng ông bà. Do đó, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu bà T1 phải trả lại căn nhà và đất cho vợ chồng ông bà.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng ông bà có yêu cầu bà Trần Thị Mỹ K (là người thuê nhà) phải trả nhà cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, nay bà K đã không còn sử dụng nhà, không còn liên quan gì đến vụ án này nên vợ chồng

ông bà không yêu cầu khởi kiện đối với bà K, chỉ yêu cầu khởi kiện đối với ông H và bà T1. Sau khi nhận chuyển nhượng từ việc bán đấu giá và được chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Phúc L và bà Nguyễn Thị H. Ông L bà H được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhưng do không giao được nhà nên ông L bà H lại sang tên cho vợ chồng ông bà. Ngày 12/01/2017, ông bà được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về quyền và nghĩa vụ giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông L bà H đã được các bên tự giải quyết xong.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Trần Thanh T2 trình bày:

Bà Trần Thị Hoài T1 và ông Trần Trọng H trước đây là vợ chồng, hiện nay hai người đã ly hôn và bà T1 không liên lạc với ông H. Tài sản này là tài sản riêng của bố mẹ bà T1 cho bà T1. Ngày 10 tháng 7 năm 2012, ông H bà T1 có ký kết Hợp đồng thế chấp số 0029/2012/BĐ với Ngân Hàng K, chi nhánh Đ cho Công ty Y vay. Cả hai cùng ký hợp đồng thế chấp do khi đó ông H, bà T1 còn là vợ chồng.

Theo đó ông H, bà T1 thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số V, tờ bản đồ địa chính số 4, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ, khoản vay được chi tiết tại Hợp đồng tín dụng số 0029/2012/HĐTD_DN ngày 10 tháng 7 năm 2012. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

Ngày 11 tháng 12 năm 2012, Công ty Y có nhận nợ tại ngân hàng K số tiền 850.000.000đ. Số tiền này được chuyển khoản cho Công ty TNHH Y1, số tài khoản 1054144 tại Ngân hàng K1. Sau thời điểm nhận nợ công ty Y đóng lãi được một thời gian thì không đóng nữa. Ngân hàng K có liên lạc với bà T1 để đòi nợ, sau đó ngân hàng K khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố D, bà T1 cũng tham gia tố tụng nhưng sau đó K tự nguyện rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố D có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 59/2015/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 8 năm 2015.

Ngày 10 tháng 8 năm 2016, Công ty cổ phần đấu giá P có thông báo số 93/ĐGTS-2016 thông báo đấu giá tài sản của bà T1.

Ngày 29 tháng 8 năm 2016, bà T1 có đơn khiếu nại về việc đấu giá tài sản và bà không nhận được phản hồi từ công ty đấu giá.

Sau đó ngân hàng K có công văn phản hồi số 001 ngày 12 tháng 9 năm 2016, sau đó ngân hàng K và công ty đấu giá tiến hành bán đấu giá tài sản bà T1.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T1 có ý kiến như sau: Bà T1 dùng tài sản đảm bảo khoản vay cho công ty Y với mục đích bổ sung vốn kinh doanh nhưng công ty Y lại chuyển khoản cho công ty Y1 là sử dụng không đúng mục đích nên bà T1 không chịu trách nhiệm bảo lãnh.

Khi ngân hàng K thu giữ tài sản không được sự đồng ý của bà T1. Việc bảo lãnh của bà T1 và ngân hàng K chưa được giải quyết bằng bản án của tòa án. Việc ngân hàng K giao tài sản cho người khác là không đúng pháp luật.

Bà T1 có phương án hòa giải là nhận chuyển nhượng lại tài sản với giá cả hợp lý, đề nghị ông T đưa ra mức giá phù hợp để các bên có thể thương lượng.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên Tòa đại diện Ngân hàng K trình bày:

Ông Trần Trọng H và bà Trần Thị Hoài T1 có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba), số 0029/2012/BĐ với Ngân Hàng K, chi nhánh Đ để bảo lãnh vay vốn cho công ty TNHH Y theo hợp đồng tín dụng số 0029/2012/HĐTD-DN ngày 10/7/2012.

Tài sản thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 870021 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04053 do UBND thành phố D cấp giấy ngày 06 tháng 12 năm 2011. Hợp đồng tín dụng đã hết hạn ngày 10 tháng 7 năm 2013.

Ngày 21 tháng 7 năm 2016 Văn phòng thừa phát lại A1 đã lập vi bằng số 189/2016/VB-TPLTB về việc thừa phát lại chứng kiến và ghi nhận việc thu giữ tài sản thế chấp cho OCB theo đúng nội dung của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 cả Chính phủ về giao dịch bảo đảm đã quy định.

Ngân hàng đã tiến hành đấu giá và bàn giao tài sản theo đúng quy định của pháp luật, nên giao dịch giữa công ty đấu giá và ngân hàng K, vợ chồng ông T là đúng theo quy định pháp luật. Ngân hàng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên Tòa đại diện Công ty cổ phần đấu giá P trình bày:

Vào ngày 10 tháng 8 năm 2016 công ty cổ phần đấu giá P và Ngân hàng K có ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 93/2016/HĐBDG, theo đó Ngân hàng K giao Công ty bán đấu giá tài sản là căn nhà và đất đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 870021 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04053 do UBND thành phố D, tỉnh Đ cấp giấy ngày 06 tháng 12 năm 2011. Việc bán đấu giá thì công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Ông T là người đã trúng đấu giá căn nhà trên, ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền trúng đấu giá tài sản vào ngày 29 tháng 9 năm 2016. Ngân hàng, công ty đấu giá, tổ dân phố cùng với bà K là người thuê căn nhà trên khi đó đã tiến hành bàn giao tài sản trên cho ông T có lập biên bản bàn giao. Từ khi bàn giao căn nhà trên thì công ty không biết ai là người đang quản lý sử dụng căn nhà trên. Đối với vụ án tranh chấp giữa ông T và bà T thì Công ty không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng anh chị đang thuê căn nhà đang tranh chấp giữa ông T và bà T1, căn nhà mà trước đây đã làm tiệm internet, vợ chồng anh chị xác định chỉ là người thuê nhà để mua bán và trả tiền thuê đầy đủ cho chủ nhà là bà Thanh. Những vật dụng đồ đạc trong nhà thì toàn là động sản do vợ chồng anh chị mang đến. Do đó, đối với vụ án tranh chấp giữa ông T với bà T1 vợ chồng anh chị không có liên quan gì và cũng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng anh chị tham gia tố tụng, trong trường hợp đưa vợ chồng anh chị vào tham gia tố tụng thì đề nghị Tòa án cho vợ chồng anh chị được vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định tuy nhiên bị đơn ông Trần Trọng H không thực hiện các nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự, không đến Tòa án làm việc nên không có ý kiến của của ông H về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 14/9/2018, Tòa án nhân dân Thành phố D đã quyết định:

Buộc bà Trần Thị Hoài T1, ông Trần Trọng H, anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị L phải giao trả một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 83m², thửa đất số V, tờ bản đồ địa chính số 4, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Mỹ L. Bà Trần Thị Hoài T1 được quyền khởi kiện Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu bồi thường chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại khi có yêu cầu. Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2018, bà T1 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý giao nhà đất tranh chấp cho nguyên đơn vì những lý do:

- Có nhiều sai phạm của ngân hàng K trong việc cho vay và đòi nợ, bán tài sản của bà. Có dấu hiệu sai phạm, gây khó khăn cho bà từ phía công ty đấu giá. Việc bán đấu giá sai thì K phải có trách nhiệm với nguyên đơn chứ không thuộc trách nhiệm của bà. Căn nhà là nguồn sống chính của bà và các con hiện nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các qui định qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt ở phiên tòa không có lý do là không chấp hành đúng qui định của pháp luật. Nội dung kháng cáo của đương sự: Tại biên bản hòa giải ngày 16/3/2018 và ngày 25/5/2018, ông Trần Thanh T2, đại diện theo ủy quyền của bà T1 đều có yêu cầu hủy hợp

đồng mua bán tài sản, trả tài sản cho bà T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục phản tố và không đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Y vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết không triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà T1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Kháng cáo của bà Trần Thị Hoài T1 được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, Quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Về nội dung đơn kháng cáo của bị đơn:

[3] Nguồn gốc nhà và diện tích đất 83m², thửa đất số V, tờ bản đồ địa chính số 4, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ trước đây là của bà Trần Thị Hoài T1. Ngày 10/7/2012 vợ chồng ông H bà T1 ký hợp đồng số 0029/2012/BĐ-DN với Ngân hàng K thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Y trong hợp đồng tín dụng số 0029/2012/HĐTD-DN cùng ngày.

[4] Sau khi nhận tiền, Công ty TNHH Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ với chủ nợ và bà T1, ông H để yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, Công ty Y và bà T1, ông H luôn tránh né trách nhiệm. Ngân hàng K đã phối hợp của địa phương tiến hành thu giữ tài sản thế chấp gồm nhà và 83m² thửa đất số V, tờ bản đồ địa chính số 4, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ là đúng qui định tại Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, theo Điều 9 của Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản đảm bảo. Do bà T1, ông H tránh né không hợp tác với Ngân hàng K để xử lý tài sản thế chấp nhằm thu hồi nợ, Ngân hàng đã căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 hợp đồng thế chấp số 0029/2012/BĐ-DN ngày 10/7/2012 ký giữa các bên (qui định K có quyền bán đấu giá tài sản và qui định tại khoản 01 Điều 68 Nghị định 163 tiến hành bán đấu giá tài sản, thông qua hợp đồng bán đấu giá với Công ty cổ phần đấu giá P và vợ chồng ông T bà L là

người trúng đấu giá. Thủ tục bán đấu giá đúng quy định tại khoản 2 điều 37 Nghị định 17/2010/NĐ-CP.

[5] Chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, trong suốt quá trình Ngân hàng liên hệ với người vay và người thế chấp để thu hồi nợ, thu giữ tài sản thế chấp cũng như bán đấu giá tài sản thế chấp đều thể hiện bà T1 và ông H biết nhưng cố tình không hợp tác, lấy lý do là Công ty TNHH Y sử dụng vốn vay sai mục đích. Đây là hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thực hiện nghĩa vụ thế chấp như đã thỏa thuận, đưa khoản vay vào thành khoản nợ xấu khó thu hồi. Ông T và bà L hoàn toàn không biết việc vay tiền và thế chấp giữa Ngân hàng K, công ty Y và ông H, bà T1. Ông bà là người đã mua đấu giá ngay tình. Theo qui định tại Điều 258 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông T và bà L là những chủ sử dụng đất ngay tình, được pháp luật bảo vệ và chủ sở hữu, sử dụng cũ (ông H, bà T1) không được quyền đòi lại tài sản này kể cả trong trường hợp Ngân hàng K và Công ty bán đấu giá có sai phạm gây thiệt hại cho bà T1, ông H. Việc sau khi Ngân hàng K tiến hành thủ tục thu giữ tài sản và bán đấu giá thành công, nhưng sau đó bà T1 chiếm lại tài sản và đem cho người khác thuê là trái pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T1 ông H thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Việc bà T1 cố tình không giao tài sản, trong bối cảnh Ngân hàng K đã tắt toán khoản nợ, không phải chịu tiền lãi, và vẫn hiện nay chiếm lại tài sản, cho người khác thuê liên tục lấy thu lợi từ tiền thuê nhiều năm nay. Ngược lại, ông T và bà L đã thanh toán tiền trúng đấu giá đầy đủ, nhưng không được quản lý tài sản, thiệt hại của ông T, L rất lớn, cần được pháp luật bảo vệ cả về lý và tình.

[7] Theo quy định tại Điều 2, Điều 4 của Nghị định số 17 về bán đấu giá tài sản đang có hiệu lực ở thời điểm Ngân hàng K bán đấu giá tài sản thế chấp (và hiện nay qui định tại Điều 5 của Luật Đấu giá tài sản), thì đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại nghị định này. Theo qui định tại khoản 6 Điều 2 Nghị định 17/2010/NĐ-CP và khoản 4 Điều 10 Thông tư 23/2010/TT-BTP quy định về người có tài sản bán đấu giá gồm: chủ sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu ủy quyền bán tài sản, người có trách nhiệm chuyển giao tài sản để bán đấu giá hoặc cá nhân, tổ chức có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật, vậy Ngân hàng K là tổ chức tín dụng đối với tài sản bảo đảm, và chính là “người có tài sản bán đấu giá”. Người có tài sản đấu giá có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Thực chất, việc bán đấu giá là một giao dịch dân sự mà chủ thể tham gia là người có tài sản hoặc có quyền đưa tài sản ra đấu giá và người tham gia đấu giá

và người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật. Chỉ giữa những người này mới phát sinh quyền, nghĩa vụ có khả năng tranh chấp với nhau có liên quan đến kết quả đấu giá và chỉ người này mới có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả đấu giá nếu họ cho rằng có vi phạm pháp luật trong quá trình đấu giá làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ. Trong vụ án này, Ngân hàng K là bên có quyền đưa tài sản đảm bảo ra bán đấu giá theo thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng thế chấp và các qui định pháp luật viện dẫn trên, mà không phải là chủ sở hữu, sử dụng là ông H, bà T1; bên trúng đấu giá tài sản là người tham gia đấu giá trả giá cao nhất theo phương thức trả giá lên hoặc chấp nhận mức giá đã giảm theo phương thức đấu giá xuống là ông Truật. Vì vậy, chỉ có Ngân hàng K và người trúng đấu giá đã ký hợp đồng mua tài sản đấu giá mới có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch bán đấu giá và có thể trở thành các bên tranh chấp với nhau về kết quả bán đấu giá tài sản. Ông H, bà T1 không phải là người đưa tài sản ra bán đấu giá, tức là không tham gia, không phải là một bên trong giao dịch này nên không có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch và do đó họ không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản. Chỉ trong trường hợp duy nhất là họ tham gia và trúng đấu giá thì lúc này với tư cách là người mua được tài sản đấu giá thì họ mới có quyền khởi kiện.

[8] Đồng thời, theo qui định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 4 của Nghị định số 17 thì giao dịch bán đấu giá giữa Ngân hàng K và ông T cũng không bị tuyên vô hiệu và nếu ông H, bà T1 có căn cứ cho rằng có hành vi bán đấu giá đối với tài sản của họ trái pháp luật thì họ có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại theo qui định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 17 bằng một vụ án khác chứ không được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng bán đấu giá.

[9] Chính vì vậy, bà T1 không có quyền yêu cầu tranh chấp hợp đồng bán đấu giá giữa K với ông T trong vụ án này. Trong trường hợp có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi bán đấu giá trái pháp luật của ngân hàng K thì đây là một quan hệ pháp luật khác, hoàn toàn độc lập với yêu cầu bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, và khác về cả nguyên đơn, bị đơn nên không thể thụ lý giải quyết chung trong một vụ án.

[10] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án không phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hoài T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 138, 258 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 105, 107, 133, 166, 295, 300, 301, 303, 304, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 95, 168, 199 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 122 Luật Nhà ở.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163; Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản đảm bảo.

Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Mỹ L đối với bị đơn bà Trần Thị Hoài T1 ông Trần Trọng H về việc “tranh chấp đòi lại tài sản”.

Buộc bà Trần Thị Hoài T1, ông Trần Trọng H, anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị L phải giao trả một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 83m², thửa đất số V, tờ bản đồ địa chính số 4, phường C, Thành phố D, tỉnh Đ cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Mỹ L.

2. Bà Trần Thị Hoài T1 được quyền khởi kiện Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu bồi thường chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại khi có yêu cầu.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản: Bà Trần Thị Hoài T1, ông Trần Trọng H liên đới nộp 14.666.000đ (Mười bốn triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) để hoàn trả ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị Mỹ L.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị Hoài T1, ông Trần Trọng H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị Mỹ L 30.300.000đ (Ba mươi triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009021 ngày 21/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Đ.

Bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 9421 ngày 09/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

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

Bản án phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ;
- Tòa án nhân dân thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thành Dương