

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 804/2019/DS-PT
Ngày: 12-9-2019
V/v quyền sở hữu và tranh chấp
hợp đồng mua bán tài sản bán
đấu giá.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa
Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2019, về việc tranh chấp quyền sở hữu và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3743/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Thành H**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Đoàn Huỳnh Ngọc O**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Đường P, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà Đoàn Huỳnh Ngọc O:

Ông **Nguyễn Tri H1**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 012212 ngày 12/12/2017, lập tại Văn phòng công chứng Việt An).

Bị đơn: Ông **Trần Đức H2**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Đường A, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông **Trương Quốc H3**, sinh năm 1972.

Địa chỉ liên lạc: Đường A, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 004415 ngày 08/09/2017, lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Nguyễn Đức T**, Văn phòng luật sư Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường B, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất xây dựng H.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông **Nguyễn Thành H**, chức vụ: Giám đốc.

2. Ngân hàng B.

Trụ sở: Phố H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông **Phan Đức T1**, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông **Hồ Quang V**, chức vụ: Phó trưởng phòng QLRR – Ngân hàng B – Chi nhánh Phú Yên.

- Ông **Trần Quốc Cường**, chức vụ: Chuyên viên phòng QLRR – Ngân hàng B – Chi nhánh Phú Yên.

(Theo Giấy ủy quyền số 1150/QĐ-B-PY ngày 19/6/2019).

Cùng địa chỉ liên lạc: Đường D, Phường N, Thành phố T, tỉnh Phú Yên.

3. Công ty C.

Địa chỉ: Đường N, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông **Nguyễn Xuân M**, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ liên lạc: Lô A, chung cư T, Đường T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty TNHH G.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông **Hồ Văn H4**, sinh năm 1970; chức vụ: Giám đốc.

5. Bà Đặng Thị Ánh T2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Đường A, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Ánh T2:

Ông **Trương Quốc H3**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đường A, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 008943 ngày 22/7/2019, lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành H, bà Đoàn Huỳnh Ngọc O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/12/2016 và ngày 08/8/2017 và các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Thành H trình bày:

Vợ chồng nguyên đơn là chủ hợp pháp đối với các thửa đất sau đây: 501, 530, 531 tờ bản đồ số 57; thửa 101, 102, 236, 235, 125, 100, 118, 105, 123, 124, 126, 511 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã L, huyện B, với tổng diện tích là 26.000m².

Ngày 06/12/2016, nguyên đơn có nộp đơn khởi kiện xin hủy hợp đồng mua bán bán đấu giá tài sản trên. Nội dung nguyên đơn yêu cầu là vì trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo và bán đấu giá tài sản, Ngân hàng B đã không làm đúng quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cụ thể là:

- Không xử lý tài sản gắn liền với đất

- Việc định giá tài sản không đảm bảo khách quan, không phù hợp với giá thị trường. Trong quá trình thực hiện thủ tục bán đấu giá, định giá và ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thông báo cho vợ chồng nguyên đơn biết. Do đó nguyên đơn yêu cầu:

- Không công nhận và tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng bán đấu giá tài sản đã ký giữa Công ty C đối với ông Trần Đức H2.

- Không công nhận các thỏa thuận đã ký giữa Ngân hàng B với Công ty C liên quan đến tài sản bán đấu giá của nguyên đơn.

Ngày 03/8/2017, nguyên đơn tiếp tục nộp đơn khởi kiện về việc tranh chấp tài sản gắn liền với đất là hệ thống nhà xưởng tọa lạc trên các thửa 501, 530, 531, 511, 101, 102, 236, 235, 125, 100, 118, 105, 123, 124, 126 tọa lạc tại xã L, huyện B với toàn bộ diện tích xây dựng nhà xưởng là 7.500m². Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hệ thống nhà xưởng có diện tích 7.500m² trên các thửa 501, 530, 531, 511, 101, 102, 236, 235, 125, 100, 118, 105, 123, 124, 126 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn và yêu cầu ông Trần Đức H2 chấm dứt ngay mọi hành vi xâm phạm quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn.

Đối với đơn phản tố của ông Trần Đức H2 về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả lại quyền sử dụng đất trên trên, thì nguyên đơn không đồng ý. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu xác định thửa 101-1 trên bản chỉ dẫn diện tích của Trung tâm đo đạc bản đồ xác lập ngày 15/8/2018 là của người khác quản lý sử dụng, cụ thể là ông Đoàn Anh T3, nhưng không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Nguyên đơn - bà Đoàn Huỳnh Ngọc O có ông Nguyễn Tri H1 đại diện ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành H.

Bị đơn ông Trần Đức H2 trình bày:

Qua thông tin bán đấu giá tài sản được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã L và thông tin trên báo, ông Trần Đức H2 được biết Công ty C có tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa như sau:

1/ Thửa đất số 530, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.179m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705922 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 25/9/2007);

2/ Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 57, diện tích 3.028m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705921 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 19/9/2007);

3/ Thừa đất số 501, tờ bản đồ số 57, diện tích 292,6m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 797368 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 27/12/2005);

4/ Thừa đất số 100, 118, 105, 123, 124, 126, tờ bản đồ số 14, diện tích 11.195m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 951181 cấp cho hộ Huỳnh Thị T4 ngày 27/6/2001 và thay đổi chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thành H ngày 27/6/2005);

5/ Thừa đất số 511 tờ bản đồ số 14, diện tích 3.000m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 342770 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 23/01/2002);

6/ Thừa đất số 101, 236, 235, 125 tờ bản đồ số 14, diện tích 7.439,5m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209689 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 11/7/2003);

7/ Thừa đất số 610 tờ bản đồ số 80, diện tích 5.000m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705923 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 19/9/2007);

8/ Thừa đất số 611 tờ bản đồ số 80, diện tích 5.546m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 605212 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 12/9/2007);

9/ Thừa đất số 17 tờ bản đồ số 80, diện tích 1.623,2m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705966 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 27/9/2007);

09 (chín) tài sản nêu trên đều là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã L, huyện B và là tài sản của ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh Phú Yên (gọi tắt là Ngân hàng B Phú Yên) để đảm bảo khoản vay cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất xây dựng H (gọi tắt là Công ty H). Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2012/QĐST-KDTM ngày 19/01/2012 thì Công ty H phải trả dứt số tiền 71,554,458,333 đồng (Bảy mươi một tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng) và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng B Phú Yên. Tuy nhiên đến hạn phải trả mà Công ty H không trả nên Ngân hàng B Phú Yên yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Ngày 04/7/2016, giữa các bên là Công ty H, Ngân hàng B Phú Yên, ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O đã có Biên bản thỏa thuận về việc

giao tài sản cho ngân hàng để xử lý nợ. Từ những thông tin pháp lý như trên bị đơn đã tham gia bán đấu giá và trúng bán đấu giá là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Đến ngày 01/12/2016, Ngân hàng B Phú Yên đã giao tài sản cho bị đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý bàn giao tài sản, với lý do nhà xưởng chưa được giải quyết trong việc bán đấu giá. Trong khi nhà xưởng được xây dựng trái phép và đã có biên bản nguyên đơn đồng ý giao tài sản và nhà đất nếu có để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng mà nguyên đơn xây dựng trái phép trên đất và trả lại hiện trạng đất trống giao cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B trình bày:

Năm 2010, Công ty H vay số tiền 55,000,000,000 đồng (năm mươi lăm tỷ đồng) tại Ngân hàng B - Chi nhánh Phú Yên (Ngân hàng B Phú Yên). Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty H, ông Nguyễn Thành H (Giám đốc Công ty H) và vợ là bà Đoàn Huỳnh Ngọc O đã thế chấp cho Ngân hàng B Phú Yên toàn bộ quyền sử dụng đất tại 09 (chín) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 38.580,8 m² bao gồm các thửa đất 501, 530, 531, 511, 101, 102, 236, 235, 125, 100, 118, 105, 123, 124, 126, 610, 611, 17 tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến tháng 09/2010, Công ty H phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng B Phú Yên.

Ngày 29/11/2011, sau nhiều nỗ lực trong việc thu hồi nợ vay nhưng không thành Ngân hàng B Phú Yên gửi hồ sơ khởi kiện Công ty H lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết nhằm yêu cầu trả nợ.

Ngày 19/01/2012, tại Quyết định số 01/2012/QSĐST-KDTM, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Công ty H cam kết sẽ trả dứt điểm nợ vay Ngân hàng với số tiền 71,554,458,333 đồng (Bảy mươi một tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) và lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết còn hiệu lực. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán theo cam kết (là ngày 11/05/2012), Công ty H vẫn chưa thực hiện trả nợ vay.

Ngày 22/05/2012, Ngân hàng B Phú Yên có Đơn yêu cầu thi hành án số 40/ĐTHA-B.PY gửi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên và ngày 20/09/2012, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên có Quyết định số 20/QĐ-CTHA về việc

Ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục thi hành án.

Ngày 18/12/2012, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản thế chấp của vợ chồng ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O theo 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ấp 5, xã L, huyện B để thi hành án theo Quyết định thi hành án số 04/QĐ-CCTHA ngày 08/10/2012, Ngân hàng đã thuê công ty thẩm định giá xác định giá trị tài sản kê biên thi hành án, ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty CP Dịch vụ Đấu giá Miền Nam để đưa tài sản kê biên ra bán đấu giá 08 lần nhưng không có tổ chức, cá nhân đăng ký mua tài sản thi hành án.

Ngày 04/07/2016, vợ chồng nguyên đơn đồng ý ký Biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng B Phú Yên xử lý, thu hồi nợ. Trên cơ sở nội dung Biên bản thỏa thuận, Ngân hàng B Phú Yên đã thuê Công ty thẩm định giá xác định giá trị tài sản bảo đảm nhận bàn giao là: 24,457,000,000 đồng (hai mươi bốn tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu đồng) (Chứng thư thẩm định giá số KD94710/16/ EXIMA ngày 01/09/2016).

Ngày 08/09/2016, Ngân hàng B Phú Yên đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 16037 với Công ty C(gọi tắt Công ty C) để tổ chức bán đấu giá công khai tài sản bảo đảm với giá khởi điểm là 24,500,000,000 đồng (hai mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng). Ngày 30/09/2016, Công ty C đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản bảo đảm với giá trúng đấu giá là: 24,520,000,000 đồng (hai mươi bốn tỷ, năm trăm hai mươi triệu đồng) cho ông Trần Đức H2.

Như vậy, căn cứ vào nội dung các Hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ, số 02/2010/HĐ, Biên bản thỏa thuận bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm ngày 04/07/2016 đã ký với vợ chồng nguyên đơn, Ngân hàng B Phú Yên ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Cổ phần Thẩm định giá Exim để xác định giá trị tài sản thế chấp là 24,457,000,000 đồng (theo chứng thư số 94710/16/EXIMA), Ngân hàng B Phú Yên ký hợp đồng với Công ty C bán đấu giá tài sản với giá: 24,500,000,000đ (Hai mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm, phù hợp với các thỏa thuận có hiệu lực đã ký với vợ chồng nguyên đơn.

Tại thời điểm phía Công ty H thế chấp tài sản cho Ngân hàng B Phú Yên thì trên đất đã có kho xưởng, tuy nhiên do tại thời điểm đó toàn bộ kho xưởng trên đất là không hợp pháp nên Ngân hàng không thể bán những tài sản trên đất.

Do đó Ngân hàng yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ kho xưởng trên giao đất trống cho cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất xây dựng H có ông Nguyễn Thành H người đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất xây dựng H – gọi tắt là Công ty H thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Thành H, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty C(Công ty C) trình bày:

Ngày 07/9/2016, Công ty C được Ngân hàng B Phú Yên đến đặt vấn đề thuê tổ chức bán đấu giá tài sản tranh chấp theo 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp. Ngày 08/9/2016, Công ty C và Ngân hàng B Phú Yên tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với giá khởi điểm là 24,500,000,000 đồng (hai mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng).

Công ty C đã thực hiện theo đúng như Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về quy định bán đấu giá tài sản. Công ty C đã có thông báo gửi cho Ủy ban nhân dân xã L và trực tiếp niêm yết công khai thông báo bán đấu giá tài sản ngay tại địa chỉ của nguyên đơn. Sau khi niêm yết và thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và qua quá trình bán đấu giá tài sản tranh chấp thì ông Trần Đức H2 là người trúng giá các tài sản trên với giá là 24,520,000,000 đồng (hai mươi bốn tỷ, năm trăm hai mươi triệu đồng). Công ty C khẳng định đã thực hiện việc bán đấu giá là đúng quy định pháp luật, công khai và minh bạch do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G có ông Hồ Văn H4 đại diện trình bày: Công ty TNHH G có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với ông Nguyễn Thành H từ tháng 01/2016, thời hạn hợp đồng 05 năm, giá thuê mỗi tháng 42,000,000 đồng. Đến năm 2017, Công ty biết việc tranh chấp giữa các bên khi được mời đến Tòa án. Tuy nhiên, lúc đó Công ty đã ký hợp đồng lao động với công nhân và đầu tư máy móc nên không thay đổi được. Nếu Tòa án giao nhà xưởng cho bên nào thì Công ty sẽ thương lượng để ký tiếp hợp đồng với người mới, nếu Tòa án buộc công ty ngưng hợp đồng thuê nhà xưởng thì công ty sẽ chấp hành và yêu cầu bên nào gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định, nhưng không có yêu cầu giải quyết tranh chấp trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ánh T2 trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn bàn giao tài sản theo quy định pháp luật. Vì bận công việc nên bà Tuyết yêu cầu được vắng mặt trong tất cả quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Áp dụng khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 50, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 133,303 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ;

Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O về việc không công nhận và tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng bán đấu giá tài sản từ số 16037-1,2,3,4,5,6,7,8,9/HĐMB-TSBĐG ngày 07/10/2016 đã ký giữa Ngân hàng B - Chi nhánh Phú Yên, Công ty C và ông Trần Đức H2.

2/ Công nhận ông Trần Đức H2 là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất số 610, 611, 17 tờ bản đồ số 80; thửa 100, 118, 105, 123, 124, 126, 101, 236, 235, 125, 511 tờ bản đồ số 14; thửa số 501, 531, 530 tờ bản đồ số 57, có diện tích tổng cộng là 38.303m² tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật sang tên cho ông Trần Đức H2 bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705922 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 25/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705921 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 19/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 797368 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 27/12/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 951181 cấp cho hộ

Huỳnh Thị T4 ngày 27/6/2001 và thay đổi chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thành H ngày 27/6/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 342770 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 23/01/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209689 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 11/7/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705923 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 19/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 605212 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 12/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705966 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 27/9/2007).

3/ Xác định ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O là chủ sở hữu đối với các công trình xây dựng nhà xưởng tọa lạc trên các thửa số 100, 118, 105, 123, 124, 126, 101, 236, 235, 125, 511 tờ bản đồ số 14; thửa số 501, 531, 530 tờ bản đồ số 57 (theo bản vẽ hiện trạng nhà được xác lập ngày 15/8/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh xác lập).

Buộc ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O tháo dỡ những công trình xây dựng tại các thửa đất nêu trên và bàn giao phần đất cho ông Trần Đức H2 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Chi phí tháo dỡ do ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O tự chịu.

Nếu ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O không tháo dỡ thì ông Trần Đức H2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12/3/2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn của nguyên đơn – ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn xác định có thỏa thuận với Ngân hàng B Phú Yên về việc để cho nguyên đơn làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sau đó nguyên đơn tự bán tài sản để trả nợ. Tại các Biên bản thỏa thuận v/v bàn giao xử lý tài sản, Biên bản thỏa thuận v/v xác định giá khởi điểm bán tài sản bảo đảm, vợ chồng nguyên đơn có ký tên nhưng khi ký không có nội dung.

Nguyên đơn xác định thửa 101-1 trên bảng chỉ dẫn diện tích của Trung tâm đo đạc bản đồ xác lập ngày 15/8/2018 ông đã bán cho Đoàn Anh T3 và giao đất cho ông Tuấn từ lâu, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên nguyên đơn. Tuy nhiên nguyên đơn không tranh chấp với ông Tuấn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả đất lại cho bị đơn. Bị đơn không đồng ý mua lại tài sản nêu trên của bị đơn với lý do đất bị đơn mua dùng để sản xuất nông nghiệp, không có nhu cầu làm nhà xưởng. Đồng thời, không có yêu cầu phản tố đối với phần đất nguyên đơn nêu đã bán cho ông Đoàn Anh T3, việc này nếu có bị đơn sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì toàn bộ tài sản trên đất là xây dựng bất hợp pháp.

Ngân hàng B Phú Yên đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm, không đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng bảo đảm của nguyên đơn với lý do khi ký hai bên đều biết có tài sản trên đất, nhưng do tài sản xây dựng không được công nhận nên không thể tiến hành định giá để phá mãi tài sản. Tại Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19/3/2010 Ngân hàng B Phú Yên, có thỏa thuận “trường hợp trên khuôn viên của mảnh đất quy định tại Điều 2 của Hợp đồng có các bất động sản khác (không thuộc tài sản bảo đảm) thì bên nhận thế chấp vẫn có quyền xử lý cùng với quyền sử dụng đất”. Do đó, Ngân hàng B Phú Yên thực hiện việc phát mãi để thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật.

Công ty C không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng bán đấu giá tài sản từ số 16037- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/HĐMB-TSBDG ngày 07/10/2016 đã ký giữa Ngân hàng B - Chi nhánh Phú Yên, Công ty C và ông Trần Đức H2. Với lý do sau 8 lần tổ chức bán đấu giá không thành, bị đơn là người trúng đấu giá hợp pháp và việc thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản là hợp pháp đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Công ty TNHH G có ông Hồ Văn H4 đại diện theo pháp luật xác định không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này, chấp hành bản án, quyết định của Tòa án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các Hợp đồng bán đấu giá tài sản từ số 16037-1,2,3,4,5,6,7,8,9/HĐMB-TSBĐG ngày 07/10/2016 giữa Ngân hàng B – Chi nhánh Phú Yên, Công ty C và ông Trần Đức H2, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3] Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2012/QSĐST-KDTM, ngày 19/01/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, có nội dung: Công ty H cam kết sẽ trả dứt điểm nợ vay Ngân hàng B Phú Yên số tiền 71,554,458,333 đồng (bảy mươi một tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi đồng) và lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết còn hiệu lực. Thời hạn thanh toán 04 tháng, từ ngày 11/01/2012 đến ngày 11/5/2012; hết thời hạn này Công ty H không trả nợ, Ngân hàng B Phú Yên sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi 9 (chín) quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

[4] Ngày 04/7/2016, nguyên đơn ký vào Biên bản thỏa thuận v/v bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm (gọi tắt là Biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản) theo Quyết định công nhận thỏa thuận nêu trên; phương thức xử lý tài sản là bán thông qua tổ chức có chức năng bán đấu giá (khi xử lý bằng phương thức này ngân hàng được quyền trực tiếp ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá) hoặc ngân hàng chủ động bán tài sản để thu hồi nợ.

[5] Ngày 06/7/2016, nguyên đơn ký với Ngân hàng B Phú Yên Biên bản thỏa thuận v/v xác định giá khởi điểm bán tài sản bảo đảm, có nội dung: Để đẩy nhanh tiến độ hoàn trả nợ, nguyên đơn, Ngân hàng B và Công ty H thống nhất giá khởi điểm tài sản bảo đảm theo Biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản ngày 04/7/2016 và nhà xưởng, văn phòng làm việc, nhà kho...gắn liền với đất (nếu có) được các bên thống nhất xác định làm cơ sở để ngân hàng đưa ra bán công khai là 24 tỷ đồng.

[6] Tại Chứng thư thẩm định giá số KD94710/16/EXIMA ngày 01/9/2016, Công ty cổ phần thẩm định giá Exim kết luận giá trị tài sản của 9 (chín) quyền sử dụng đất là 24,457,000,000 đồng.

[7] Đến ngày 08/9/2016, Ngân hàng B Phú Yên và Công ty C ký hợp đồng bán đấu giá tài sản tranh chấp theo 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Quyết định công nhận thỏa thuận số 01/2012/QSĐST-KDTM, ngày 19/01/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

[8] Ngày 30/9/2016, ông Trần Đức H2 trúng giá mua là 24,520,000,000 đồng. Ngày 07/10/2016, Ngân hàng B Phú Yên, Công ty C và ông Trần Đức H2 có ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá từ số 16037- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/HĐMB-TSBDG.

[9] Do đó căn cứ các Biên bản thỏa thuận nêu trên để xác định nguyên đơn cho rằng không biết việc phát mãi tài sản, không được thông báo giá khởi điểm tài sản và Công ty C phát mãi có tài sản trên đất mà không được sự đồng ý của nguyên đơn; đồng thời lý do nguyên đơn nêu chữ ký trong các Biên bản nêu trên được nguyên đơn ký trên giấy trắng mà không biết nội dung của Biên bản để cho rằng các Biên bản nêu trên không hợp pháp, nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, là không có cơ sở để chấp nhận.

[10] Do xác định Ngân hàng B Phú Yên và Công ty C đã thực hiện việc bán đấu giá phù hợp thỏa thuận, phù hợp trình tự thủ tục quy định pháp luật. Người mua đấu giá là bị đơn mua ngay tình và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong Hợp đồng mua đấu giá và đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định luật đấu giá tài sản 2016. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[11] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận hệ thống nhà xưởng có diện tích 7,304.7m² tọa lạc tại các thửa 100, 118, 105, 123, 124, 126, 101, 236, 235, 125, 511 tờ bản đồ số 14; thửa số 501, 531, 530 tờ bản đồ số 57

(theo bản vẽ hiện trạng nhà được xác lập ngày 15/8/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh xác lập) là của ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O, Hội đồng xét xử nhận định:

[12] Căn cứ Bản vẽ hiện trạng – Xác định ranh do Trung tâm bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, thể hiện trên các phần đất thuộc thửa 100, 101, 102, 105, 118, 235, 236, 127, 128 có tồn tại nhà, xưởng (theo Bản vẽ hiện trạng nhà được xác lập ngày 15/8/2018). Đồng thời, tại Quyết định số 01/2012/QSĐST-KDTM, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã công nhận thỏa thuận việc nguyên đơn tự nguyện giao tài sản đảm bảo nếu không có khả năng trả nợ, trong lúc Chi cục Thi hành dân sự huyện B thực hiện việc thi hành án đã tiến hành cưỡng chế kê biên, đồng thời xác định hiện trạng ranh đất và công trình xây dựng khác trên đất bằng các bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 17/12/2012, cũng đều đã có hệ thống nhà xưởng, nhưng không đưa vào để đấu giá do không có giấy tờ hợp pháp. Ngân hàng B Phú Yên và Công ty C xác định toàn bộ nhà xưởng theo Bản vẽ hiện trạng nhà được xác lập ngày 15/8/2018 do phía nguyên đơn xây dựng, nhưng không được cấp giấy chứng nhận nên không thể phát mãi để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

[13] Theo thỏa thuận nguyên đơn đồng ý để Ngân hàng B Phú Yên xử lý tài sản đảm bảo theo Quyết định công nhận thỏa thuận trong đó bao gồm có cả nhà xưởng (nếu có), nhưng Ngân hàng B Phú Yên không phát mãi do nguyên đơn không có giấy tờ hợp pháp. Do đó cần xác định toàn bộ nhà xưởng vẫn thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[14] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận toàn bộ hệ thống nhà xưởng là tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Toàn bộ quyền sử dụng đất đã được nguyên đơn thỏa thuận đồng ý giao cho Ngân hàng B Phú Yên bán đấu giá thu hồi nợ và đã được bị đơn làm thủ tục mua và đã đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp như nhận định ở trên.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp các tài liệu cho rằng nhà xưởng được xây dựng hợp pháp vì có xin phép và đất đã chuyển mục đích sử dụng gồm: Đơn xin cất nhà giữ vườn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã; Quyết định số 2189/QĐ-UBND ngày 08/4/2016 của UBND huyện B về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng có nội dung tại Điều 1 của Quyết định ghi ”cho phép hộ ông Nguyễn Thành H được chuyển mục đích sử dụng đất vào mục đích trồng cây lâu năm...”. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để giao đất trống cho bị đơn.

[16] Đối với việc nguyên đơn trình bày đất nguyên đơn đứng tên đã bán một phần cho ông Đoàn Anh T3 tại thửa 101-1, nhưng xác định không tranh chấp. Bị đơn tại phiên tòa cũng xác định không có phản tố đối với việc này. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét, nếu các đương sự có tranh chấp thì giải quyết bằng một kiện khác khi có yêu cầu là phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[17] Xét người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn H4 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH G, hiện đang thuê nhà xưởng xây dựng không phép của nguyên đơn trên đất đã được xác định của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hưởng cũng xác định trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng, nguyên đơn không tranh chấp đối với Hợp đồng cho thuê với Công ty. Đồng thời việc thuê nhà xưởng được xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp và trong giai đoạn nguyên đơn đã đồng ý giao đất cho Ngân hàng để giải quyết nợ. Do đó, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu và Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[18] Từ những căn cứ nêu trên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[19] Do không được chấp nhận kháng cáo, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 50, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 133, 303 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ;

Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O về việc không công nhận và tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng bán đấu giá tài sản từ số 16037-1,2,3,4,5,6,7,8,9/HĐMB-TSBĐG ngày 07/10/2016 đã ký giữa Ngân hàng B- Chi nhánh Phú Yên; Công ty C và ông Trần Đức H2.

2/ Công nhận ông Trần Đức H2 là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất số 610, 611, 17 tờ bản đồ số 80; thửa 100, 118, 105, 123, 124, 126, 101, 236, 235, 125, 511 tờ bản đồ số 14; thửa số 501, 531, 530 tờ bản đồ số 57, có diện tích tổng cộng là 38.303m² tọa lạc tại xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật sang tên cho ông Trần Đức H2 bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705922 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 25/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705921 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 19/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 797368 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 27/12/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 951181 cấp cho hộ Huỳnh Thị T4 ngày 27/6/2001 và thay đổi chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Thành H ngày 27/6/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 342770 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 23/01/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209689 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 11/7/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705923 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 19/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 605212 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 12/9/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 705966 cấp cho ông Nguyễn Thành H ngày 27/9/2007).

3/ Xác định ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O là chủ sở hữu đối với các công trình xây dựng nhà xưởng tọa lạc trên các thửa số 100, 118, 105, 123, 124, 126, 101, 236, 235, 125, 511 tờ bản đồ số 14; thửa số 501, 531, 530 tờ bản đồ số 57 (theo Bản vẽ hiện trạng nhà được xác lập ngày 15/8/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh xác lập).

Buộc ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O tháo dỡ những công trình xây dựng tại các thửa đất nêu trên và bàn giao phần đất cho ông Trần

Đức H2 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Chi phí tháo dỡ do ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O tự chịu.

Nếu ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O không tháo dỡ thì ông Trần Đức H2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O phải chịu 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chịu 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu công nhận công trình xây dựng trên đất được cản trở vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 63,375,000 đồng (sáu mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0030220 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O được nhận lại số tiền 62,775,000 đồng (sáu mươi hai triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O số tiền 66,260,000 đồng (sáu mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng), đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021421 ngày 14/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn lại cho ông Trần Đức H2 số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0006425 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chi phí đo vẽ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1,000,000 đồng (một triệu đồng), chi phí đo vẽ là 96,709,294 đồng (chín mươi sáu triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, hai trăm chín mươi bốn đồng), trong đó phần ông Nguyễn Thành H tạm nộp là 37,416,894 đồng (ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, tám trăm chín mươi bốn đồng), ông Trần Đức H2 tạm nộp là 59,292,400 đồng (năm mươi chín triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm đồng). Do yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí này. Ông Nguyễn Thành H và bà Đoàn Huỳnh Ngọc O phải hoàn trả lại cho ông Trần Đức H2 chi phí đã tạm nộp là 59,292,400 đồng (năm mươi chín triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm đồng), sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chi phí định giá: Các bên đương sự không tranh chấp về quyền sở hữu toàn bộ nhà xưởng trên phần đất tranh chấp, ông Nguyễn Thành H, bà Đoàn Huỳnh Ngọc O yêu cầu công nhận nên chi phí định giá ông Nguyễn Thành H, bà Đoàn Huỳnh Ngọc O phải tự chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành H, bà Đoàn Huỳnh Ngọc O mỗi người phải chịu, được căn trừ số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0006973 và Biên lai thu số AA/2018/0006974 cùng ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh

