

Bản án số: 98/2018/DS-PT

Ngày: 28 - 6 - 2018

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn

Ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều , Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Thái Văn Đoàn, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2018 về việc: “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2018/QĐ-PT ngày 10/5/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: Số 2 đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn Th – Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk (theo Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N)

Địa chỉ Chi nhánh L: 63 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Đặng Văn K.

3.2. Bà Chu Thị Nh.

3.3. Anh Đặng Văn Tr.

3.4. Anh Đặng Văn H.

3.5. Anh Đặng Văn Th1.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Bà Hoàng Thị N.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.8. Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá TN.

Địa chỉ: 52 đường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh K, nay là Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk (*gọi tắt là Ngân hàng*) và Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá TN (*gọi tắt là Công ty TN*) tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp là tài sản trên đất và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 61a, 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R619654 ngày 15/12/2000 cho ông Đặng Văn K và bà Chu Thị Nh.

Ông Nguyễn Ngọc Th tham gia và trúng đấu giá các tài sản nêu trên với giá mua được là 900.000.000 đồng, ông Th đã nộp đầy đủ tiền mua tài sản cho Công ty TN và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTN ngày 15/7/2014.

Ngày 12/11/2014, UBND huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, thuộc thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48 với diện tích 22.375m² mang tên Nguyễn Ngọc Th.

Ngày 02/12/2014, ông Th đã dùng tài sản mua đấu giá thành để thế chấp vay Ngân hàng N - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk số tiền 250.000.000 đồng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng và ông Đặng Văn K không thỏa thuận được với nhau để bàn giao tài sản cho ông Th, hiện gia đình ông K vẫn đang quản lý sử dụng lô đất mà ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Ngọc Th khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

- Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014.
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện K cấp ngày 12/11/2014 mang tên Nguyễn Ngọc Th.
- Buộc Ngân hàng và Công ty TN bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Ngân hàng N trình bày:

Ngày 26/04/2011, ông Đặng Văn K và bà Chu Thị Nh ký kết hợp đồng tín dụng số: LAV201100605 với Ngân hàng để vay số tiền: 700.000.000 đ. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là 48.665m² quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do ông Đặng Văn K và bà Chu Thị Nh đứng tên sử dụng, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 784057, do UBND huyện K cấp ngày: 27/08/2010 - số vào sổ: CH000519; thửa đất số: 104; tờ bản đồ số: 48; diện tích: 4.900m²
- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 619654 do UBND huyện K cấp ngày: 25/12/2000, số vào sổ: 269141 QSDĐ/ĐH; thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96; 61a; tờ bản đồ số: 48; địa chỉ thửa đất: xã Đliêya - huyện K - tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E1); diện tích: 32.695m².
- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 848552 do UBND huyện K cấp ngày: 02/08/2006 - số vào sổ: 00134H; thửa đất số: 113, 120; tờ bản đồ số: 48; diện tích: 11.070m²

Ông Đặng Văn K và bà Chu Thị Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LPC0420110027 ký kết ngày 15/04/2011 giữa Ngân hàng và ông Đặng Văn K, bà Chu Thị Nh; căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163; Ngày 19/09/2013 Ngân hàng ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số: 307-NHA/2013/HĐĐG-ĐGTN với Công ty TN đối với 03 tài sản nói trên.

Việc thực hiện bán đấu giá tài sản được Công ty TN và Ngân hàng tiến hành tổng đạt, thông báo cho ông K, bà Nh đúng quy định.

Ngày 20/06/2014, ông K có làm đơn xin hoãn đấu giá tới ngày 07/07/2014 để gia đình tìm biện pháp khắc phục để trả nợ. Sau khi được Ngân

hàng và Công ty TN thống nhất tạo điều kiện cho ông K lùi thời gian bán đấu giá tới ngày 07/07/2014 như đơn trình bày. Quá thời hạn đã cam kết ông K vẫn không có thiện chí trả nợ. Vì vậy, ngày 15/07/2014 Công ty TN tiến hành tổ chức bán đấu giá đối với tài sản nói trên. Người mua giá cao nhất là ông Nguyễn Ngọc Th với mức giá: 900.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá, ông Th đã nộp đủ tiền cho Công ty TN để hoàn thành các thủ tục cần thiết.

Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, qua xác minh được biết thửa đất số 61a; tờ bản đồ số 48 có diện tích 10.320m² đang tranh chấp nên không thể chuyển nhượng được. Vì vậy ông Th đồng ý chỉ nhận chuyển nhượng các thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96 thuộc tờ bản đồ số 48, tổng diện tích: 22.375m² và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 mang tên ông Nguyễn Ngọc Th.

Sau khi mua trúng đấu giá và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ngày 02/12/2014 ông Th đã dùng chính tài sản mua trúng đấu giá là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 (thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96 thuộc tờ bản đồ số 48, tổng diện tích: 22.375m²) để ký kết hợp đồng thế chấp số 4H20141202 và hợp đồng tín dụng số LAV201400558 với Ngân hàng, vay số tiền 200.000.000 đồng. Do chưa chuyển nhượng được thửa 61a, tờ bản đồ số 48 nên ngày 23/12/2014 Ngân hàng đã tiến hành xử lý số tiền bán đấu giá tài sản còn lại thu nợ tiền gốc 145.000.000 đồng và 58.333 đồng tiền lãi cho hợp đồng vay số LAV201400558 của ông Nguyễn Ngọc Th (số tiền thu nợ của ông Th là tiền còn lại từ số tiền bán đấu giá tài sản sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến bán đấu giá, thuế, chi phí sang tên, thu nợ 680.000.000 đồng cho khoản vay của ông K, còn lại thu nợ khoản vay của ông Th). Đến ngày 14/05/2015, ông Th vay thêm Ngân hàng số tiền 50.000.000 đồng.

Hiện số nợ vay của ông Th đã quá hạn từ ngày 16/12/2015; tổng số tiền ông Th còn nợ đến ngày 23/8/2017 là 140.839.271 đồng; cụ thể như sau: gốc: 105.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn + quá hạn: 35.839.271 đồng (tạm tính đến ngày 23/8/2017). Vì vậy, ông Th đề nghị huỷ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/07/2014 thì trước hết ông Th phải tất toán toàn bộ khoản vay trên để Ngân hàng và Tòa án có cơ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TN trình bày:

Công ty TN tổ chức bán đấu giá tài sản trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ký kết với Ngân hàng. Người mua trúng tài sản đấu giá là ông Nguyễn Ngọc Th, mua với giá 900.000.000 đồng, giá khởi điểm 810.000.000 đồng.

Công ty TN kết hợp với Ngân hàng và chính quyền địa phương tiến hành bàn giao tài sản cho ông Th là người mua trúng đấu giá. Ngày 13/8/2014 ông K

có đơn xin hoãn việc bàn giao đến ngày 15/9/2014 sẽ bàn giao tài sản cho ông Th. Tuy nhiên quá thời hạn trên ông K không thực hiện theo cam kết mà còn không chế đe dọa nên việc bàn giao tài sản không Th.

Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản của hộ ông K, Công ty TN tiến hành niêm yết thông báo theo đúng quy định.

Công ty TN gửi thông báo cho người có tài sản là ông K, bà Nh theo đúng ngày ra thông báo và gửi theo bưu điện đảm bảo và đúng địa chỉ thừa đất như trong hồ sơ cung cấp. Ông K cho rằng quá trình bán đấu giá tài sản gia đình ông K không nhận bất kì văn bản nào liên quan đến việc bán đấu giá là không có căn cứ, bởi vì mặc dù trong hồ sơ không ghi rõ địa chỉ cụ thể của ông K, bà Nh nên Công ty chỉ gửi theo địa chỉ chung chứ không gửi theo địa chỉ cụ thể vì thế bưu điện đã trả lại thông báo bên Công ty đã gửi, đến ngày 13/12/2013 Công ty có gửi tiếp thông báo lần 3 theo địa chỉ của ông K, bà Nh tại thôn B, E1, huyện K thì bưu điện không hoàn trả lại thông báo đã gửi. Nếu ông K, bà Nh không nhận được thông báo về việc bán đấu giá tài sản thì ông K không thể có đơn xin hoãn đấu giá, do đó việc ông K cho rằng không nhận được thông báo là không có căn cứ.

Việc ông Th yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá và bồi thường thiệt hại là không đủ cơ sở vì Công ty TN bán tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn K và bà Chu Thị Nh trình bày:

Vào năm 2011, tôi có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N – Chi nhánh K vay số tiền 450.000.000 đồng, mục đích vay là để đầu tư vào cà phê, hồ tiêu. Khi vay có thể chấp cho Ngân hàng 03 giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ Đặng Văn K tại thôn B, cụ thể là: 01 lô có diện tích 4.900m² giấy chứng nhận QSD số BA 784057, 01 lô có diện tích 11.070m² giấy chứng nhận QSD số AD 848552 và 01 lô có diện tích 32.692m² giấy chứng nhận QSD số R 619654. Thời hạn vay 24 tháng, đã trả được 224.870.000 đồng cả gốc và lãi. Hiện nay còn nợ Ngân hàng 450.000.000 đồng và lãi phát sinh từ tháng 6/2014 đến nay.

Khi đến hạn trả thì chúng tôi mang tiền đến trả nhưng Ngân hàng tính lãi suất quá hạn + trong hạn quá cao nên tôi mang tiền về, sau đó tôi cũng tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng.

Việc Ngân hàng xử lý tài sản của tôi để phát mại vì lý do gì chúng tôi không được biết. Việc bán đấu giá chúng tôi không biết.

Đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện K cấp ngày 12/11/2014 mang tên ông Nguyễn Ngọc Th; trả lại tài sản cho chúng tôi.

2. UBND huyện K trình bày:

Công ty TN tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R 619654 thửa đất số 61a, 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 diện tích 32.695m² địa chỉ tại xã Dliêya, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp ngày 15/12/2000 cho ông K và bà Nh. Theo hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 100/2014/HĐMB-ĐGTN ngày 15/7/2014 thì ông Nguyễn Ngọc Th là người trúng đấu giá khối tài sản trên. Trên cơ sở hồ sơ bán đấu giá, UBND huyện K đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 600984 ngày 12/11/2014 đối với thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48, diện tích 22,375m² cho ông Nguyễn Ngọc Th.

3. Bà Hoàng Thị N trình bày: Ngày 02/12/2014 vợ chồng bà có vay tại Ngân hàng N - Chi nhánh K (nay là Chi nhánh L) số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 14/5/2014 vợ chồng bà vay thêm 50.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48 với diện tích 22.375m² đứng tên ông Nguyễn Ngọc Th, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984 ngày 12/11/2014. Nay Ngân hàng có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng tôi trả nợ thì tôi đồng ý trả số tiền đã vay trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Áp dụng Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 223; Điều 419, 423, 427 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27, Điều 34, Điều 37, Điều 147, khoản 1, 2 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Th.

Đình chỉ giải quyết đơn khởi kiện phản tố của Ngân hàng N - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tuyên xử:

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản đấu giá là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá TN. Người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng N - Chi nhánh K (Nay là Ngân hàng N - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk) với người mua được tài sản là ông Nguyễn Ngọc Th.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện K cấp ngày 12/11/2014 cho ông Nguyễn Ngọc Th tọa lạc tại xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc Ngân hàng N - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Th và bà Hoàng Thị N tổng số tiền là: 1.184.400.000 đồng. Trong đó tiền đã trả mua tài sản là 900.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại số tiền: 284.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định giá tài sản, chi phí giám định, án phí, quy định về thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/02/2018, bị đơn Ngân hàng N nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 06/6/2018, Ngân hàng nộp bổ sung đơn kháng cáo, với trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản thế chấp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Ngọc Th đã ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét xử lý hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Th cũng ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của ông K cho Ngân hàng.

Đề nghị xem xét trách nhiệm trả nợ khoản vay 250 triệu của ông Nguyễn Ngọc Th đối với Ngân hàng.

Đề nghị giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khôi phục lại quyền sử dụng đất đã tuyên hủy, bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngân hàng N giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Các thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 là tài sản của ông K, bà Nh thế chấp cho Ngân hàng vay số tiền 700.000.000đ. Ông K, bà Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với Công ty TN. Ông Th là người mua đấu giá trúng, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48. Văn bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản không có chữ ký của bà Nh là vi phạm pháp luật. Ngân hàng bán đấu giá không đúng pháp luật. Tài sản bán đấu giá chưa bàn giao cho ông Th là vi phạm hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là đúng, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 26/04/2011, Ông Đặng Văn K và bà Chu Thị Nh ký kết hợp đồng tín dụng số: LAV201100605 với Ngân hàng để vay số tiền: 700.000.000đ. Tài sản của ông K, bà Nh thế chấp để bảo đảm cho khoản vay trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LPC0420110027 ký kết ngày 15/04/2011, gồm:

- Tài sản số 01: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 784057, do UBND huyện K cấp ngày: 27/08/2010 - số vào sổ: CH000519; thửa đất số: 104; tờ bản đồ số: 48; diện tích: 4.900m².

- Tài sản số 02: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 848552 do UBND huyện K cấp ngày: 02/08/2006 - số vào sổ: 00134H; thửa đất số: 113, 120; tờ bản đồ số: 48; diện tích: 11.070m².

- Tài sản số 03: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 619654 do UBND huyện K cấp ngày: 25/12/2000, số vào sổ: 269141 QSDĐ/ĐH; thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96; 61a; tờ bản đồ số: 48; địa chỉ thửa đất: xã Đliêya - huyện K - tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E1); diện tích: 32.695m².

[2] Ngày 19/9/2013, Ngân hàng ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 307-NHA/2013/HĐĐG-ĐGTN ủy quyền cho Công ty TN tiến hành tổ chức bán đấu giá các tài sản thế chấp trên của ông K, bà Nh để thu hồi nợ. Ông Th là người mua được tài sản số 03 nêu trên với giá 900.000.000đ và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/07/2014 với Công ty TN.

[3] Ngày 12/11/2014, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, thuộc thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 với diện tích 22.375m² mang tên ông Nguyễn Ngọc Th.

[4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LPC0420110027 ký kết ngày 15/04/2011 giữa Ngân hàng với ông K, bà Nh ở qui định:

Điều 3 (3.6): Bên A có quyền “Xử lý tài sản để thu hồi nợ theo qui định tại Điều 4 hợp đồng này”

Điều 4 (3.1) về phương thức xử lý tài sản: “Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn trả nợ bên B phải chủ động phối hợp với bên A để bán tài sản thu hồi nợ. Quá thời hạn trên, bên A có quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần ý kiến của bên B”

Điều 4 (3.2): “Bên A phối hợp với bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền bên thứ ba bán tài sản cho người mua...”

[5] Các thỏa thuận trên trong hợp đồng thế chấp cho phép bên A (Ngân hàng) có quyền xử lý tài sản nhưng phải có sự phối hợp của bên B. Bên B trong hợp đồng là ông K và bà Nh.

[6] Xét văn bản ngày 21/10/2012 thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp có chữ ký của ông K, bà Nh nhưng bà Nh không thừa nhận chữ ký và chữ viết “Nhớ, Chu Thị Nh” trong văn bản. Tại kết luận giám định số 103/PC54 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk (BL: 206-207) đã kết luận: Chữ ký, chữ viết “Nhớ Chu Thị Nh” trong văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp không phải do bà Nh ký và viết ra. Như vậy, văn bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản thế chấp ngày 21/10/2012 của Ngân hàng chưa được sự đồng ý của bà Nh.

[7] Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo (gọi tắt là Nghị định 163), Điều 63 qui định:

“Điều 63. Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý

1. Bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản theo thông báo của người này; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều này để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản có trách nhiệm:

a) Thông báo trước cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong một thời hạn hợp lý. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên.

b) Không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm.”

[8] Theo qui định trên, Ngân hàng phải tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm thành công rồi mới thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức đã thỏa thuận. Việc thu giữ tài sản bảo đảm phải thực hiện theo đúng qui định tại khoản 2 Điều 63 của Nghị định 163 nêu trên.

[9] Trong khi ông K, bà Nh không bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý và có sự chống đối, văn bản ngày 21/10/2012 thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp chưa được sự đồng ý của bà Nh; Ngân hàng vẫn tiến hành ủy quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là vi phạm Điều 4 của hợp đồng thế chấp và không phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 63 của Nghị định 163. Trên thực tế, ông K, bà Nh vẫn quản lý tài sản thế chấp không bàn giao cho Ngân hàng sau khi có kết quả bán đấu giá thành, hậu quả là đến nay ông Th vẫn chưa nhận được tài sản mua đấu giá.

[10] Tại Điều 10 của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 quy định: “Thời hạn giao tài sản chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản”. Sau khi đấu giá trúng tài sản số 03 nêu trên, ông Th đã giao tiền đầy đủ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay Ngân hàng và Công ty TN vẫn chưa bàn giao tài sản cho ông Th là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Th. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là có căn cứ, phù hợp với qui định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng chưa phù hợp với qui định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể:

Sau khi mua tài sản đấu giá, ông Th được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã E1, huyện

K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02/12/2014 ông Th đã dùng chính tài sản mua trúng đấu giá trên để ký kết hợp đồng thế chấp số 4H20141202 và hợp đồng tín dụng số LAV201400558 với Chi nhánh Ngân hàng L vay số tiền 250.000.000 đồng. Việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 cấp cho ông Th dẫn đến hợp đồng thế chấp số 4H20141202 ngày 02/12/2014 không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp này là chưa giải quyết toàn diện vụ án. Việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 4H20141202 ngày 02/12/2014 là hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 đứng tên ông Th, không phụ thuộc vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông Th và Ngân hàng đã được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ.

[12] Khi hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 qui định hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.”

[13] Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng trả lại cho ông Th 900.000.000đ và bồi thường 284.400.000đ nhưng không xử lý việc ông Th sử dụng chính tài sản mua trúng đấu giá để ký kết hợp đồng thế chấp là không thực hiện đúng qui định trên. Tài sản bán đấu giá chưa trở lại nguyên trạng ban đầu là tài sản đảm bảo cho khoản vay 700.000.000đ của ông K, bà Nh đối với Ngân hàng.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 cấp cho ông Th nhưng không kiến nghị UBND huyện K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Nh là không thực hiện đúng qui định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, ảnh hưởng đến việc Ngân hàng và ông K, bà Nh khôi phục lại nguyên vẹn hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp tài sản theo qui định của pháp luật.

[15] Việc không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 4H20141202 ngày 02/12/2014 cũng sẽ gây khó khăn cho việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Nh, vì tài sản quyền sử dụng đất này đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông Th.

[16] Những vấn đề trên nằm trong phạm vi khởi kiện của vụ án nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, do đó cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[17] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LPC0420110027 ký kết ngày 15/04/2011 giữa Ngân hàng và ông K, bà Nh là không cần thiết, vì trong vụ án này Ngân hàng không tranh chấp với ông K, bà Nh về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Vấn đề này được giải quyết nếu đương sự có yêu cầu.

[18] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn: Ngân hàng N – Chi nhánh K, tỉnh Đắk Lắk là không đúng. Bị đơn phải là pháp nhân: Ngân hàng N.

[19] Về án phí: Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho Ngân hàng. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại.

Về án phí:

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ cho Ngân hàng N - Chi nhánh Lê Thánh Tông đã nộp tại biên lai số 0005530 ngày 8/2/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Tự