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: 309/2019/DS-PT
Ngày: 17/4/2019
Về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*"

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Xuân Trang

2. Bà Trần Thị Thương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Kiền – Kiểm sát viên.

Ngày 08 và ngày 17 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 102/2019/TLPT-DS ngày 17/01/2019 về việc: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1146/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 676/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1216/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng Công ty BD

Địa chỉ: Số 1-5 đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Quyết T - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng V, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 41/15 đường T, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Công ty TNHH BT (vắng mặt).

Địa chỉ: Lô số 4A, Đường M, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty TNHH E

Địa chỉ: Số 2385/69/1 P, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Trường S - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 495 đường P, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy ủy quyền số 09/UQ/2018 ngày 20/4/2018 tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn E

2/ Ngân hàng TMCP SC

Địa chỉ: Số 266-268 N, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng giám đốc.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê Xuân C, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy ủy quyền số 123/GUQ-CNTP ngày 25/02/2019 tại Ngân hàng TMCP SC – chi nhánh T

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn P – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Số 10/4 đường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 388 đường N, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Mạnh M - Trưởng phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4/ Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T (vắng mặt)

Địa chỉ: Lô số 16 Đường H, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Công ty TNHH MTV SB(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đình N - Tổng giám đốc.

6/ Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 428 đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hải X

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tổng công ty BD có bà Trần Thị Hồng V đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B đã có hiệu lực pháp luật từ ngày ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị. Theo thỏa thuận thì Công ty TNHH BT (gọi tắt là Công ty BT) phải trả dần số tiền còn nợ cho Tổng công

ty Cổ phần BD (nay là là Tổng công ty BD) số tiền 33.680.000.414 đồng (ba mươi ba tỷ sáu trăm tám mươi triệu bốn trăm mười bốn đồng).

Tuy nhiên, Công ty BT đã không thực hiện đúng thỏa thuận trả nợ và có các dấu hiệu bỏ trốn, tẩu tán tài sản. Hơn một năm nay, Tổng công ty BD không liên lạc được với Công ty BT nên Tổng Công ty BD đã làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Chi cục Thi hành án). Hiện nay, số tiền Công ty BT còn nợ Tổng Công ty BD là 24.400.000.414 đồng (hai mươi bốn tỷ bốn trăm triệu bốn trăm mười bốn đồng).

Ngày 22/3/2017, Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định thi hành án số 224/QĐ-CCTHADS. Ngày 28/3/2017, Công ty BT đã sang nhượng tài sản của công ty mình cho Công ty TNHH E (gọi tắt là Công ty E) bao gồm lô đất tọa lạc tại địa chỉ 4A, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất này. Ngày 28/3/2017, Công ty E ngay lập tức thế chấp toàn bộ tài sản vừa mới chuyển nhượng của Công ty BT cho Ngân hàng TMCP SC - Chi nhánh T (gọi tắt là SC - T) để vay số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng theo Hợp đồng tín dụng số LD1708700xxx ngày 28/3/2017. Ngày 30/3/2017, Công ty BT thay đổi giấy phép kinh doanh lần thứ 25, ông Vũ Thanh A chuyển cho ông Vũ Đình B làm người đại diện theo pháp luật mới. Ngày 10/4/2017, Công ty cổ phần T (gọi tắt là T) tiến hành lập Biên bản thanh lý số 76/TLHĐ-TLĐ/KD-17 về việc thanh lý hợp đồng thuê lô đất tọa lạc tại địa chỉ 4A, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty BT do ông Vũ Đình B ký. Nhận thấy, Công ty BT không có thiện chí trả số nợ còn lại, cố tình lảng tránh và cố ý kết hợp với Công ty E để tẩu tán tài sản tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Tổng Công ty BD.

Căn cứ Khoản 2 Điều 75 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ và Thông báo số 2613/TB-CCTHADS ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án.

Nay, Tổng công ty dầu khí yêu cầu các vấn đề sau: Tuyên bố Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06791/HĐ-MBCN ngày 28/3/2017 có công chứng số 06791, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty BT với Công ty E vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo để Công ty BT trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Tổng Công ty BD theo Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B và Quyết định thi hành án số 224/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án.

Công ty TNHH BT đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần để giải quyết việc tranh chấp hợp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu với Tổng Công ty BD, nhưng Công ty BT vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty TNHH E có ông Nguyễn Văn Q đại diện ủy quyền trình bày: Toàn bộ quyền sử dụng đất (thuê của T) và công trình gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của Công ty BT đã được thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty BT tại Ngân hàng TMCP SC - Chi nhánh S (gọi tắt SC - S) để hoàn tất thủ tục bảo đảm tiền vay từ ngày 05/8/2014. Ngày 21/3/2017, nhằm xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bốn bên gồm: SC -T (Bên A); Công ty BT (Bên B); Công ty E (Bên C) và SC - S (Bên D) đã ký "Thỏa thuận thực hiện giao dịch" với nội dung: Bên B đồng ý thực hiện chuyển nhượng cho Bên C toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên đang thế chấp tại Sacombank - Sài Gòn với tổng giá trị chuyển nhượng là 20.000.000.000 (hai mươi tỷ) đồng, mục đích để Sacombank - Sài Gòn thu hồi nợ số tiền là 13.500.000.000 (mười ba tỷ năm trăm triệu) đồng của Công ty BT đã vay của SC - S.

Ngày 21/3/2017, bốn bên gồm Công ty TNHH MTV SB (Bên A), SC - T (Bên B), Công ty E (Bên C) và Công ty BT (Bên D) đã ký "Hợp đồng dịch vụ quản lý tài sản", nội dung ủy quyền cho Bên A thực hiện dịch vụ quản lý tài sản và hỗ trợ thủ tục mua bán tài sản và thế chấp lại tài sản tại Bên B để vay vốn. Ngày 21/3/2017, Công ty BT nộp hồ sơ làm thủ tục xóa thế chấp tại Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Sở TNMT) và đến ngày 28/3/2017 đã có kết quả xóa thế chấp. Ngày 28/3/2017, Công ty BT và Công ty E đã ký Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06791/HĐ-MBCN ngày 28/3/2017, có công chứng số 06791, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 28/3/2017, Công ty E ký Hợp đồng tín dụng số LD1708700449 để vay SC - T để vay số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng, cam kết thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử dụng đất và nhà xưởng đã nhận chuyển nhượng từ Công ty BT. Giữa Công ty BT và Công ty E đã tiến hành bàn giao tài sản chuyển nhượng vào ngày 28/3/2017.

Ngày 10/4/2017, Công ty E đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với T và ngày 08/5/2017, Công ty E đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư tại khu công nghiệp Tân Tạo. Ngày 10/5/2017, T có Văn bản số 65/CV-T-17, trả lời Công văn số 1802/CCTHADS ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án về việc hỗ trợ xác minh quyền sử dụng đất, T xác nhận đã chuyển nhượng cho Công ty E đúng quy định. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục đăng ký sang tên nhà xưởng cho Công ty E thì Sở TNMT thông báo tài sản đã bị ngăn chặn theo "Quyết định thi hành án theo yêu cầu" số 224/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 của Chi cục Thi hành án (SC hoàn toàn không nhận được thông báo về quyết định này trong suốt quá trình xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ). Ngày 10/5/2017, Chi cục Thi hành ra Quyết định số 145/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty BT nói trên. Ngày 11/5/2017, Chi cục Thi hành án lại ra tiếp Quyết định số 147a/QĐ-CCTHADS có cùng nội dung như quyết định số 145/QĐ-CCTHADS. Ngày 17/7/2017, Chi cục Thi hành án có Thông báo số 2613/TB-CCTHADS: "*thông báo cho người được thi hành án là Tổng*

Công ty BD biết để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên bố các giao dịch hợp đồng công chứng, hợp đồng thế chấp tài sản, biên bản thanh lý, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy các giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo, mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy các giấy tờ liên quan đến giao dịch đó".

Ngày 01/8/2017, Chi cục Thi hành án ra Quyết định số 660/QĐ-CCTHADS chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của Công ty BT nói trên. Ngày 21/9/2017, Chi cục Thi hành án có Công văn số 3166/CCTHADS trả lời Công ty E cho rằng Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 660/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2017 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản chỉ có hiệu lực với Quyết định 145/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2017 và tiếp tục duy trì Quyết định số 147a/QĐ-CCTHADS ngày 11/5/2017 về việc tạm dừng đăng ký sang tên nhà xưởng là phù hợp quy định của pháp luật nhằm bảo đảm việc thi hành án. Công ty E đã tiếp tục khiếu nại đến Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty E có ý kiến như sau: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 90 quy định: "*2. Khi kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp; khi xử lý tài sản kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 của Luật này*" và theo Khoản 3 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày18/7/2015 quy định: "*3. Đối với tài sản đã được cầm cố, thế chấp hợp pháp mà kết quả xác minh tại thời điểm thi hành án cho thấy tài sản có giá trị bằng hoặc nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng cầm cố, thế chấp thì Chấp hành viên phải thông báo bằng văn bản cho người nhận cầm cố, thế chấp biết nghĩa vụ của người phải thi hành án và yêu cầu khi thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc khi xử lý tài sản cầm cố, thế chấp phải thông báo cho cơ quan thi hành án dân sự biết*".

Toàn bộ tài sản của Công ty BT đã được thế chấp hợp pháp cho SC - S từ ngày 05/8/2014, trước khi có Quyết định số 230/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B. Ngày 21/3/2017, các bên ký biên bản "Thỏa thuận thực hiện giao dịch" nhằm xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, trước khi có 224/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017. Ngày 28/3/2017, các bên ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản tại Phòng Công chứng B, trước khi có các Quyết định 145/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2017 và 147a/QĐ-CCTHADS ngày 11/5/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc mua bán để xử lý tài sản thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp, chưa có quyết định thi hành án, không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan thi hành án xác minh tài sản hoặc thông báo nghĩa vụ phải thi hành án của Công ty BT. Từ những trình bày và

những quy định đã nói trên cho thấy việc Chi cục Thi hành án trong quá trình thi hành án đã ban hành những quyết định vội vã, thiếu công khai minh bạch và trái những quy định của pháp luật gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty E.

Vì vậy, Công ty E không chấp nhận với yêu cầu của Tổng Công ty BD và ý kiến của Chi cục Thi hành án. Công ty E yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06791/HĐ-MBCN ngày 28/3/2017, có công chứng số 06791, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty BT với Công ty E.

Ngân hàng TMCP SC, có ông Nguyễn Xuân Hiếu đại diện ủy quyền trình bày: SC - T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1708700449 ngày 28/3/2017 với Công ty E với nội dung cho Công ty E vay số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng, cam kết thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử dụng đất và nhà xưởng phía Công ty E đã nhận chuyển nhượng từ Công ty BT. Tài sản này đã được thế chấp hợp pháp cho ngân hàng trước khi có quyết định công nhận thỏa thuận giữa Tổng Công ty BD và Công ty BT tại Tòa án nhân dân quận B. Việc xử lý tài sản thế chấp bằng thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty E là hợp pháp, không có văn bản nào của Chi cục Thi hành án ngăn chặn việc chuyển nhượng trên. Trong quá trình đăng ký làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đầu tư tại Khu công nghiệp Tân Tạo, Công ty E đã nhận được các quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty BT.

Công ty E đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho Công ty BT để ngân hàng tiến hành thu hồi nợ, quyền sử dụng đất đã được T thanh lý hợp đồng với Công ty BT, đồng thời ký kết hợp đồng cho Công ty E thuê theo đúng quy định, phía Công ty E cũng đã nhận bàn giao lại toàn bộ nhà xưởng và đang trực tiếp quản lý, sử dụng và mục đích sản xuất kinh doanh theo giấy chứng nhận đầu tư cấp cho Công ty E. Việc Chi cục Thi hành án ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty E để giao lại cho Công ty BT là không đúng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của SC, gây khó khăn trong hoạt động xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ngân hàng.

Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Hoàng Mạnh M đại diện theo pháp luật trình bày: Phòng Công chứng B có nhận được giấy triệu tập đương sự ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân quận B, trong vụ án yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đối với hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ lô 4A, đường số 1, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Công chứng viên, Phòng Công chứng B chứng nhận số 06791 ngày 28/3/2017 (sau đây gọi là hợp đồng mua bán số 06791), giữa bên bán là Công ty BT do ông Vũ Thanh A làm đại diện và bên mua là Công ty E do ông Võ Trường S làm đại diện. Sau khi xem xét sự việc và hồ sơ lưu trữ, Phòng Công chứng B có ý kiến như sau: Khoản 1

Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 quy định về người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch: "*Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự; Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó; Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó*".

Công chứng viên, Phòng Công chứng B đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán số 06791 với nội dung mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ lô 4A, đường M, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là Công ty BT và bên mua là Công ty E, phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình.

Phòng Công chứng B đề nghị không tham gia và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Công ty cổ phần T (T) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần để giải quyết việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu giữa Tổng Công ty BD với Công ty BT. Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ hai, yêu cầu T có mặt để Tòa án tiến hành xét xử giải quyết việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu giữa Tổng công ty dầu khí với Công ty BT nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với T.

Công ty TNHH MTV SB (sau đây gọi tắt là Công ty SB) có ông Đặng Đình N đại diện theo pháp luật trình bày: Căn cứ theo yêu cầu của các bên SC - T, Công ty BT, Công ty E về việc đề nghị Công ty SBA hỗ trợ dịch vụ quản lý tài sản và hỗ trợ thủ tục ký công chứng mua bán, trước bạ, đăng bộ sang tên đối với bất động sản tại lô số 4A, đường M, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/3/2017, Công ty SB đã cùng các bên ký Hợp đồng dịch vụ quản lý tài sản số 57/2017/HĐDV-SBA để thực hiện các công việc nêu trên.

Theo hợp đồng đã ký, Công ty SB đã thực hiện các công việc như sau: Ngày 28/3/2017, Công ty SB hỗ trợ Công ty BT và Công ty E tiến hành thủ tục ký công chứng mua bán tại Phòng Công chứng B. Ngày 22/5/2017, Công ty SB tiến hành nộp hồ sơ đăng bộ tại Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ban Quản lý các khu chế xuất). Ngày 12/6/2017, Ban Quản lý các khu chế xuất có Văn bản trả hồ sơ số 1850/BQL-QHXD với lý do tài sản bị ngăn chặn. Ngày 02/8/2017, Công ty SBA tiến hành nộp lại hồ sơ đăng bộ tại Ban quản lý các khu chế xuất. Ngày 16/8/2017, Ban quản lý các khu chế xuất có Văn bản trả hồ sơ số 2766/BQL-QHXD với lý do tài sản bị ngăn chặn.

Kể từ ngày 16/8/2017, Công ty SB tạm ngưng hỗ trợ Công ty E thực hiện thủ tục đăng bộ đối với tài sản là bất động sản tại lô số 4A, đường M, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và chờ kết quả xử lý việc ngăn chặn đăng ký biến động đối với tài sản đã nêu trên.

Công ty SB có đơn xin giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt.

Chi cục Thi hành án dân sự quận B, có bà Nguyễn Thị Hải X đại diện ủy quyền trình bày: Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ thi hành án, báo cáo của Chấp hành viên, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án nhận thấy: Căn cứ Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án quận B; Căn cứ Quyết định thi hành án số 224/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 của Chi cục Thi hành án. Bên được thi hành án là Tổng Công ty Dầu khí và bên phải thi hành án là Công ty BT. Theo đơn yêu cầu của Tổng Công ty BD, Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định thi hành án số 224/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 để thi hành Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B. Quá trình thi hành án, Công ty BT không thực nghĩa vụ thi hành án mà đã sang nhượng cho Công ty E vào ngày 28/3/2017, tài sản gồm công trình xây dựng và quyền sử dụng đất tại lô số 4A, đường M, khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B đã có hiệu lực từ năm 2014 nhưng Công ty BT không thực hiện nghĩa vụ mà còn tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Căn cứ Văn bản số 65/CV-T-17 ngày 10/5/2017 của T cung cấp: *"...Lô đất tọa lạc tại lô số 4A, đường M, khu T, phường TA, quận B là lô đất Công ty TNHH TM BT thuê lại của Công ty T và được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP443060, tuy nhiên hiện lô đất này Công ty TNHH TM BT chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang Công ty TNHH E. Do đó, ngày 10/4/2017, Công ty chúng tôi và Công ty TNHH TM BT đã tiến hành lập biên bản thanh lý số 76/TLHĐ-TLĐ/KD-17 về việc thanh lý hợp đồng thuê đất tại lô đất số 4A, đường M khu T giữa Công ty T và Công ty TNHH TM BT (do ông Vũ Thanh A-giám đốc) theo đúng quy định của pháp luật..."*. Tuy nhiên, căn cứ Văn bản số 3787/PĐKKD-KT ngày 12/5/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư cung cấp giấy phép kinh doanh của Công ty BT, thay đổi lần thứ 25, ngày 30/3/2017 có các thành viên gồm: Nguyễn Thị Hoàng U, Vũ Thanh A, do ông Vũ Đình B - là người đại diện theo pháp luật của công ty, chức danh là giám đốc.

Căn cứ Văn bản 8824/VPĐK-LT ngày 15/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thể hiện: "*....sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, cơ sở dữ liệu hồ sơ nhà đất, hệ thống phần mềm lõi tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận thấy, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố có lưu trữ hồ sơ, gồm: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP443060, số vào sổ cấp GCN: CT27018, cấp ngày 18/11/2013, cấp cho Công ty TNHH TM BT, địa chỉ: lô 4A, đường M, khu T, phường TA, quận B. Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/8/2014 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố, đã xóa thế chấp ngày 24/3/2017"*.

Căn cứ Văn bản số 10307/VPĐK-LT ngày 11/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc Sở TNMT cung cấp: "*...Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP443060, số vào sổ cấp GCN: CT27018, cấp ngày 18/11/2013, cấp cho Công ty TNHH TM BT, địa chỉ: lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B".*

Qua xác minh, thu thập tài liệu thì được biết ngày 28/3/2017, Công ty E, địa chỉ số 2385/69/1 P, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã thế chấp tài sản bao gồm: Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất tại lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B, diện tích 3.056,2m^2 đất, tọa lạc tại thửa số 191, tờ bản đồ số 53, diện tích xây dựng 1.920m^2, được Sở TNMT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP443060, số vào sổ cấp GCN: CT27018 ngày 18/11/2013, cấp cho Công ty BT, cho SC - T để vay 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng theo Hợp đồng tín dụng số LD1708700449 ngày 28/3/2017.

Như vậy, qua một chuỗi sự kiện thì thấy những động tác của Công ty BT nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, cụ thể:

1/ Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B thì Công ty BT phải trả dần cho Tổng Công ty BD 33.680.000.414 (ba mươi ba tỷ sáu trăm tám mươi triệu bốn trăm mười bốn) đồng nhưng do Công ty BT không thực hiện đúng thỏa thuận nên Tổng Công ty BD đã yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án đã có Quyết định thi hành án số 224/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017.

2/ Giấy phép kinh doanh của Công ty BT, thay đổi lần thứ 25 ngày 30/3/2017 do ông Vũ Đình B là người đại diện theo pháp luật nhưng ngày 10/4/2017, T và Công ty BT, vẫn do ông Vũ Thanh A làm giám đốc đã tiến hành lập Biên bản thanh lý số 76/TLHĐ-TLĐ/KD-17 về việc thanh lý hợp đồng thuê đất tại lô đất số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B giữa T và Công ty BT.

3/ Việc mua bán, sang nhượng và thế chấp ngân hàng để vay tiền chưa đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật, cụ thể: Công ty BT đã sang nhượng cho Công ty E tài sản gồm công trình xây dựng và quyền sử dụng đất tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B vào ngày 28/3/2017, số công chứng 06791, quyển số 03/TP/CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng B thực hiện. Công ty E đã thế chấp toàn bộ tài sản trên cho SC - T để vay 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng theo Hợp đồng tín dụng số LD1708700449 ngày 28/3/2017. Tuy nhiên, thời điểm này tài sản vẫn do Công ty BT đứng tên quyền sử dụng và quyền sở hữu.

Chấp hành viên đã có Thông báo số 2613/TB-CCTHADS ngày 17/7/2017 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự về giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản có quy định: *"...2. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh*

nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó…" và căn cứ vào Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự có quy định: *"... Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự..."*.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013: "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận…*".

Chi cục Thi hành án dân sự quận B xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1146/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Tổng công ty BD.

Về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với công trình xây dựng, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 53 tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có công chứng số 06791 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2017 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH BT và Công ty TNHH E là vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24 tháng 11 năm 2018, Tổng công ty BD có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, Công ty BT, T, Chi cục Thi hành án dân sự quận B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn Tổng Công ty BD có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Hồng V yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty BT và Công ty E vô

hiệu. Bởi lẽ, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014 của Tòa án nhân dân quận B thì Công ty BT phải trả dần số tiền còn nợ cho Tổng Công ty dầu khí. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, Công ty BT đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho Công ty E, nhưng lại không trả nợ cho Công ty BD, như vậy là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH E và Ngân hàng TMCP SC đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng:

[1] Bản án sơ thẩm căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 nhận định Công ty BT được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 53 tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B và hợp đồng chuyển nhượng tuân thủ đúng về hình thức theo quy định của pháp luật là không có căn cứ. Vì tại thời điểm đó, Công ty BT còn nợ tiền Tổng công ty BD và cơ quan thi hành án đã có quyết định thi hành án đối với Công ty BT, buộc Công ty BT không được chuyển dịch tài sản.

Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự về giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản.

Ngoài tài sản là nhà xưởng nêu trên thì Công ty BT không còn tài sản nào khác. Theo quy định trên thì trong trường hợp này, sau khi SC – Chi nhánh S thu hồi số tiền nợ 13.500.000.000 đồng/20.000.000.000 đồng thì số tiền còn lại của giá trị nhà xưởng và quyền sử dụng đất nêu trên phải được thi hành cho Tổng Công ty BD.

Quyết định thi hành án số 224/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 và Quyết định 147a/QĐ-CCTHADS ngày 11/5/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự quận B đã yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với Công ty BT. Công ty BT tự ý bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty E mà không có ý kiến của Cơ quan Thi hành án và sau đó lấy số tiền còn dôi ra không thực hiện việc thi hành án là vi phạm.

[2] Việc Công ty E thế chấp tài sản cho SC để vay tiền cũng không đúng quy định của pháp luật: SC cùng Công ty BT, Công ty E đứng ra thực hiện các thỏa thuận để Công ty BT bán tài sản cho Công ty E và Công ty E dùng tài sản

do Công ty BT đứng tên, để thế chấp cho SC vay số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Xét về mặt pháp lý, tại thời điểm thế chấp, Công ty E chưa có quyền tự mình đứng ra thế chấp tài sản trên cho SC, nhưng SC vẫn chấp nhận cho Công ty E thế chấp tài sản trên là vi quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

[3] Biên bản thanh lý giữa Công ty BT với T cũng không hợp lệ: Theo Biên bản thanh lý số 76/TLHĐ-TLĐ/KD-17 ngày 10/4/2017 thì Công ty BT do ông Vũ Thanh A với chức danh là giám đốc ký thanh lý Hợp đồng thuê đất số 001910A/HĐ-TQSDĐ ngày 06/9/2013 giữa Công ty BT với T là không hợp lệ vì theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 30/3/2017 thì Công ty BT do ông Vũ Đình B với chức danh là giám đốc. Như vậy, vào thời điểm ông Vũ Thanh A ký biên bản thanh lý thì ông Tùng không còn là giám đốc Công ty BT. Nhưng T lại chấp nhận biên bản thanh lý này và ngày 10/4/2017, T đã ký hợp đồng cho Công ty E thuê quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/5/2017, Công ty E đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư tại khu T là không phù hợp.

Như vậy, Công ty BT cố tình không thực hiện các quyết định của cơ quan Thi hành án bán tài sản bị phong tỏa để lấy tiền không trả cho người được thi hành án là Tổng Công ty BD. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp với các tình tiết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến tranh luận và ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của Tổng Công ty BD, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 53, tại lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, phía Công ty BT đã trả toàn bộ tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 443060, ngày 18/11/2013.

Tại thời điểm Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014, thì Công ty TNHH BT đang thế chấp toàn bộ đất và tài sản trên đất tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng tại SC - S.

Hội đồng xét xử xét: Căn cứ Quyết định số 230/2014/QĐST-KDTM ngày 15/12/2014, thì Công ty BT phải có trách nhiệm trả cho Tổng Công ty BD số

tiền 33.680.000.414 (ba mươi ba tỷ sáu trăm tám mươi triệu bốn trăm mười bốn) đồng. Trong quá trình thi hành Quyết định trên, Công ty BT chỉ mới trả cho Tổng Công ty BD 9.280.000.000 (chín tỷ hai trăm tám mươi triệu) đồng và không tiếp tục thực hiện việc trả nợ mà có dấu hiệu tẩu tán tài sản bằng cách ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền thuê lại đất tọa lạc tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B với Công ty E vào ngày 13/02/2017.

Xét, tại thời điểm Công ty BT và Công ty E ký hợp đồng đặt cọc thì toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền thuê lại đất tọa lạc tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B đang được đảm bảo cho khoản vay 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng của Công ty BT tại SC - S và hợp đồng đặt cọc này được thực hiện trước khi có thỏa thuận thực hiện giao dịch giữa bốn bên gồm SC -T (Bên A), Công ty BT (Bên B), Công ty E (Bên C) và SC - S (Bên D).

Ngày 28/3/2017, Công ty BT và Công ty E đã ký Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06791/HĐ-MBCN ngày 28/3/2017, có công chứng số 06791, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị chuyển nhượng là 20.000.000.000 (hai mươi tỷ) đồng. Số tiền còn lại sau khi thanh lý hợp đồng tín dụng với SC - S, Công ty BT không trả cho nguyên đơn trong khi Công ty BT đang là người có nghĩa vụ phải thi hành án đối với nguyên đơn. Mặt khác, Công ty BT chưa thi hành xong lại ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng cho người khác, nên cơ quan thi hành án có Quyết định số 145/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2017 và số 147a/QĐ-CCTHADS ngày 11/5/2017 tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án và Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm các bên thỏa thuận việc mua bán tài sản để xử lý tài sản thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp, là chưa có quyết định thi hành án và không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan thi hành án xác minh tài sản, hoặc thông báo nghĩa vụ phải thi hành án của Công ty BT. Do đó, sau khi bán tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp, tài sản không còn thuộc quyền sở hữu của Công ty BT. Việc xử lý tài sản thế chấp này hoàn toàn phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 304 Bộ luật dân sự 2015, Khoản 2 Điều 64a và Khoản 2 Điều 70 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm là không đúng. Bởi lẽ, mặc dù thời điểm các bên thỏa thuận việc mua bán tài sản để xử lý tài sản thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp là chưa có quyết định thi hành án, nhưng nghĩa vụ của Công ty BT buộc phải biết đó là sau khi thanh toán tiền cho SC - S xong, số tiền còn lại Công ty BT phải có trách nhiệm trả nợ cho Tổng Công ty BD theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của hai bên, nhưng

Công ty BT cố tình không thực hiện, mà tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Ngoài ra, căn cứ vào Giấy phép kinh doanh của Công ty BT, thay đổi lần thứ 25 ngày 30/3/2017 do ông Vũ Đình B là người đại diện theo pháp luật, nhưng ngày 10/4/2017 T và Công ty BT, vẫn do ông Vũ Thanh A làm giám đốc đã tiến hành lập Biên bản thanh lý số 76/TLHĐ-TLĐ/KD-17 về việc thanh lý hợp đồng thuê đất tại lô đất số 4A, đường M khu T giữa T và Công ty BT. Do đó, việc Cơ quan thi hành án ra quyết định ngăn chặn không cho đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu tài sản là đúng quy định của pháp luật.

Xét, việc Công ty E mua bán, sang nhượng và thế chấp ngân hàng để vay tiền chưa đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật, cụ thể: Công ty BT đã sang nhượng cho Công ty E tài sản gồm công trình xây dựng và quyền sử dụng đất tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B vào ngày 28/3/2017, số công chứng 06791, quyển số 03/TP/CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng B thực hiện. Tài sản này chỉ mới được công chứng chứng thực, chưa được đăng bộ sang tên, nhưng Công ty E đã thế chấp toàn bộ tài sản trên cho SC - T để vay 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng theo Hợp đồng tín dụng số LD1708700449 ngày 28/3/2017. Đồng thời, giữa Công ty E và T còn ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 20/HĐ-TQSDĐ/T-17 tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B như vậy là không đúng. Vì tại thời điểm này Công ty E chưa phải là chủ sở hữu, mà tài sản vẫn do Công ty BT đứng tên quyền sử dụng và quyền sở hữu. Do đó, SC - T nhận thế chấp và cho Công ty E vay 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng theo theo Hợp đồng tín dụng số LD1708700449 ngày 28/3/2017, cũng như Công ty E với T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đều bị vô hiệu. Hậu quả của các hợp đồng này các bên đều không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng các quy định của pháp luật.

Nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên phía nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tổng công ty BD

Sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 119; Điều 124; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 174 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 90 của Luật thi hành án dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Tổng công ty BD.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với công trình xây dựng, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 53 tại địa chỉ lô số 4A, đường M khu T, phường TA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có công chứng số 06791 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2017 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH BT và Công ty TNHH E vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH BT phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho Tổng công ty BD số tiền là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0001197 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Tổng công ty BD không phải nộp. Hoàn trả cho Tổng công ty BD số tiền là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0030741 ngày 18/12//2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận B;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Yến/20).

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

Phạm Thị Thảo