TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BA ĐÌNH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số**: 25** /2024/KDTM-ST
Ngày 27/02/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**: Bà Đinh Ngọc Liên**
- Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Phùng Ngọc Toàn**
  Bà Lưu Thị Kim Hiền
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Nga**
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Mai Phương-** Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sở thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 140/2024/TLST-KDTM ngày 28/11/2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXX-KDTM ngày 23 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2024/QĐ- HPT ngày 05/02/2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản VHC**.

Địa chỉ: Số nhà C23, ngõ 409, Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam;Mã số doanh nghiệp: 0107661940; Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Thu H.** Người đại diện theo ủy quyền**: Ông Hà Văn H.** (Có mặt)

***Bị đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam**.

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam; Mã số doanh nghiệp: 0100686174;Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V.** Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Hoàng Thanh T** (Có mặt)

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :**

1. Ngân hàng nông nhiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Long Biên; Địa chỉ: Số 562 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam; Mã số chi nhánh: 0100686174-024;Người đại diện: ông **Lê Thanh Hà.** Người đại diện theo ủy quyền**: Bà Hoàng Thanh T, bà Nguyễn Thị T.** (Có mặt)

2. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai Địa chỉ: Tầng 1,2,3 Toà nhà chung cư Sky Central, số 176 Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam;Người đại diện theo pháp luật: ông **Hoàng Anh T**. Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Hoàng L.** (Có mặt)

3.Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông; Mã số doanh nghiệp: 0101311837;Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam;Người đại diện theo pháp luật: ông **Đặng Minh H.** Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Hà Ngọc T.** (Có mặt)

4.Công ty đấu giá hợp danh Thuận Phát;Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản số: 52/TP-ĐKHĐ do Sở tư pháp thành phố Hà Nội cấp ngày 29/03/2019;Địa chỉ : Tầng 16 tòa B 3.7 Hoàng Đạo Thúy , phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân , Hà Nội .Người đại diện: **Ông Lương Danh T**. (Xin vắng mặt)

5.Văn phòng công chứng Bùi Phơn – thành phố Hà Nội;Địa chỉ: 393 Đường Trường Chinh,phường Ngã Tư Sở, quận Thanh Xuân, Hà Nội;Trưởng văn phòng: ông **Bùi Hữu P**. (Xin vắng mặt)

6.Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp I Việt Nam;Mã số doanh nghiệp: 010 010 7490;Địa chỉ: 46 Ngô quyền, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam;Đại diện: bà **Vũ Thị P;** Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Huyền L** (Có mặt)

7.Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng – thành phố Hà Nội ; Địa chỉ: 36 ngõ 61 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.Trưởng văn phòng: Phạm Hồng Hải;Công chứng viên: **Bà Phạm Hồng H**. (Xinvắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/10/2020, Công ty VHC và Agribank Long Biên ký Hợp Đồng Mua Bán Nợ 2610. Theo đó, Agribank bán cho Công ty VHC khoản nợ phải thu tại Công ty Tổng hợp I với giá mua bán là: **21.700.280.702** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi mốt tỉ, bảy trăm triệu, hai trăm tám mươi nghìn, bảy trăm lẻ hai đồng*).

Khoản nợ mà Agribank bán cho Công ty VHC có một số tài sản bảo đảm. Và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nợ 2610, cùng với việc chuyển giao quyền đòi nợ cho bên mua (Công ty VHC), Agirbank cũng chuyển giao toàn bộ tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Tổng hợp I, trong đó có tài sản là Kho bãi tại địa chỉ: 687 T, phường T, quận H, thành phố H. Kho bãi này nằm trên thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số GCN: CD 674482, số vào sổ cấp GCN: CT 02441, ngày cấp: 25/4/2016, cơ quan cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, tên người sử dụng đất: Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Tổng hợp I

Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Kho bãi 687 T").

Tuy nhiên, trước khi bán khoản nợ phải thu tại Công ty Tổng hợp I cho Công ty VHC theo Hợp đồng mua bán nợ 2610 thì tài sản bảo đảm cho khoản nợ là Kho bãi 687 T đã được Agribank Hoàng Mai ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019, để bán cho VC3. Nhưng sau đó, Agribank Hoàng Mai và VC3 đã thỏa thuận tạm dừng thực hiện hợp đồng này theo Văn bản thỏa thuận ngày 04/10/2019 (Agribank Hoàng Mai đã trả lại cho VC3 toàn bộ số tiền VC3 đã thanh toán cho giao dịch). Việc này chỉ được Agribank và VC3 thỏa thuận với nhau chứ không thông báo với VPCC Bùi Phơn. Do đó, trên cơ sở dữ liệu công chứng vẫn thể hiện Kho bãi 687 T đang được giao dịch mua bán theo đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019.

Chính vì điều này nên Công ty Tổng hợp I và Công ty VHC không thể thực hiện các giao dịch nhằm khai thác Kho bãi 687 T. Chỉ khi nào trên cơ sở dữ liệu công chứng ghi nhận giao dịch theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 đã được hủy bỏ thì Công ty Tổng hợp I và Công ty VHC mới có thể ký các giao dịch nhằm khai thác được tài sản này.

Về phía Công ty VHC, khi mua khoản nợ phải thu của Agribank tại Công ty Tổng hợp I và nắm bắt được việc Kho bãi 687 T đang trong tình trạng pháp lý như vừa nêu ở trên, với tinh thần hợp tác, Công ty VHC đã nhiều lần liên hệ với các bên liên quan để trao đổi nhằm xử lý vấn đề nêu trên, cụ thể:

Với tư cách là bên nhận chuyển giao quyền đòi nợ đối với Công ty Tổng hợp I từ Agribank, Công ty VHC đã trao đổi với Công ty VC3 và hai bên đã thống nhất, VC3 không tiếp tục thực hiện việc mua kho bãi 687 T theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 (Biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2021).

Về phía Tổng hợp I, Công ty Đấu giá Thuận Phát và VPCC Bùi Phơn, Công ty VHC đều đã làm việc và các bên đều nhất trí việc sẽ tham gia ký văn bản để ghi nhận việc chấm dứt thực hiện và hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019.

Tuy nhiên, Agribank chỉ gửi văn bản cho VPCC Bùi Phơn thông báo đã chuyển giao cho Công ty VHC nên không tham gia. Còn phía VC3, mặc dù Công ty VHC đã liên hệ nhiều lần nhưng không nhận được sự hợp tác. Khi trao đổi thì Công ty VHC được biết phía VC3 cho rằng mình đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 với sự tham gia của Agribank nên việc Agribank không tham gia ký văn bản chấm dứt thực hiện và hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 là không đảm bảo về mặt pháp lý.

Đề nghị Tòa án hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà Agribank Hoàng Mai và VC3 (Nay là Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông); Công ty đấu giá Hợp Danh Thuận Phát đã ký kết, công chứng tại VPCC Bùi Phơn ngày 07/03/2019, Số công chứng: 458/2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD về việc mua bán tài sản bảo đảm kho bãi tại địa chỉ: 687 T, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội **("**Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá **458/2019");**

Bị đơn - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam trình bày: Ngày 09/5/2019, khoản nợ của Công ty CP XNK Tổng hợp I Việt

Nam được bàn giao từ Agribank Chi nhánh Hoàng Mai sang Agribank Vhi nhánh Long Biên để quản lý và thu hồi nợ theo thông báo số 700/NHNo –XLRR ngày 28.01.2019 của Tổng giám đốc Agribank về việc phê duyệt danh mục các khoản nợ xấu bàn giao cho Chi nhánh đầu mối xử lú nợ.

Ngày 26/10/2020, Agribank Chi nhánh Long Biên và Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 2610/2020/HĐBN số công chứng 5087.2020. Theo đó, kể từ ngày 27/10/2020, quyền sở hữu khoản nợ và toàn bộ các quyền, nghĩa vụ, quyền lợi, lợi ích đối với khoản nợ, quyền đối với tài sản bảo đảm cho khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1240LAV201500065/HĐTD ngày 25/02/2015, Phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo, Hợp đồng nguyên tắc về thế chấp tài sản ngày 03/11/2015, Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ ngày 09/7/2016 và các thỏa thuận khác có liên quan đã ký giữa Agribank và Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng Hợp I Việt Nam được Agribank Chi nhánh Long Biên chuyển giao toàn bộ cho Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC. Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC trở thành bên cho vay đối với Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng Hợp I Việt Nam, kế thừa đầy đủ các quyền của bên cho vay theo quy định của pháp luật đối với khoản nợ.

Sau khi việc mua bán khoản nợ được hoàn tất, Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC có nhu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019 ngày 07/3/2019 ký tại Văn phòng Công chứng Bùi Phơn giữa Agribank Chi nhánhHoàng Mai, Công ty CP Xây dựng số 3 (nay là Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông) và Công ty CP Đấu giá Thuận Phát (nay là Công ty Đấu giá hợp danh Thuận Phát) tuy nhiên đã có vướng mắc tại Văn phòng Công chứng Bùi Phơn.

Để hỗ trợ Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC, Agribank Chi nhánh Long Biên đã gửi Công văn số 1308/NHNo.LB-XLN ngày 17/8/2022 cho Agribank Chi nhánh Hoàng Mai; Công văn số 1419/NHNo.LB-XLN ngày 26/9/2022 cho Văn phòng Công chứng Bùi Phơn đề nghị các bên phối hợp, giúp đỡ Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC trong việc chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019. Các Văn bản đều thể hiện rõ: kể từ ngày 27/10/2020, Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC là chủ nợ mới hợp pháp của Công ty CP XNK Tổng Hợp I Việt Nam, thế quyền Agribank có đầy đủ các quyền theo quy định của pháp luật đối với khoản nợ và các quyền, nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019 ký tại Văn phòng Công chứng Bùi Phơn.

Đề nghị Công ty CP Xây dựng số 3 (nay là Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông), Công ty CP Đấu giá Thuận Phát (nay là Công ty Đấu giá hợp danh Thuận Phát) và Văn phòng Công chứng Bùi Phơn phối hợp chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019 theo yêu cầu của Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC. Hoặc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Long Biên trình bày:

Agribank Chi nhánh Long Biên hoàn toàn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn: Đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đại diện ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai trình bày:

Theo phân công , ủy quyền của Agribank, Agribank Hoàng Mai là đơn vị quản lý, xử lý nợ với khoản nợ của Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp I Việt Nam. Từ ngày 09/5/2019 Agribank Hoàng Mai đã bàn giao khoản nợ này cho Agribank Long Biên để quản lý, xử lý nợ theo yêu cầu của Agribank. Do đó kể từ sau khi bàn giao khoản nợ thì Agribank Hoàng Mai không còn quyền, nghĩa vụ đối với khoản nợ của Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp I Việt Nam.

Agribank Hoàng Mai hoàn toàn nhất trí và mong muốn các bên liên quan hợp tác để hoàn thiện thủ tục chấm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 giữa Agribank và Công ty VC3. Đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông trình bày: Sau khi nhận được Công văn số 1952/TB – NHNNLB-XLN ngày 18/12/2023 của Agribank – Chi nhánh Long Biên, Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông đồng ý phối hợp cùng Văn phòng Công chứng Bùi Phơn; Agribank Hoàng Mai, để "hoàn tất thủ tục pháp lý" ký thanh lý hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc khi có phán quyết của Tòa án về việc bên nào có đủ thẩm quyền ký thanh lý hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 07/03/2019 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn – Chi nhánh Hoàng Mai với Công ty Cổ phần xây dựng số 3 (Nay là Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông). Thực tế Công ty Nam Mê Kông không có nhu cầu thực hiện hợp đồng, các bên cũng không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 458/2019.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Công ty đấu giá hợp danh Thuận Phát; Văn phòng công chứng Bùi Phơn,thành phố Hà Nội; Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội** có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa vì không có tranh chấp gì liên quan đến vụ án này.

***Tại phiên tòa:**

Nguyên đơn, Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vì sau khi ký hợp đầu mua bán đấu giá các bên đã thống nhất không thực hiện việc mua bán. Hiện nay các bên không có nhu cầu thực hiện hợp đồng, các bên cũng không có tranh chấp.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn: Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 07/03/2019 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai và Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (Nay là Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ án phí KDTM.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 07/03/2019 giữa Công ty CP Kinh doanh bất động sản VHC với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam có trụ sở tại số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ba Đình theo quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 188 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty đấu giá hợp danh Thuận Phát; Văn phòng công chứng Bùi Phơn,thành phố Hà Nội; Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có đơn xin vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người liên quan.

3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 07/03/2019 Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai và Công ty Cổ phần xây dựng số 3 có ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng: 458/2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD về việc mua bán tài sản bảo đảm kho bãi tại địa chỉ: 687 T, phường T, quận H, thành phố H **(Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản Đấu Giá 458/2019).**

Trước khi bán khoản nợ phải thu tại Công ty Tổng hợp I cho Công ty VHC theo Hợp đồng mua bán nợ 2610 thì tài sản bảo đảm cho khoản nợ là Kho bãi 687 T đã được Agribank Hoàng Mai ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019, để bán cho VC3. Nhưng sau đó, Agribank Hoàng Mai và VC3 đã thỏa thuận tạm dừng thực hiện hợp đồng này theo Văn Bản Thỏa Thuận ngày 04/10/2019 (Agribank Hoàng Mai đã trả lại cho VC3 toàn bộ số tiền VC3 đã thanh toán cho giao dịch). Việc này chỉ được Agribank và VC3 thỏa thuận với nhau chứ không thông báo với VPCC Bùi Phơn. Do đó, trên cơ sở dữ liệu công

chứng vẫn thể hiện Kho bãi 687 T đang được giao dịch mua bán theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Hoàng Mai với Công ty CP xây dựng số 3 thực tế có ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 458/2019 tại Văn phòng Công chứng Bùi Phơn. Sau khi ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Agribank Hoàng Mai và Công ty VC3 đã thỏa thuận tạm dừng thực hiện hợp đồng này theo Văn bản thỏa thuận ngày 04/10/2019 (Agribank Hoàng Mai đã trả lại cho VC3 toàn bộ số tiền VC3 đã thanh toán cho giao dịch).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam; Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai; Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Long Biên; Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông, Công ty Đấu giá Hợp Danh Thuận Phát, Văn Phòng Công chứng Bùi Phơn; Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam; Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đều xác nhận lời khai của nguyên đơn là đúng và có ý kiến đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 07/03/2019 vì các bên không có tranh chấp.

Căn cứ quy định tại các Điều 117, 120 Bộ luật Dân sự; Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; nhận thấy giao dịch mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai với Công ty CP xây dựng số 3 đã không được thực hiện do hai bên thống nhất thỏa thuận không nhận tiền, không nhận bàn giao tài sản đấu giá. Do hai bên chưa thực hiện hợp đồng, bên mua chưa chuyển tiền, bên bán chưa giao tài sản, chưa giao giấy chứng nhận nên không có hậu quả xảy ra. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 ngày 07/03/2019, Số công chứng: 458/2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại VPCC Bùi Phơn về việc mua bán tài sản bảo đảm kho bãi tại địa chỉ: 687 T, phường T, quận H, thành phố H. Xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng: Tại biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn Mê Kông và Công ty kinh doanh bất động sản VHC thỏa thuận sau khi Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy, Công ty CP Tập đoàn Mê Kông không còn bất kỳ quyền, nghĩa vụ gì đối với các bên liên quan bao gồm Agribank Long Biên, Agribank Hoàng Mai, Công ty Tổng hợp I và Công ty VHC. Đồng thời Công ty VHC cũng cam kết không khiếu nại gì đối với Công ty Nam Mê Kông về các vấn đề liên quan đến kho bãi 687 T, quận hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty VHC, Công ty CP Tập đoàn Mê Kông và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên HĐXX không xem xét.

[6] Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC chịu cả 3.000.000 đồng tiền án phí KDTM sơ thẩm. Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số

0004618 ngày 28/11/2023 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội. Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC còn phải nộp 2.700.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, Điều 144; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117,120 Bộ Luật Dân Sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016;
- Căn cứ Điều 6 – Luật công chứng năm 2006;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC đối với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam về việc "Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá"

2. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 458/2019 ngày 07/03/2019 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai với Công ty CP Xây dựng số 3 (Nay là Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông), Số công chứng: 458/2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại VPCC Bùi Phơn về việc mua bán tài sản bảo đảm kho bãi tại địa chỉ: 687 T, phường T, quận H, thành phố H.

3. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC chịu cả 3.000.000 đồng tiền án phí KDTM sơ thẩm. Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004618 ngày 28/11/2023 tại Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội. Công ty CP kinh doanh bất động sản VHC còn phải nộp 2.700.000 đồng.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15

ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THADS quận Ba Đình;*
- *Lưu hồ sơ.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Đinh Ngọc Liên

Nơi nhận:

- *VKSND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THADS quận Ba Đình;*
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠTHẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Ngọc Liên