

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2019/DS - PT

Ngày: 06 - 5 - 2019

V/v đòi lại tài sản không thể chấp
và tuyên bố vô hiệu, hủy bỏ các giao
dịch về bán đấu giá tài sản thể chấp

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán:

Bà Từ Thị Hải Dương

Ông Nguyễn Hữu Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2019, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2019/TLPT - DS ngày 24 tháng 01 năm 2019, về việc “Đòi lại tài sản không thể chấp và tuyên bố vô hiệu, hủy bỏ các giao dịch về bán đấu giá tài sản thể chấp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS – ST ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2019/QĐ - PT ngày 28 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình Kh, sinh năm 1960 và bà Trần Thị V, sinh năm 1963

Địa chỉ thường trú: Số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ báo tin: Số B, đường Q, phường Ph, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông Kh, bà V có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Ông Lê Văn Kh, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số B, đường Q, phường Ph, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông Kh vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H

Địa chỉ: xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông H vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ngân hàng C; Địa chỉ: Số N, đường Trần Hữu D, phường M, quận T, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh - Chủ tịch Hội đồng thành viên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức S - Giám đốc Ngân hàng C - Chi nhánh L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ: Số N, đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông S có mặt.

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

+ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q

Địa chỉ: Số H, đường Nguyễn Hữu C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Lê S - Giám đốc. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Viết S - Phó Giám đốc Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q. Có mặt

+ Vợ chồng ông Đặng Ngọc Ph, bà Nguyễn Thị Xuân T

Địa chỉ: Số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông Ph, bà T vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 30 tháng 8 năm 2010, Công ty trách nhiệm hữu hạn N (viết tắt Công ty N) do ông Trần Đình Kh làm giám đốc ký kết hợp đồng tín dụng số 421/2010/HĐTD với Ngân hàng C (sau đây gọi là Ngân hàng) để vay số tiền 1.850.000.000 đồng, đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trên Công ty N đã thế chấp bằng ba hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba (số 421/2009/HĐTC ngày 24/3/2009; số 448/2009/HĐTC ngày 09/4/2009 và số 447/2009/HĐTC ngày 29/4/2009). Ngày 17 tháng 9 năm 2010 giữa hai bên thống nhất lập Phụ lục hợp đồng số 01/2010/PLHĐ nâng tổng hạn mức tín dụng từ 1.850.000.000 đồng lên 2.750.000.000 đồng, tăng 900.000.000 đồng so với tổng hạn mức tín dụng cũ. Để thực hiện việc nâng tổng hạn mức tín dụng tăng 900.000.000 đồng, ngày 17/9/2010 Công ty N đã ký hợp đồng số 368/2010/HĐTC về thế chấp quyền sử dụng đất 144,3 m² và tài sản trên đất là 01

nhà 02 tầng diện tích xây dựng 75 m²/01 tầng(thực tế diện tích xây dựng là 94,01m²/01 tầng) tại địa chỉ số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AD 946393 ngày 22/5/2007 mang tên ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V. Do kinh doanh thua lỗ nên Công ty N và vợ chồng ông Kh, bà V đồng ý để Ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp tại hợp đồng số 368/2010/HĐTC ngày 17/9/2010, để thu hồi nợ. Nhưng ông Kh, bà V cho rằng trong quá trình Ngân hàng ký kết hợp đồng với Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình để bán đấu giá tài sản thế chấp của ông bà đã làm trái quy định của pháp luật. Cụ thể, vợ chồng ông bà không được tham gia việc đấu giá tài sản; trong Hợp đồng thế chấp diện tích ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 75 m²/01 tầng, nhưng trên thực tế ngôi nhà có diện tích 98,82 m²/01 tầng (nhiều hơn 23,82 m²/01 tầng); vợ chồng ông bà chỉ đồng ý giao tài sản trong đó có ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 75 m²/01 tầng để Ngân hàng bán đấu giá, nhưng Ngân hàng và Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình đã bán đấu giá cả phần diện tích nhà của vợ chồng ông bà không thể chấp là 23,82 m²/01 tầng cho người trúng đấu giá. Khi bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá Ngân hàng và Trung tâm bán đấu giá tỉnh Quảng Bình đã bàn giao phần diện tích này cho người trúng đấu giá, gây thiệt hại cho gia đình ông bà. Vì vậy, nguyên đơn ông Kh, bà V khởi kiện yêu cầu:

- Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ các giao dịch về bán đấu giá phát mại tài sản và bàn giao tài sản đấu giá tài sản tại ngôi nhà số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình của Ngân hàng và Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình; hủy bỏ các loại giấy tờ liên quan đến hợp đồng mua bán đấu giá tài sản, gồm:

+ Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 07/HĐ-BĐG-TSTC ngày 22/11/2012 giữa Ngân hàng và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Quảng Bình.

+ Hợp đồng mua bán tài sản số 31/HĐMB ngày 04/7/2013 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình và ông Đặng Ngọc Ph.

+ Biên bản bán tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá ngày 28/6/2013 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình, Ngân hàng, Phòng Công chứng số M tỉnh Quảng Bình và ông Đặng Ngọc Ph.

+Thông báo số 01/LTK-TB ngày 28/6/2013 về việc thu giữ tài sản của Ngân hàng C.

+ Biên bản giao nhận tài sản bán đấu giá ngày 05/8/2013 giữa Ngân hàng và ông Đặng Ngọc Phú.

- Buộc Ngân hàng giao trả lại tài sản không thể chấp là phần diện tích $47,64\text{m}^2$ (diện tích 02 tầng) của ngôi nhà số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu của ông Kh, bà V để sử dụng và sinh sống. Giá trị tạm tính phần diện tích nhà $47,64\text{m}^2$ yêu cầu Ngân hàng trả lại cho gia đình tính thành tiền là $47,64\text{m}^2 \times 5.000.000 \text{ đồng} = 238.200.000 \text{ đồng}$.

- Yêu cầu đấu giá lại tài sản thế chấp vì phía Ngân hàng đã vi phạm nghiêm trọng các quy định về đấu giá tài sản của Nhà nước.

Bị đơn, Ngân hàng C trình bày: Việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba để vay vốn của Công ty N và Ngân hàng được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Sau khi bên vay không trả được nợ, Ngân hàng đã tạo điều kiện cho người thế chấp là ông Kh, bà V tự bán tài sản thế chấp để trả nợ, nhưng sau thời gian dài ông Kh, bà V không bán được tài sản, nên ông Kh bà V đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Quá trình Ngân hàng hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình để bán đấu giá tài sản thế chấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản thế chấp và thoả thuận của các bên tại các Điều 4, 6 hợp đồng thế chấp tài sản số 368/2010/HĐTC. Khi giao toàn bộ tài sản thế chấp (đất và nhà) cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ vay, phía ông Kh, bà V thực hiện một cách tự nguyện, không bị cưỡng ép hay bị lừa dối hay khiếu nại gì về tài sản thế chấp giao cho Ngân hàng xử lý. Việc nguyên đơn cho rằng phần diện tích nhà $47,64 \text{ m}^2$ (02 tầng) của ngôi nhà đã thế chấp không phải tài sản thế chấp là hoàn toàn không có căn cứ, vì theo Điều 6 của hợp đồng thế chấp thì toàn bộ diện tích ngôi nhà này thuộc tài sản thế chấp; hợp đồng thế chấp ghi ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 75 m^2 là căn cứ vào số liệu ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh, bà V; quá trình ký kết thực hiện hợp đồng thế chấp và bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý đều thể hiện người thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ ngôi nhà và quyền sử dụng đất, không có khiếu nại hay có ý kiến gì khác. Việc đấu giá tài sản thế chấp đã hoàn thành, người trúng đấu giá đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản trúng đấu giá. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản 1.080.540.000 đồng không đủ để thu hồi nợ vay. Do đó, Ngân hàng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kh, bà V, vì không có căn cứ.

Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình là người liên quan vụ án trình bày: Sau khi ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 07/HĐ-BĐG-TSTC

ngày 22/11/2012 với Ngân hàng, trung tâm đã nghiên cứu các hồ sơ có liên quan đến tài sản bán đấu giá thấy rằng hồ sơ hợp pháp, nên Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình đã thực hiện đầy đủ và đúng các trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Qua nhiều lần thông báo công khai không có khách hàng đăng ký, ngày 28/6/2013 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình đã tổ chức bán đấu giá tài sản trên cho người mua tài sản là ông Đặng Ngọc Ph và tiến hành các thủ tục đối với người mua trúng đấu giá theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện việc bán đấu giá tài sản thể chấp Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn cho rằng Trung tâm bán đấu giá đã bán phần diện tích nhà không thể chấp là không có căn cứ, vì theo hồ sơ thể chấp và hồ sơ bán đấu giá thì toàn bộ diện tích ngôi nhà thuộc tài sản thể chấp và được bán đấu giá theo quy định. Vì vậy, phía Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc Ph và bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày: Do có nhu cầu về nhà ở, nên vợ chồng ông bà thực hiện việc đăng ký mua tài sản theo thủ tục đấu giá theo quy định của pháp luật và đã đấu giá thành công tài sản thể chấp nêu trên do Ngân hàng phối hợp cùng Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình tổ chức. Sau khi đấu giá trúng tài sản, vợ chồng ông bà đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định về đấu giá tài sản và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản trúng đấu giá. Theo ông Ph, bà T thì vợ chồng ông bà mua tài sản này hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Việc ông Kh, bà V tranh chấp với Ngân hàng, ông Ph, bà T cho rằng mình không liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 03/12/2018 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 84, 91, 92, 93, 122, 234, 255, 256, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 355, 357, 361, 362, 363, 366, 367, 369, 371 và 715 đến 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 3, 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Pháp lệnh về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu về kết quả bán đấu giá tài sản thể chấp; huỷ bỏ các giao dịch về bán đấu giá tài sản thể chấp; yêu cầu đấu giá lại tài sản thể chấp và đòi lại phần tài sản không thể chấp.

Cụ thể, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ các giao dịch về bán đấu giá tài sản thế chấp, gồm:

+ Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 07/HĐ-BĐG-TSTC ngày 22/11/2012 giữa Ngân hàng C và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Quảng Bình.

+ Hợp đồng mua bán tài sản số 31/HĐMB ngày 04/7/2013 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q và ông Đặng Ngọc Ph.

+ Biên bản bán tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá ngày 28/6/2013 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q, Ngân hàng, Phòng Công chứng số M tỉnh Quảng Bình và ông Đặng Ngọc Ph.

+ Thông báo số 01/LTK-TB ngày 28/6/2013 về việc thu giữ tài sản của Ngân hàng C.

+ Biên bản giao nhận tài sản bán đấu giá ngày 05/8/2013 giữa Ngân hàng C và ông Đặng Ngọc Ph.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu đấu giá lại tài sản thế chấp;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu đòi lại phần diện tích nhà không thế chấp 23,82 m²/01 tầng, 02 tầng là 47,64 m².

Các giao dịch dân sự về bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Ông Đặng Ngọc Ph, bà Nguyễn Thị Xuân T là người trúng đấu giá tài sản bán đấu giá được quyền sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13 tháng 12 năm 2018, nguyên đơn ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên chưa đúng thực tế sự việc xảy ra, thiếu khách quan, trung thực trong xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đã biết ngôi nhà có diện tích thực tế khác với diện tích đưa ra phát mại (sai lệch 47,64m²) nhưng bản án tuyên do lỗi vô ý và sai số.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn để sửa Bản án sơ thẩm số 19/2018/DS - ST ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo hướng buộc Ngân hàng phải trả tiền giá trị diện tích xây dựng nhà ở nguyên đơn không thể chấp.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 03 tháng 12 năm 2018 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm vụ án số 19/2018/DS – ST về yêu cầu tuyên bố vô hiệu các giao dịch về bán đấu giá tài sản thế chấp và đòi lại tài sản không thế chấp, ngày 13 tháng 12 năm 2018 nguyên đơn ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 421/2010/HĐTD ngày 30 tháng 8 năm 2010, Công ty N đã thế chấp bằng ba hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba gồm Hợp đồng số 421/2009/HĐTC ngày 24/3/2009; Hợp đồng số 448/2009/HĐTC ngày 09/4/2009 và Hợp đồng số 447/2009/HĐTC ngày 29/4/2009). Ngày 17 tháng 9 năm 2010 giữa hai bên thống nhất lập Phụ lục hợp đồng số 01/2010/PLHĐ nâng tổng hạn mức tín dụng tăng 900.000.000 đồng so với tổng hạn mức tín dụng cũ. Để thực hiện việc nâng tổng hạn mức tín dụng tăng 900.000.000 đồng, ngày 17/9/2010 Công ty N đã ký hợp đồng số 368/2010/HĐTC về thế chấp quyền sử dụng đất 144,3 m² và tài sản trên đất là 01 nhà 02 tầng diện tích xây dựng 75 m² tại địa chỉ số T đường Ph, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 946393 ngày 22/5/2007 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 946393 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/5/2007 tại thửa số 15, tờ bản đồ số 34 phường

N, thành phố Đ và tờ khai thế chấp của ông Kh, bà V thì nhà, đất tại số T đường Ph, phường N, thành phố Đ gồm: Diện tích đất ở $144,3\text{m}^2$ nhà ở hai tầng diện tích xây dựng $75\text{m}^2/\text{tầng}$ nhưng theo kết quả thẩm định ngày 04 tháng 4 năm 2019, thì diện tích nhà của ông Kh, bà V xây dựng $94,01\text{m}^2/\text{tầng}$. Tuy nhiên khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng không kiểm tra lại diện tích xây dựng mà căn cứ vào tờ khai của ông Kh bà V với diện tích $75\text{m}^2/\text{tầng}$ để lập Hợp đồng thế chấp là thiếu sót.

[4] Quá trình sử dụng vốn vay Công ty trách nhiệm hữu hạn N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 26/10/2011 ông Kh, bà V cam kết với Ngân hàng đến ngày 15/11/2011 Công ty trách nhiệm hữu hạn N cùng ông Kh, bà V xin tự bán tài sản là nhà và đất đã thế chấp cho Ngân hàng để trả nợ. Hết thời gian cam kết theo thỏa thuận nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn N và ông Kh, bà V không trả được nợ và không tự bán được tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thanh toán nợ nên Ngân hàng đã chuyển hồ sơ đến Trung tâm bán đấu giá tỉnh Quảng Bình bán đấu giá tài sản đã thế chấp là nhà và đất của ông Kh, bà V để thu hồi nợ.

[5] Kháng cáo yêu cầu Ngân hàng giao trả lại tài sản không thế chấp là phần diện tích $47,64\text{m}^2$ trong hai tầng ($23,82\text{m}^2/\text{tầng}$) của ông Kh, bà V thấy: Như phân tích tại mục [3] thì ngôi nhà 02 tầng của ông Kh, bà V xây dựng $94,01\text{m}^2/\text{tầng}$ nhưng ông bà chỉ kê khai thế chấp cho Ngân hàng diện tích $75\text{m}^2/\text{tầng}$. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo thì “*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Theo quy định này thì ngoài diện tích xây dựng nhà ở đã thế chấp và phần diện tích $38,02\text{m}^2/2$ tầng ($19,01\text{m}^2/\text{tầng}$) của ông Khiếu, bà Von không thế chấp cho Ngân hàng được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất của ông bà đã thế chấp cho Ngân hàng.

[6] Tại GCNQSDĐ của UBND thành phố Đ cấp cho ông Kh, bà V thể hiện nhà ở 02 tầng diện tích xây dựng $75\text{m}^2/\text{tầng}$, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Kh, bà V tại số T đường Ph, phường N, thành phố Đồng Hới thể hiện tài sản thế chấp là nhà ở 02 tầng diện tích xây dựng $75\text{m}^2/\text{tầng}$ nên khi lập hồ sơ thẩm định giá và hợp đồng bán đấu giá tài sản thế chấp (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 25/5/2012 và Hợp đồng bán đấu giá tài sản thế chấp số 07/HĐ – BDG – TSTC ngày 22/11/2012) Ngân hàng căn cứ vào diện tích xây dựng này để giải quyết, nhưng sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm,

thẩm định thực tế thì nhà ở của ông Kh, bà V tại số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ được xây dựng $94,01\text{m}^2/\text{tầng}$, do đó việc thẩm định giá tài sản đã làm giảm giá trị ngôi nhà thế chấp của ông Kh, bà V, nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá doanh nghiệp lập ngày 25/5/2012 thì diện tích xây dựng nhà của ông Kh, bà V tại số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ có trị giá $2.088.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$, do đó Hội đồng xét xử căn cứ giá thẩm định này để buộc Ngân hàng phải thanh toán giá trị diện tích xây dựng cho ông Kh, bà V vượt quá chưa được tính giá trị. Cụ thể, diện tích nhà ở ông Kh, bà V xây dựng chưa được tính giá trị $38,02\text{m}^2/2 \text{ tầng} \times 2.088.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 79.385.760 \text{ đồng}$.

[8] Đối với kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ các giao dịch về bán đấu giá, phát mại tài sản và bán đấu giá tài sản là nhà và đất tại số T, đường Ph, phường N, thành phố Đ thấy: Tại mục [5] và mục [6] đã phân tích việc Ngân hàng chuyển giao tài sản thế chấp của ông Kh, bà V là nhà ở 02 tầng và quyền sử dụng đất ở $144,3\text{m}^2$ tại số T, đường Phong Nha, phường N, thành phố Đ sang Trung tâm bán đấu giá tỉnh Quảng Bình để bán đấu giá là đúng. Việc thực hiện bán đấu giá tài sản thế chấp của ông Kh, bà V được Trung tâm bán đấu giá tỉnh Quảng Bình thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ, nên nội dung kháng cáo này của nguyên đơn không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[9] Bản án sơ thẩm tuyên ông Đặng Ngọc Ph, bà Nguyễn Thị Xuân T là người trúng đấu giá tài sản bán đấu giá được quyền sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật là không cần thiết. Bởi lẽ, những người có quyền lợi liên quan vụ án không có yêu cầu độc lập đến nội dung này. Mặt khác, nguyên đơn yêu cầu hủy các giao dịch dân sự về bán đấu giá tài sản thế chấp nhưng Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn nên các giao dịch dân sự này đương nhiên có hiệu lực và ông Ph, bà T là người trúng đấu giá theo quy định là người được sở hữu tài sản.

[10] Kháng cáo của nguyên đơn được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn khởi kiện được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 84, 91, 92, 93, 122, 234, 255, 256, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 355, 357, 361, 362, 363, 366, 367, 369, 371 và 715 đến 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 50, 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 3, 4, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Pháp lệnh về án phí và lệ phí Tòa án năm 2009; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trần Đình Kh và bà Trần Thị V để sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS - ST ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V. Tuyên bố:

- Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 07/HĐ-BĐG-TSTC ngày 22/11/2012 giữa Ngân hàng C và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình có hiệu lực pháp luật.

- Hợp đồng mua bán tài sản số 31/HĐMB ngày 04/7/2013 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình và ông Đặng Ngọc Ph có hiệu lực pháp luật.

- Biên bản bán tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá ngày 28/6/2013 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình, Ngân hàng C, Phòng Công chứng số M tỉnh Quảng Bình và ông Đặng Ngọc Ph có hiệu lực pháp luật.

- Thông báo số 01/LTK-TB ngày 28/6/2013 về việc thu giữ tài sản của Ngân hàng C; Biên bản giao nhận tài sản bán đấu giá ngày 05/8/2013 giữa Ngân hàng C và ông Đặng Ngọc Ph có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V, buộc Ngân hàng C phải trả cho ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V 79.385.760 đồng (bảy chín triệu, ba trăm tám mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi đồng) giá trị diện tích xây dựng nhà ở 38,02m²/2 tầng của ông Kh, bà V chưa tính giá trị khi bán đấu giá tài sản.

4. Về án phí: Ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Kh, bà V 6.455.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (6.155.000 đồng tại biên lai số 04533 ngày 31 tháng 7 năm 2014 và 300.000 đồng tại biên lai số 0000812 ngày 19 tháng 12 năm 2018

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới). Ngân hàng C phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tuyên bố: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 06/5/2019.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TANDTP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

