

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 58/2019/DS-GĐT

Ngày 03/10/2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản đấu giá*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán Lại Văn Trình - Phó Chánh án làm chủ tọa phiên tòa

Thẩm phán Lê Tự - Thành viên

Thẩm phán Trương Minh Tuấn - Thành viên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thoa – Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng** tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ P, sinh năm: 1984; cư trú: Khố A, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Hữu H, sinh năm: 1960; cư trú: Khố A, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị (theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2017).

2. Bị đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: L, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Ngọc K – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên A;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Anh T – chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh Ngân hàng N huyện H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: F, Q, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị (theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 và Giấy ủy quyền số 127/UQ-NHN_oHH ngày 15/6/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ghi ngày 24/4/2017 và quá trình giải quyết vụ án,

phía nguyên đơn trình bày: Ngày 25/6/2011, Chi nhánh Ngân hàng N huyện H (sau đây gọi là Ngân hàng) ký kết hợp đồng ủy quyền cho công ty TNHH định giá bất động sản và đấu giá E (Sau đây gọi là Công ty E) bán đấu giá tài sản của hộ ông Trần S. Theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/6/2011, bà P là người mua tài sản bán đấu giá gồm: Quyền sử dụng đất ở, đất trồng cây công nghiệp lâu năm và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của hộ ông Trần S tại thôn L , xã T , huyện H , tỉnh Quảng Trị với diện tích đất 3.900m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3934582 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/1997 với giá 110.050.000đ. Ngày 25 và ngày 29/6/2011, bà P thanh toán đủ số tiền 110.050.000đ.

Ngày 10/7/2011, Ngân hàng, Công ty E và bà P đã tiến hành lập biên bản bàn giao tài sản trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C934582 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/1997. Trên giấy tờ pháp lý, bà P là người quản lý, sử dụng tài sản, nhưng từ ngày mua đến nay bà P chưa khai thác, sử dụng tài sản. Nhiều lần bà P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận vì Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/6/2011 không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khi lập biên bản bàn giao tài sản không có sự chứng kiến của UBND xã nơi có tài sản, không có sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất nên dẫn đến tài sản bán đấu giá không đủ về diện tích, số lượng tài sản theo hợp đồng mua bán. Bà P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ngân hàng và Công ty E phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bà P . Trường hợp, đối tượng của hợp đồng không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có tranh chấp với bên thứ ba, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 25/6/2011 vô hiệu, buộc Ngân hàng phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 1.200.000.000đ theo giá đất thị trường.

- *Phía bị đơn trình bày:* Việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ bằng hình thức ủy quyền cho Công ty E bán đấu giá là đúng với quy định của pháp luật. Trách nhiệm chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua được quy định tại Điều 36, Điều 46 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/6/2011 đã được UBND xã T chứng thực ngày 04/7/2011. Biên bản đấu giá ngày 25/6/2011 có đầy đủ thành phần theo quy định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần S đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai sao y trích lục bản đồ ngày 16/7/2010.

Sau khi người mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán tài sản, đấu giá, Công ty E và Ngân hàng tiến hành bàn giao tài sản đấu giá cho bà P theo biên bản bàn giao tài sản ngày 10/7/2011. Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá đã hoàn thành và đến nay đã trên 05 năm bà P mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là không đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay, quyền sử dụng đất 3.900m² không còn nguyên hiện trạng do

dồn điền đổi thửa, đây là lỗi của cơ quan có thẩm quyền không thông báo cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

- Căn cứ Điều 428, khoản 1 Điều 410, Điều 411 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1, 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/6/2011 giữa: Người bán đấu giá là Công ty TNHH định giá bất động sản và đấu giá E - Xim, người ủy quyền bán đấu giá Ngân hàng N huyện H , Quảng Trị; Người mua được tài sản: Nguyễn Thị Lệ P vô hiệu. Buộc Ngân hàng N - chi nhánh huyện H , Quảng Trị trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ P số tiền 110.050.000đ tiền trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại 575.337.500đ (theo kết quả định giá ngày 01/11/2018 của Hội đồng định giá). Tổng cộng: 685.387.500đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ P trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C934582 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/1997 cấp cho ông Trần S cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện H , tỉnh Quảng Trị.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm Ngân hàng N kháng cáo, trong đó có đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thời hiệu khởi kiện, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 và khoản 4 Điều 26, điểm a và điểm b Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Điều 428, khoản 1 Điều 410, Điều 411 và Điều 459, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N và sửa bản án sơ thẩm về

phần án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P ;

Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/6/2011 giữa: Người bán đấu giá là Công ty TNHH định giá bất động sản và đấu giá E, người ủy quyền bán đấu giá Chi nhánh Ngân hàng N huyện H và người mua tài sản bà Nguyễn Thị Lệ P là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng N phải trả cho bà Nguyễn Thị Lệ P tổng số tiền 685.387.500đ, trong đó: Trả cho bà P số tiền 110.050.000đ mua trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 575.337.500đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ P phải trả Ngân hàng N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C934582 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/1997 cho ông Trần S .

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền thi hành án.

Ngày 31/5/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của Ngân hàng N đề nghị giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, trong đó có nội dung nêu vụ việc xảy ra từ năm 2011, đến năm 2017 đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét ý kiến của Ngân hàng tại văn bản ngày 16/6/2017 và ngày 19/6/2017.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 18/2019/KN-DS ngày 09/9/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Quảng trị để giải quyết sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 25/6/2011, Ngân hàng, Công ty E và bà P đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; ngày 10/7/2011, Ngân hàng, Công ty E và bà P đã ký biên bản bàn giao tài sản, sau đó phát sinh tranh chấp. Theo đơn khởi kiện, bà P xác định bà đã nhiều lần làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng không được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận; đồng thời tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: “*Sau khi trúng đấu giá 2 tháng,*

*nguyên đơn có đi làm thủ tục nhưng họ nói làm không được vì diện tích đất không đủ”; như vậy, vào khoảng thời gian này bà P đã biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm; tuy nhiên, hơn 5 năm sau, đến ngày 24/4/2017 bà P mới nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” nêu trên, vượt quá thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng theo luật định là 3 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm được quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp.*

[2] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ngân hàng đã có Công văn 135/NHN₀HH ngày 19/6/2017, trong đó thể hiện nội dung: “*Hợp đồng bán đấu giá đến nay đã trên 5 năm, bà P mới tiến hành khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là không đúng quy định của pháp luật*”, qua đó cho thấy Ngân hàng đã có ý kiến liên quan đến thời hiệu khởi kiện; lẽ ra, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ ý kiến này của Ngân hàng, từ đó mới xác định việc có hay không có yêu cầu áp dụng thời hiệu, làm căn cứ cho việc áp dụng khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng đã kháng cáo, có nội dung này, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng do bị đơn không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thời hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét; nhận định này là chưa chính xác như đã phân tích trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Quảng trị để giải quyết sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H đối với vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lệ P với bị đơn là Ngân hàng N .

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Quảng trị để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Tòa án nhân dân huyện H ,
tỉnh Quảng Trị (2 bản kèm hồ sơ để
giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hướng
Hóa, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra
về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

LẠI VĂN TRÌNH