

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: 93/2024/HC-ST

Ngày: 02/4/2024

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính

NHÂN DANH

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Hồng Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hồng Hương

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:**
Ông Trần Hồng Long – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 3 năm 2024 và ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 163/2021/TLST-HC ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 853/2024/QĐXXST-HC ngày 22 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 3366/2024/QĐST-HC ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông Trần Đình Q, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Phường 7, quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1963 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 015517, Quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/10/2021 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H.

2. **Người bị kiện:** Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: phường B, Quận M, Thành phố H.

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

3.1. Bà Đỗ Thị Cẩm L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Phường HN, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Phường 7, quận T, Thành phố H

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 015517, Quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/10/2021 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H.

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ: quận Hoàn Kiếm, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K:

- Ông Trần Nhật Q1 – Giám đốc Xử lý nợ (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đức T1 – Cán bộ xử lý nợ (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Ngọc Xuân N - Cán bộ xử lý nợ (có mặt).

Cùng địa chỉ: Phường HH, quận B, Thành phố H.

Theo Quyết định số 0221/2023/QĐ-HĐQT ngày 31/3/2023 và Giấy ủy quyền số 0805/UQ-TCB ngày 22/11/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

3.3. Cục Thi hành án Dân sự Thành phố H.

Địa chỉ: Phường MS, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố H: Ông Đinh Mạnh H – Phó Phòng Nghiệp vụ 1 (có mặt).

Địa chỉ: Phường MS, quận G, Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền số 2915/CTHADS ngày 14/12/2021 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố H.

3.4. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: quận Hoàn Kiếm, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ:

- Ông Lê Minh P – Giám đốc BIDV Chi nhánh Quy Nhơn (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đức H1 – Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Quản lý rủi ro BIDV Chi nhánh Quy Nhơn (vắng mặt).

- Ông Đỗ Hữu C- Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Khách hàng Doanh nghiệp BIDV Chi nhánh Quy Nhơn (vắng mặt).

Theo Quyết định số 184/QĐ-BIDV ngày 01/3/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

3.5. Ông Lê Quốc Huy M, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: 23/2 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận B, Thành phố H.

3.6. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường B, quận B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện trình bày:

Ngày 06/9/1996, giữa Ngân hàng TMCP Ktại Thành phố H (bên cho vay) và Công ty TNHH AS ký Hợp đồng tín dụng số 338 và Hợp đồng cầm cố tài sản, được Phòng công chứng Nhà nước số 1 Thành phố H chứng nhận số 70119 ngày 06/9/1996, tài sản thế chấp gồm: Xe đào đất EX 220-3 hiệu HITACHI; xe đào đất EX 300-3 hiệu HITACHI của công ty TNHH AS. Ngày 09/10/1996, giữa Ngân hàng TMCP Kvà Công ty TNHH AS ký Hợp đồng tín dụng số 383 và Hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh để vay vốn ngân hàng số 383/HĐTC, được Phòng công chứng Nhà nước số 1 Thành phố H chứng nhận số 45030 ngày 11/10/1996, tài sản thế chấp là căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H do ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 08/10/2002, Tòa án nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 163/CNTT-KTST, có nội dung: Công ty TNHH AS có trách nhiệm trả số nợ vốn và nợ lãi phát sinh (được khoanh lãi đến ngày 10/11/1999) cho Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H, tổng số tiền là 6.615.515.000 đồng (Sáu tỷ, sáu trăm mười lăm triệu, năm trăm mười lăm ngàn đồng).

Ngày 05/3/2003, Phòng Thi hành án Thành phố H (nay là Cục Thi hành án Thành phố H) ban hành Quyết định thi hành án số 149/THA-YC, về việc quyết định cho thi hành khoản nợ theo Bản án số 163/CNTT-KTST ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

Ngày 06/10/2004, giữa Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Thành phố H và ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L lập Văn bản thỏa thuận bàn giao tài sản số 610 TCB/HCM-XLN, có nội dung: Công ty TNHH AS có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ktheo Hợp đồng tín dụng số 338 ngày 06/9/1996 và Hợp đồng tín dụng số 383 ngày 09/10/1996. Để đảm bảo cho các khoản vay này ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đã dùng căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H thế chấp bảo lãnh tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bảo lãnh số 383/HĐTC ngày 09/10/1996. Các khoản vay này đều đã quá hạn và Tòa án nhân dân Thành phố H đã ra Quyết định số 163/CNTT-KT ngày 08/10/2002, với các nội dung như sau:

Điều 1: Bắt đầu từ 10 giờ ngày 06/9/2004, bên B (ông Q, bà L) tự nguyện bàn giao thực tế toàn bộ tài sản đã thế chấp cho bên A (Ngân hàng) là căn nhà số: 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H.

Điều 2: Bên A và bên B sẽ cùng thực hiện các thủ tục sang tên chủ quyền căn nhà cho Ngân hàng.

Điều 3: Sau khi Bên B giao và Ngân hàng nhận căn nhà, nghĩa vụ trả nợ của Bên B và công ty AS chấm dứt. Bên A tiến hành thông báo việc Công ty TNHH AS đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đối với Phòng Thi hành án và Trung tâm thông tin tín dụng của Ngân hàng nhà nước, Ngân hàng có nghĩa vụ

giao các bản chính các thông báo này cho bên B ngay sau khi giao nhận nhà xong và các văn bản này có hiệu lực từ ngay thời điểm đó.

Ngày 19/3/2021, người khởi kiện được biết Ngân hàng TMCP K đã cấu kết với Phòng Thi hành án Thành phố H để làm thủ tục sang tên căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H cho Ngân hàng TMCP K mà không thông báo cho ông Q bà L biết.

Nhận thấy, Ngân hàng TMCP K đã cấu kết với Phòng Thi hành án Thành phố H (nay là Cục thi hành án Thành phố H và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H cho Ngân hàng TMCP K là trái pháp luật, trái với thỏa thuận giữa ngân hàng và ông Q bà L, cụ thể:

- Vi phạm Điều 2 của thỏa thuận: Bên A và bên B sẽ cùng thực hiện các thủ tục sang tên chủ quyền căn nhà cho ngân hàng. Tuy nhiên, từ khi giao nhà cho đến nay hai bên chưa thực hiện các thủ tục sang tên chủ quyền căn nhà cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

- Sau khi hai bên ký Văn bản thỏa thuận bàn giao tài sản số 610 TCB/HCMXLN ngày 06/10/2004 thì ngân hàng không thực hiện việc giao các giấy tờ bản chính về việc thông báo Công ty TNHH AS đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm Loan theo như thỏa thuận. Hai bên thực hiện các thủ tục sang tên chủ quyền căn nhà 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H cho Ngân hàng TMCP K tại điều 3 của thỏa thuận.

- Diện tích đất tại thời điểm bàn giao theo giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 2266/GP-UB và 2267/GP-UB cho ông Q bà L là 168 m² nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ngân hàng là 262,1 m², chênh lệch 164,1 m² là phần đất không thuộc tài sản thế chấp, tại sao cấp luôn cho Ngân hàng TMCP K.

- Theo thoả thuận ngày 06/10/2004, hai bên tiến hành thủ tục sang tên chủ quyền theo quy định (Điều 2). Tuy nhiên, theo Quyết định giao tài sản số 999/THA ngày 20/12/2004 thể hiện: “Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Thành phố H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục hợp thức hóa theo quy định” là trái với thỏa thuận, và trái pháp luật.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H căn cứ vào Quyết định giao tài sản số 999/THA ngày 20/12/2004 của Cục Thi hành án Thành phố H để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP K là trái pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông Q và bà L. Do đó, ông Q yêu cầu Tòa án chấp nhận: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số CT43864 đối với căn nhà 21 Điện Biên Phủ, Phường HN, quận B, Thành phố H do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/02/2015 cho Ngân hàng K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cục Thi hành án Dân sự Thành phố H có ý kiến trình bày:

Thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 163/CNTT KT ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H, Trưởng Phòng Thi hành án Thành phố H (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố H) đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của Ngân hàng TMCP K, nội dung như sau:

“+ Đối với khế ước 338 ký ngày 06/9/1996 và phụ kiện số 07/TD-TH ký ngày 01/6/1998, Công ty TNHH AS phải trả số nợ vốn và nợ lãi phát sinh (được khoanh lãi đến ngày 10/11/1999) cho Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Thành phố H, tổng số tiền phải trả là 2.004.152.000 đồng, trong đó gồm:

Nợ vốn: 1.499.000.000 đồng;

Nợ lãi: 505.152.000 đồng.

+ Đối với khế ước 383 ký ngày 09/10/1996, Công ty TNHH AS phải trả số nợ vốn và nợ lãi phát sinh (áp dụng mức lãi suất trong hạn 1,25%/tháng theo quy định trong khế ước tín dụng trên toàn bộ số dư nợ vốn kể cả nợ trong hạn và nợ quá hạn, không áp dụng mức lãi suất phạt qua hạn 1,875%/tháng cho số dư nợ vốn quá hạn). Tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Thành phố H là 4.611.363.000 đồng, trong đó gồm:

Nợ vốn: 2.879.000.000 đồng;

Nợ lãi (tạm tính đến ngày 08/10/2002): 1.732.363.000 đồng.

Lãi được tiếp tục tính từ ngày 09/10/2002 cho đến ngày thanh toán hết nợ vốn theo mức lãi suất 1,25%/tháng.

Thời hạn trả nợ:

Đợt 1: Chậm nhất đến hết 30/12/2002, Công ty TNHH AS phải trả xong số nợ vốn (của 02 khế ước 338 và 383) là: 4.378.482.000 đồng.

Đợt 2: Chậm nhất đến hết ngày 30/3/2003 phải trả xong toàn bộ số nợ lãi (của 02 khế ước 338 và 383) là 2.237.515.000 đồng và khoản lãi phát sinh trên số dư nợ vốn của khế ước 383, từ ngày 09/10/2002 cho đến ngày trả hết trên nợ vốn như quy định trên.

Trường hợp quá thời hạn 30/12/2002 mà Công ty TNHH AS chưa trả hết nợ vốn 4.378.482.000 đồng (của 02 khế ước 338 và 383), thì các tài sản cầm cố, thế chấp để bảo đảm khoản nợ vay của 02 khế ước bao gồm: Xe đào đất EX 220-3 hiệu HITACHI; Xe đào đất EX 300-3 hiệu HITACHI của Công ty TNHH AS (theo hợp đồng cầm cố tài sản ký ngày 06/9/1996, được Phòng công chứng nhà nước số 1 Thành phố H chứng nhận số 70119 ngày 06/9/1996 - quyển số 14); Căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H do ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đứng tên sở hữu (theo hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh để vay vốn ngân hàng số 383/HĐTC ký ngày 06/10/1996), được Phòng Công chứng nhà nước số 2 Thành phố H chứng nhận số 45030 ngày 11/10/1996 - quyển số 4) được phát mãi theo luật định để Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Thành phố H thu hồi ngay toàn bộ nợ vốn và nợ lãi của 02 khế ước tín dụng này. ”

Quá trình thi hành án, căn cứ Điều 13, khoản 1 Điều 22 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 1993, Phòng Thi hành án Thành phố H đã có Giấy báo tự nguyện thi hành án số 695/THA ngày 24/3/2003, trong thời hạn 30 ngày, Công ty TNHH AS có nghĩa vụ nộp trả số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Thành phố H theo nội dung Quyết định số 163/CNTT-KT ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H. Cùng ngày 24/3/2003, đã giao trực tiếp Giấy báo trên cho ông Trần Đình Q – Giám đốc Công ty TNHH AS ký nhận.

Hết thời hạn tự nguyện thi hành án, nhưng Công ty TNHH AS do ông Trần Đình Q làm Giám đốc không trả được nợ cho Ngân hàng, Phòng Thi hành án Thành phố H đã thông báo sẽ xử lý tài sản cầm cố (02 xe đào đất) và tài sản thế chấp (nhà 21 ĐBP). Công ty TNHH AS cho biết 02 xe đào đất, công ty đã cho thuê và đang khai thác đá tại Campuchia nên không thực hiện theo yêu cầu kiểm tra, xử lý xe của Phòng Thi hành án Thành phố H. Sau nhiều lần xin gia hạn, đến ngày 25/7/2003, kiểm tra 01 xe nhưng không rõ số máy, số sườn và ngày 26/9/2003, kiểm tra 01 xe, nhưng không đúng đặc điểm so với hồ sơ cầm cố tại ngân hàng. Theo đề nghị của ông Trần Đình Q - Giám đốc Công ty TNHH AS và được Ngân hàng đồng ý xử lý tài sản bảo lãnh thế chấp là căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H (Biên bản giải quyết thi hành án ngày 15/3/2004).

Trên cơ sở đại diện Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Thành phố H và ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L cung cấp văn bản thỏa thuận số 610 TCB/HCM-XLN ngày 06/10/2004 và thông báo cho Phòng Thi hành án Thành phố H được biết việc các bên đã tự nguyện thỏa thuận giải quyết xong Quyết định số 163/CNTT-KTST ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H, chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Thành phố H đã lập biên bản ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H và ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L (Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/10/2004).

Việc các bên đương sự thỏa thuận thi hành án được thực hiện theo Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 2004 có hiệu lực từ ngày 01/7/2004.

- Điều 6 Pháp lệnh Thi hành án dân sự 2004, quy định:

“1. Nhà nước khuyến khích các đương sự tự nguyện thi hành án.

2. Người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận với nhau về thời gian, địa điểm, phương thức thi hành án, nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

...”

- Khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004 của Chính phủ quy định về thủ tục cưỡng chế và xử phạt vi phạm hành chính trong thi hành án dân sự, quy định:

“1. Các đương sự có quyền thỏa thuận về việc thi hành án nhưng việc thỏa thuận không được trái pháp luật, đạo đức xã hội, ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức khác.

2. Trường hợp vụ việc đang do cơ quan thi hành án tổ chức thi hành, Chấp hành viên lập biên bản ghi rõ nội dung thỏa thuận. Nếu các đương sự không tự nguyện thi hành theo đúng nội dung thỏa thuận thì cơ quan thi hành án căn cứ nội dung bản án, quyết định để tổ chức thi hành.”

Việc thỏa thuận nhận tài sản để cản trừ nghĩa vụ thi hành án còn được thực hiện theo các quy định sau:

- Khoản 1 Điều 44 Pháp lệnh Thi hành án dân sự 2004, quy định về Giao tài sản để thi hành án

1. Trong trường hợp người được thi hành án, người phải thi hành án thỏa thuận để người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án thì Chấp hành viên lập biên bản và giao tài sản đó cho người được thi hành án trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thỏa thuận...”

- Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 164/2004/NĐ-CP ngày 14/9/2004 quy định về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án.

“Việc nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, định giá kể cả quyền sử dụng đất có sản tài gắn liền với đất trước khi đấu giá được giải quyết theo quy định sau đây:

1. Trường hợp người phải thi hành án đồng ý cho người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để thi hành án và người được thi hành án đồng ý nhận quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên lập biên bản về việc thỏa thuận đó, ra quyết định công nhận việc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai...”

- Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 164/2004/NĐ-CP ngày 14/9/2004 quy định về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án.

“3. Sau hai lần giảm giá mà không bán được quyền sử dụng đất đã kê biên, Chấp hành viên yêu cầu người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất theo giá đã giảm lần sau cùng để thi hành án. Nếu người được thi hành án đồng ý nhận quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên lập biên bản và ra quyết định công nhận việc nhận quyền sử dụng đất đất đó để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được thi hành án theo quy định của pháp luật về đất đai...”

Việc này được thể hiện cụ thể theo Văn bản thỏa thuận số 610 TCB/HCM- XLN ngày 06/10/2004 giữa Ngân hàng TMCP K– CN Thành phố H và ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L.

Nội dung Văn bản thỏa thuận số 610 TCB/HCM-XLN ngày 06/10/2004 thể hiện các bên đã thỏa thuận việc ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L tự nguyện bàn giao tài sản đã thế chấp là căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H cho Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H để cản trừ nợ cho các khoản vay của Công ty TNHH AS (do ông Trần Đình Q là giám đốc), giá trị tương đương với số dư nợ gốc là 4.378.482.000 đồng và số dư nợ lãi là 3.101.811.667 đồng. Sau khi ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L giao và Ngân hàng TMCP K–

Chi nhánh Thành phố H nhận căn nhà, nghĩa vụ trả nợ của ông Q, bà L và Công ty TNHH AS chấm dứt... Ngân hàng có nghĩa vụ giao các bản chính các thông báo này cho ông Q, bà L ngay sau khi giao nhận nhà xong và các văn bản này có hiệu lực từ thời điểm đó.

Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H và ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L đã tự thực hiện xong việc giao nhận nhà theo Biên bản bàn giao nhà ngày 20/10/2004.

Đến ngày 16/12/2004, Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H có Văn bản số 687 TCB-HCM/XLN, tiếp tục thông báo việc ngân hàng đã nhận bàn giao toàn bộ căn nhà số 21 ĐBP để cản trừ toàn bộ số nợ bao gồm gốc và lãi là 7.480.293.667 đồng và ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L, Công ty TNHH AS đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Quyết định số 163/CNTT-KTST ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

Theo đề nghị tại văn bản số 687 TCB-HCM/XLN nêu trên của Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H, căn cứ theo quy định nêu trên, Phòng Thi hành án Thành phố H có Quyết định số 999/THA ngày 20/12/2004 về việc giao tài sản thế chấp là căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H do ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đứng tên sở hữu theo giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 2266 và 2267/GP – UB ngày 06/5/1993 do Ủy ban nhân dân quận B cấp, để cản trừ nợ của Công ty TNHH AS với Ngân hàng TMCP K Chi nhánh Thành phố H là 7.480.293.667 đồng.

Việc giao tài sản thế chấp để cản trừ nợ (các khoản phải thi hành án) như nêu trên không theo yêu cầu của Chấp hành viên Cơ quan Thi hành án, việc giao này hoàn toàn do ý chí của các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận thực hiện không bị áp đặt, cưỡng ép và phù hợp với quy định của pháp luật.

Cục Thi hành án dân sự Thành phố H gửi đến Tòa án nhân dân Thành phố H nội dung ý kiến trình bày liên quan quá trình thi hành Quyết định số 163/CNTT-KTST ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H và tự nguyện thỏa thuận giao tài sản để thi hành án giữa Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H và ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L, Công ty TNHH AS (do ông Trần Đình Q là giám đốc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP K có ý kiến trình bày:

Ngày 08/10/2002, Tòa án nhân dân Thành phố H có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 163/CNTT-KTST giữa Ngân hàng TMCP K(Techcombank) và Công ty TNHH AS – Đại diện theo pháp luật là ông Trần Đình Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Q và bà Đỗ Thị Cẩm L. Theo nội dung quyết định, Công ty TNHH AS có trách nhiệm trả cho Techcombank khoản nợ theo Khế ước số 338 và Khế ước số 383. Thời gian trả chia thành 02 đợt: đợt 1 chậm nhất đến ngày 30/12/2002, đợt 2 chậm nhất đến ngày 30/3/2003. Trường hợp quá thời hạn 30/12/2002 mà Công ty TNHH AS chưa trả hết số nợ vốn thì các tài sản cầm cố, thế chấp để đảm bảo khoản vay được phát mãi theo luật định. Trong số các tài sản thế chấp, cầm cố để đảm bảo khoản

vay có căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H do ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đứng tên chủ sở hữu.

Do Công ty TNHH AS không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Techcombank đã nộp Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 05/3/2003, Phòng Thi hành án Thành phố H đã ra Quyết định thi hành án số 149/THA-YC đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 163/CNTT-KTST ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

Trong quá trình thi hành án, Ngân hàng K và ông Trần Đình Q – Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH AS đồng thời cũng là đại diện của vợ là bà Đỗ Thị Cẩm L – chủ sở hữu căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H đã thống nhất bàn giao căn nhà trên cho Ngân hàng K để cầm trừ số nợ 7.479.811.667 đồng (bao gồm cả gốc và lãi tính đến ngày 06/10/2004). Hai bên xác nhận nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH AS đối với Techcombank đã xong vì Ngân hàng K đã nhận cầm trừ nợ bằng tài sản thế chấp là căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H (Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/10/2004). Ngày 20/10/2004, ông Trần Đình Q, bà Đỗ Thị Cẩm L và Techcombank đã nhận bàn giao căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H theo Biên bản bàn giao nhà cùng ngày. Như vậy, Ngân hàng K đã nhận tài sản thế chấp của ông Q, bà L để cầm trừ khoản nợ của Công ty TNHH AS nên quyền sở hữu đối với căn nhà này của ông Q, bà L chấm dứt và Ngân hàng K mới là bên có quyền sở hữu đối với tài sản.

Việc nhận tài sản để cầm trừ nợ là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật nên ngày 20/12/2004, Phòng Thi hành án Thành phố H (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố H) có Quyết định giao tài sản số 999/THA với nội dung Ngân hàng K được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục hợp thức hóa theo quy định. Đến ngày 27/02/2015, Ngân hàng K được công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT43864.

Ngày 26/02/2019, Ngân hàng K chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H cho bên thứ ba theo Hợp đồng mua bán công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001330, công chứng tại Văn phòng công chứng P số công chứng 001330, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Từ những phân tích nêu trên, Ngân hàng K đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Q do tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H đã được ông Q, bà L bàn giao cho Ngân hàng K nhằm cầm trừ khoản nợ của Công ty TNHH AS. Quá trình nhận tài sản để cầm trừ nợ đều được thực hiện và chịu sự giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Phòng Thi hành án Thành phố H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản này cho Ngân hàng K là hoàn toàn phù hợp

quy định pháp luật nên yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người khởi kiện trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định Quyết định giao tài sản số 999/THA ngày 20/12/2004 của Phòng Thi hành án (nay là Cục Thi hành án dân sự) Thành phố H là ban hành không đúng về nội dung. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quyết định này để tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CT43864 ngày 27/2/2015 là không đúng quy định.

Đại diện của Ngân hàng TMCP K: Giữ nguyên ý kiến như ban đầu.

Đại diện của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H: Giữ nguyên ý kiến ban đầu.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng trình tự Luật tổ tụng hành chính.

Yêu cầu của người khởi kiện là không có cơ sở nên đề nghị HĐXX không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Đây là tranh chấp về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính” được quy định tại Điều 30, 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố H.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, ông Lê Quốc Huy M và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính thì yêu cầu của người khởi kiện là còn thời hiệu.

[4] Đối tượng khởi kiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT43864 cấp ngày 27/02/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 163/CNTT-KTST ngày 08/10/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố H có nội dung “1.4/ Trường hợp quá hạn 30/12/2002, mà Công ty TNHH AS chưa trả hết số nợ vốn

4.378.482.000 đồng (của cả 02 Khế ước 338 và 383), thì các tài sản cầm cố, thế chấp để đảm bảo khoản vay của 02 Khế ước bao gồm: Xe đào đất EX 220-3 hiệu HITACHI; xe đào đất EX 300-3 hiệu HITACHI của công ty TNHH AS (theo hợp đồng cầm cố tài sản ký ngày 06/9/1996; được Phòng công chứng Nhà nước số 1 Thành phố H chứng nhận số 70119 ngày 06/9/1996 – quyền số 14); Căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H do ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đứng tên chủ sở hữu (theo hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh để vay vốn ngân hàng số 383/HĐTC ký ngày 09/10/1996, được Phòng công chứng Nhà nước số 2 Thành phố H chứng nhận số 45030 ngày 11/10/1996 – quyền số 4) được phát mãi để Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H thu hồi ngay toàn bộ nợ vốn và nợ lãi của 02 Khế ước tín dụng này...”

Theo Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/10/2004 của Phòng Thi hành án (nay là Cục Thi hành án dân sự) Thành phố H có nội dung: “...Ông Trần Đình Q – Giám đốc công ty TNHH AS đồng thời cùng vợ bà Đỗ Thị Cẩm L là đồng sở hữu căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B (căn nhà này là tài sản thế chấp bảo lãnh cho các khoản vay của công ty TNHH AS với Ngân hàng K) đã ưng thuận bàn giao căn nhà số 21 ĐBP nêu trên cho Ngân hàng K để cản trừ số nợ 7.479.811.667 đồng (bao gồm tiền vốn, lãi theo án và lãi tính đến ngày 06/10/2004). Theo đó nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH AS đối với Ngân hàng K đã xong ...”

Theo Quyết định giao tài sản số 999/THA ngày 20/12/2004 của Phòng Thi hành án (nay là Cục Thi hành án dân sự) Thành phố H, có nội dung: “Điều 1: Giao căn nhà số 21 ĐBP, Phường HN, quận B, Thành phố H do ông Trần Đình Q và bà Đỗ Thị Cẩm L đứng tên sở hữu theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 2266 và 2267/GP-UB ngày 06/5/1993 do Ủy ban nhân dân quận B cấp, để cản trừ nợ của Công ty TNHH AS với Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H là 7.480.293.667. Điều 2: Ngân hàng TMCP K– Chi nhánh Thành phố H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục hợp thức hóa theo quy định...”

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 140 và Điều 142 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì Quyết định số 999/THA ngày 20/12/2004 của Phòng Thi hành án (nay là Cục Thi hành án dân sự) Thành phố H không phải là đối tượng khởi kiện và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính.

Theo quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013; Theo quy định tại Khoản 4 Điều 95, Khoản 1 Điều 99 và Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, thì Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ngân hàng TMCP K là đúng thẩm quyền và đúng pháp luật.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H là phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Trần Đình Q không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 3, 32, 116, 157 và 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 99 và 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Q:

Bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT43864 ngày 27/02/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Trần Đình Q không phải chịu tiền án phí.

Hoàn trả tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông Trần Đình Q theo Biên lai thu số AA/2019/0094784 ngày 22/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu.

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



Đào Hồng Cảnh