

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH
QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày 24/5/2022

“Tranh chấp về yêu cầu bàn giao tài
sản đầu giá”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Viết Nam;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Lương;

Ông Đặng Quang Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trung Thành – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 24/5/2022, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp về yêu cầu bàn giao tài sản đầu giá”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 33/2022/QĐST-DS ngày 15/4/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐST-DS ngày 05/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng phát triển V; Địa chỉ: Số A phố C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực T - Q; Địa chỉ: Số M Hoàng Hoa Th, phường Ph, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Đức A và Luật sư Nguyễn Văn Nh – Văn phòng Luật sư Tr. Địa chỉ: Số B H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; Luật sư Trần Đức A có mặt, Luật sư Nguyễn Văn Nh vắng mặt.

2. Bị đơn: Trường trung cấp B; Địa chỉ: Khu phố M, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Viết D – Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Q; Địa chỉ: Số N H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; Địa chỉ: Số M H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Công ty cổ phần thủy điện Đ; Địa chỉ trụ sở: Thôn X, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần thủy điện Đ: Ông Võ Duy T; Địa chỉ: Số T Ba Đ, phường Th, quận H, thành phố Đà Nẵng và bà Phan Thị Th; Địa chỉ: Tổ N, phường Th, quận S, thành phố Đà Nẵng, đều vắng mặt.

Ông Lê Công Th; Địa chỉ: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị (Giấy ủy quyền ngày 23/5/2022 của Chủ tịch HĐQT ông Võ Duy Tấn H), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng phát triển V trình bày:

Trường Trung học phổ thông tư thục B (nay là trường Trung cấp B Quảng Trị) vay vốn tín dụng đầu tư tại Chi nhánh Ngân hàng phát triển Q (nay là Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q) để đầu tư xây dựng Trường Trung học phổ thông tư thục B với số vốn vay là 9.500.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐTDĐT-NHPT-PC ngày 04/8/2009. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai của dự án Trường Trung học phổ thông tư thục B, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 07/2009/HĐTCTS-NHPT-NHNN ngày 04/8/2009 được ký kết giữa Chi nhánh NHPT Q (nay là Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q) với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quảng Trị và Trường Trung học phổ thông tư thục B; Tài sản được xây dựng trên thửa đất được UBND tỉnh Q cấp cho Trường Trung học phổ thông tư thục B theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm lúc 16 giờ ngày 18/8/2009.

Tháng 8/2010, Trường Trung học phổ thông tư thục B lập đề án chuyển đổi thành Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật B. Ngày 30/3/2011, UBND tỉnh Q có Quyết định số 545/QĐ-UBND thành lập Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật B. Đến ngày 09/8/2011, UBND tỉnh Q có Quyết định số 1641/QĐ-UBND về việc giải thể Trường Trung học phổ thông tư thục B.

Trong năm 2011, Trường trung cấp kinh tế - kỹ thuật B tiếp tục xin đổi tên thành Trường trung cấp B Quảng Trị và được UBND tỉnh Q chấp thuận theo Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 22/8/2011. Ngân hàng đã phối hợp với Trường trung cấp B Quảng Trị ký hợp đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ số 03/2011/HĐ-NHPT ngày 20/11/2011.

Quá trình thực hiện do Trường trung cấp B Quảng Trị vi phạm nghĩa vụ trả nợ (không trả được nợ gốc và lãi vay) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐTDĐT-NHPT-PC ngày 04/8/2009, nên ngày 30/12/2016, Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q và Trường trung cấp B Quảng Trị đã thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay bằng hình thức bán đấu giá tài sản thông qua tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để Ngân hàng xử lý và thu hồi nợ.

Sau khi hai bên ký biên bản thỏa thuận, Trường trung cấp B Quảng Trị đã bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên đất theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 cho Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q để ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản.

Ngày 30/12/2016, Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q phối hợp với Trường trung cấp B Quảng Trị thuê Công ty cổ phần thẩm định giá Exim định giá tài sản là các công trình xây dựng trên đất gồm 01 tòa nhà 4 tầng và phần cấp nước. Sau khi thẩm định, Công ty cổ phần thẩm định giá Exim đã định giá các tài sản trên trị giá 13.940.000.000 đồng. Ngày 19/6/2017, Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q và Công ty đấu giá Hợp danh Miền Trung (trước đây là Công ty cổ phần dịch vụ và bán đấu giá tài sản Miền Trung) đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản trên của Trường trung cấp B Quảng Trị.

Từ năm 2017, đến ngày 18/02/2019 Công ty đấu giá Hợp danh Miền Trung đã tiến hành tổ chức bán đấu giá 08 phiên không thành, đến phiên thứ 9 sau khi hạ giá khởi điểm là 7.585.264.000 đồng và Công ty cổ phần thủy điện Đ đã đấu trúng với giá 7.650.000.000 đồng, đã nộp đủ tiền. Sau khi bán đấu giá, giữa các bên liên quan không có khiếu nại gì về kết quả bán đấu giá.

Mặc dù trước đó Trường trung cấp B Quảng Trị đã thỏa thuận bàn giao tài sản cho Ngân hàng để Ngân hàng bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ, Ngân hàng đã quản lý tài sản, tổ chức bán đấu giá, việc bán đấu giá đã được thực hiện, nhưng sau đó Trường trung cấp B Quảng Trị không làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất thuê nên ngân hàng không thể bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản. Do đó đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và người mua trúng đấu giá tài sản là Công ty cổ phần thủy điện Đ.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết buộc: Trường trung cấp B Quảng Trị thực hiện thủ tục trả lại đất thuê theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 để Ngân hàng phát triển V tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần thủy điện Đ (Người mua trúng đấu giá tài sản).

Đồng thời, đề nghị hủy Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 09/8/2011 của UBND tỉnh Q về việc giải thể Trường Trung học phổ thông tư thục B và hủy Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh Q về việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng công trình Trường trung cấp B Quảng Trị;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014;

Bị đơn Trường trung cấp B Quảng Trị - Người đại diện theo pháp luật ông Võ Viết Dũng trình bày:

Trước đây, Trường trung học phổ thông tư thục B đã thế chấp vay vốn của Ngân hàng phát triển V, sau đó chuyển đổi tên sang Trường trung cấp B Quảng Trị thay đổi sang một pháp nhân khác và chưa bàn giao tài sản cho ngân hàng phát

triển để bán đấu giá, việc bán đấu tài sản thì Trường không biết. Tuy nhiên, người đại diện theo pháp luật của Trường trung cấp B Quảng Trị vẫn không thay đổi.

Hiện tại đang tồn tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014;

Vì các cổ đông góp vốn rất nhiều cho việc hoạt động của trường, nên đại diện theo pháp luật của Trường trung cấp B Quảng Trị có phương án xin mua lại tài sản trúng đấu giá từ Công ty thủy điện Đakrông để sớm đưa trường vào hoạt động trở lại.

Vì vậy, bị đơn Trường trung cấp B Quảng Trị đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Q trình bày:

Ngày 19/6/2014, Trường trung cấp B Quảng Trị đã được UBND tỉnh Q cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 835068. Tuy nhiên, đại diện Trường B không đến Chi nhánh ngân hàng phát triển khu vực Th - Q để thực hiện các nội dung như đã cam kết, do đó GCNQSD đất số AE 587176 vẫn đang lưu giữ tại Ngân hàng và GCNQSD đất số BI 835068 đang được Văn phòng đăng ký đất đai lưu giữ (chưa trao cho người sử dụng đất).

Do quá thời hạn, nhưng Trường trung cấp B Quảng Trị không trả nợ vay nên Chi nhánh ngân hàng phát triển khu vực Th - Q đã đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Qua nhiều lần đấu giá, đến lần thứ 9 đơn vị đấu giá đã bán thành công tài sản thế chấp nêu trên cho đơn vị trúng đấu giá là Công ty cổ phần thủy điện Đ (Các giao dịch đấu giá được thực hiện theo GCNQSD đất số AE 587176 cấp ngày 15/11/2007). Tuy nhiên, đến nay Chi nhánh ngân hàng phát triển khu vực Th - Q chưa hoàn thành các thủ tục để bàn giao khu đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần thủy điện Đ làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của Công ty.

Giấy GCNQSD đất số AE 587176 cấp ngày 15/11/2007 đã bị thu hồi theo Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 19/10/2012, sau đó được cấp đổi thành GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824805 và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 835068 nhưng Chi nhánh ngân hàng phát triển khu vực Th - Q vẫn đưa thông tin bán đấu giá tài sản trên khu đất theo Giấy GCNQSD đất số AE 587176 cấp ngày 15/11/2007 là không đảm bảo.

Giữa Chi nhánh ngân hàng phát triển khu vực Th - Q và Trường trung cấp B Quảng Trị chưa có thỏa thuận về bàn giao tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 835068 để Ngân hàng xử lý công nợ và chưa có văn bản ủy quyền cho Ngân hàng liên hệ với các đơn vị có liên quan để thực hiện các thủ tục nhận giấy chứng nhận đã cấp. Hiện nay, GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI

835068 vẫn đang được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị lưu giữ (chưa trao cho người sử dụng đất).

Vì vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Q đề nghị Tòa án căn cứ các hồ sơ, tài liệu có liên quan và các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần thủy điện Đ ông Võ Duy T, bà Phan Thị Th trình bày:

Thời điểm Công ty thủy điện trúng đấu giá tài sản (ngày 18/02/2019) đến nay đã hơn 37 tháng, nhưng phía Công ty vẫn chưa nhận được tài sản. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng và Trường trung cấp B Quảng Trị thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản theo kết quả bán đấu giá tại Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 18/02/2019 và theo khoản 3, Điều 4 của Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 19/2019/HĐMBTSBĐG ngày 18/02/2019.

- Đại diện Sở T trình bày:

Giấy GCNQSD đất số AE 587176 cấp ngày 15/11/2007 (cấp lần đầu) đã được Trường Trung học phổ thông tư thục B (nay là trường Trung cấp B Quảng Trị) thế chấp cho ngân hàng phát triển V. Trong quá trình hoạt động, thì Trường B đã nhiều lần thay đổi tên gọi và có hồ sơ xin cấp lại GCNQSD đất mới để đưa tài sản vào thế chấp ngân hàng. Trường đã có văn bản xin cấp đổi cam kết với ngân hàng, nhưng trường không lấy giấy cũ để bổ sung khi cấp giấy mới là không đảm bảo theo trình tự, thủ tục.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng. Đã tiến hành thu thập, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thủ tục hòa giải và quyết định đưa vụ án ra xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đều thực hiện đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS; trình tự, thủ tục phiên tòa đảm bảo; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 34 BLTTDS; khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; khoản 5 Điều 41 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng phát triển V về

việc buộc Trường trung cấp B Quảng Trị làm thủ tục trả lại đất thuê theo GCNQSDĐ số AE 587176 ngày 15/11/2007 cho Sở T, để Ngân hàng phát triển V tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần thủy điện Đ (Người mua trúng đấu giá tài sản).

Hủy các quyết định: Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh Q về việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng công trình Trường trung cấp B Quảng Trị; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014.

Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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: Bị đơn Trường trung cấp B Quảng Trị chịu 300.000 đồng án phí DSST.

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của bị đơn trường Trung cấp B Quảng Trị vắng mặt, nhưng đã được Tòa án triệu tập, niêm yết hợp lệ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Sở T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Ngày 18/5/2021 nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Trường trung cấp B Quảng Trị làm thủ tục trả lại đất thuê theo GCNQSDĐ số AE 587176 ngày 15/11/2007, để Ngân hàng phát triển V tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần thủy điện Đ (Người mua trúng đấu giá tài sản) và yêu cầu hủy bỏ các quyết định sau: Hủy Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 09/8/2011 của UBND tỉnh Q về việc giải thể Trường Trung học phổ thông tư thục B; hủy Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh Q về việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng công trình Trường trung cấp B Quảng Trị; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 BLTTDS Tòa án xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp về yêu cầu bàn giao tài sản đấu giá*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐTĐĐT-NHPT-PC ngày 04/8/2009 thì Trường Trung học phổ thông tư thục B (nay là trường Trung cấp B

Quảng Trị) vay vốn tín dụng đầu tư tại Chi nhánh Ngân hàng phát triển Q (nay là Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q) để đầu tư xây dựng Trường Trung học phổ thông tư thục B với số vốn vay là 9.500.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp số 07/2009/HĐTCTS-NHPT-NHNN ngày 04/8/2009 (bao gồm Tài sản và GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm lúc 16 giờ ngày 18/8/2009).

Do Trường trung cấp B Quảng Trị vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ngày 30/12/2016, giữa ngân hàng và Trường trung cấp B Quảng Trị đã thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay bằng hình thức bán đấu giá tài sản.

Sau khi hai bên ký biên bản thỏa thuận, Trường trung cấp B Quảng Trị đã bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên đất theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 cho Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q để ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản.

Ngày 30/12/2016, Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q phối hợp với Trường trung cấp B Quảng Trị thuê Công ty cổ phần thẩm định giá Exim định giá tài sản là các công trình xây dựng trên đất gồm 01 tòa nhà học 4 tầng và phần cấp nước. Sau khi thẩm định, Công ty cổ phần thẩm định giá Exim đã định giá các tài sản trên trị giá 13.940.000.000 đồng. Ngày 19/6/2017, Chi nhánh Ngân hàng phát triển khu vực Th - Q và Công ty đấu giá Hợp danh Miền Trung đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản của Trường trung cấp B Quảng Trị.

Qua 08 phiên đấu giá không thành (phiên đấu giá lần thứ nhất ngày 19/6/2017), đến ngày 18/02/2019 Công ty đấu giá Hợp danh Miền Trung đã tiến hành tổ chức bán đấu giá phiên thứ 9 (thành công) với giá khởi điểm là 7.585.264.000 đồng và Công ty cổ phần thủy điện Đ đã đấu trúng với giá 7.650.000.000 đồng, đã nộp đủ tiền.

Kết quả bán đấu giá giữa các bên không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

Tuy nhiên, đến nay Trường trung cấp B Quảng Trị không làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất thuê nên ngân hàng không thể bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá tài sản là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định: “...*Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật*”.

Tại mục 4, 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm cũng có quy định: “*Trong trường hợp tài sản hình thành trong tương lai bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ dân sự thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho người mua, người nhận tài sản ngay khi có kết quả xử lý tài sản bảo đảm*”.

Theo khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định “*Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua,*

người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Vì vậy, xét thấy trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Trường trung cấp B Quảng Trị tiến hành làm thủ tục trả lại đất thuê theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007, để Ngân hàng phát triển V tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần thủy điện Đ (Người mua trúng đấu giá tài sản).

[2.2]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Q cấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014; HĐXX thấy rằng:

Ngày 19/10/2012 UBND tỉnh Q đã ban hành quyết định số 1957/QĐ-UB về việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng công trình: Trường Trung cấp B Quảng Trị, quyết định có nội dung: “*Thu hồi 18.032 m² đất cơ sở giáo dục-đào tạo do Trường trung học phổ thông B quản lý, sử dụng (đã được giao đất tại Quyết định số 2354 ngày 15/11/2007 và cấp Giấy CNQSDĐ số AE 587176... Sở t có trách nhiệm: Thu hồi GCNQSD đất số AE 587176 (bản gốc) đã cấp cho Trường Trung học phổ thông B*”. Tuy nhiên tại thời điểm thu hồi đất thì Giấy CNQSDĐ số AE 587176 được cấp cho trường Trường trung học phổ thông tư thục B vẫn đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐTDĐT-NHPT-PC ngày 04/8/2009.

Ngày 08/11/2012 UBND tỉnh Q cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số BI 824805 mang tên Trường trung cấp B Quảng Trị. Theo đó, thông tin về quyền sử dụng đất được giữ nguyên theo GCNQSD đất số AE 587176.

Đến ngày 19/6/2014 UBND tỉnh Q cấp đổi GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số BI 835068 mang tên Trường trung cấp B Quảng Trị. Theo đó, thông tin về quyền sử dụng đất được giữ nguyên theo GCNQSD đất số BI 824805, bổ sung thêm tài sản trên đất.

Việc UBND tỉnh Q đã ra quyết định thu hồi và 02 lần cấp đổi GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác nêu trên, mặc dù GCNQSD đất số AE 587176 do UBND tỉnh Q cấp ngày 15/11/2007 đang được Trường trung học phổ thông tư thục B thế chấp tại ngân hàng, nên quyết định thu hồi số 1957/QĐ-UB ngày 19/12/2012 không đúng trình tự, thủ tục, dẫn đến việc cấp đổi các GCNQSD đất theo đơn đề nghị của Trường B là không đúng với quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 5 Điều 41 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định:

“...5. Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- a) Tạo thửa đất mới do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;*
- b) Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa đất thành một thửa;*

đ) ... thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh...”

Do đó, UBND tỉnh Qđã 02 lần cấp đổi GCNQSD đất không đúng trình tự, thủ tục đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, căn cứ Điều 34 BLTTDS cần tuyên Hủy quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh Qvề việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng công trình Trường trung cấp B Quảng Trị;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Qcấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Qcấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014.

[2.3]. Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 09/8/2011 của UBND tỉnh Qvề việc giải thể Trường Trung học phổ thông tư thực B, HĐXX nhận thấy:

Sau khi Trường Trung cấp Kinh tế -Kỹ thuật B được thành lập (sau đó được đổi tên thành Trường trung cấp B Quảng Trị), tháng 8/2011 UBND tỉnh Qđã ban hành Quyết định số 1641/QĐ-UBND về việc giải thể Trường trung học phổ thông tư thực B. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/2009 giữa Ngân hàng và Trường trung cấp B Quảng Trị đã lập Hợp đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ. Theo đó, trường trung cấp B Quảng Trị tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Vì vậy, quyết định số 1641 về việc giải thể trường không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, nên đề nghị này không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng phát triển V buộc Trường trung cấp B Quảng Trị tiến hành làm thủ tục trả lại đất thuê theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007, để Ngân hàng phát triển V tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần thủy điện Đ (Người mua trúng đấu giá tài sản) và hủy các quyết định hành chính có liên quan.

Công ty cổ phần thủy điện Đ sau khi nhận toàn bộ tài sản, kèm theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 có nghĩa vụ thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn Trường trung cấp B Quảng Trị phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 342 Bộ Luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 58 của Luật đất đai năm 2003; Căn cứ 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng phát triển V.

- Buộc Trường trung cấp B Quảng Trị tiến hành bàn giao tài sản và làm thủ tục trả lại đất thuê theo GCNQSDĐ số AE 587176 ngày 15/11/2007 để Ngân hàng phát triển V tiến hành bàn giao tài sản cho Công ty cổ phần thủy điện Đ (Người mua trúng đấu giá tài sản).

- Hủy quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 19/10/2012 của UBND tỉnh Qvề việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng công trình Trường trung cấp B Quảng Trị;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 824805 do UBND tỉnh Qcấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 08/11/2012;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 835068 do UBND tỉnh Qcấp cho Trường trung cấp B Quảng Trị ngày 19/6/2014.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 09/8/2011 của UBND tỉnh Qvề việc giải thể Trường Trung học phổ thông tư thực B của nguyên đơn Ngân hàng phát triển V.

Công ty cổ phần thủy điện Đ sau khi nhận toàn bộ tài sản, kèm theo GCNQSD đất số AE 587176 ngày 15/11/2007 có nghĩa vụ thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Trường trung cấp B Quảng Trị phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng phát triển V số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001160 ngày 25/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Q.Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Chi cục THADS TP Đông Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Đinh Viết Nam

