

Bản án số: 117/2021/DS-ST
Ngày: 18 tháng 5 năm 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản đấu giá

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đinh Thị Ngọc Châu
2. Ông Trần Quang Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hải Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa: Bà Tăng Tố Thu - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 787/2020/TLST - DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1811/2021/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2200/2021/QĐST – DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Hoàng C; địa chỉ: X Chu Văn An, Phường 12, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Ông Lâm Trúc N; địa chỉ: X Thạch Thị Thanh, phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trịnh Ngân H; địa chỉ: X đường số 24, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Bùi Thị Ái L; địa chỉ: X Chu Văn An, Phường 12, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

3. Ngân hàng X; địa chỉ: X Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng X: Ông Vũ Minh P – Phó Trưởng phòng Công nợ; ông Nguyễn Đăng Hồng M – Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Pháp chế; ông Lê Việt H – Phó Giám đốc Chi nhánh X Sở Giao dịch; ông Phạm Minh V – Phó Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp 2 Chi nhánh X Tp. Hồ Chí Minh.

Phiên tòa vắng mặt các đương sự (có yêu cầu).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 12 năm 2020 , Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đề ngày 04 tháng 02 năm 2021 Nguyên đơn là ông Vũ Hoàng C trình bày:

Lô đất tại địa chỉ X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.HCM (tờ bản đồ số X; thửa đất số X,Y,Z; diện tích 5434.5m²) có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Kim A và ông Trần Văn T thừa hưởng của gia tộc, sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 1992 chuyển nhượng cho ông Lâm Trúc N - Giám đốc Công ty Y.

Ông Lâm Trúc N và vợ là bà Trịnh Ngân H ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐTTLH ngày 15 tháng 2 năm 1996 của Tòa án nhân dân Quận 8, Tp.HCM. Theo quyết định này, ông N và bà H tự thỏa thuận về tài sản chung.

Ngày 9 tháng 3 năm 1996, ông N và bà H ký Bản thỏa thuận phân chia tài sản, theo đó bà H giao lại toàn bộ nhà xưởng tại X Xa lộ Trường Sơn cho ông N toàn quyền sở hữu; để được sở hữu tài sản này, ông N đồng ý chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng phần đất do ông N sở hữu có diện tích 5.950m² tại xã An Phú Đông, huyện Hóc Môn, Tp. HCM (nay là lô đất tại X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.HCM).

Ngày 16 tháng 4 năm 1996, ông N và bà H tiếp tục ký Giấy thỏa thuận ghi nhận việc tự giải quyết về tài sản chung, trong đó nhà xưởng tại X Xa lộ Trường Sơn ông N đã thế chấp tại Ngân hàng X để vay vốn kinh doanh riêng, bà H đứng bảo lãnh, bù lại ông N trả bà H 5 tỷ đồng với thời gian thanh toán

đến ngày 31/12/1996, quá hạn mà ông N không trả đủ thì bà H có toàn quyền chuyển nhượng phần đất này để thu hồi tiền.

Ngày 6 tháng 10 năm 1997, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Nội vụ ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 30 khởi tố vụ án hình sự “ *Lừa đảo chiếm đoạt tài sản* ”, “ *Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản* ”, “ *Cố ý làm trái qui định của nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng* ” xảy ra tại Công ty Y, Công ty Z, Công ty V, Ngân hàng X, Công ty K, Quận 11, Tp. HCM, đồng thời ra Quyết định khởi tố bị can số 21 khởi tố bị can đối với ông Lâm Trúc N.

Ngày 1 tháng 8 năm 1998, bà H ký Tờ ưng thuận gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an, đồng ý tự nguyện không thu số tiền 5 tỷ đồng và giao lại lô đất trên cho ông N. Lô đất này sau đó được ông N thế chấp bổ sung cho Ngân hàng X để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Y.

Ngày 6 tháng 8 năm 2001, Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định đình chỉ điều tra bị can số 25/KSĐT – KT. Theo đó, đình chỉ điều tra và trả tự do cho ông N; ông N có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ những tài sản – nhà đất – công xưởng đã thế chấp cho các khoản nợ mà Công ty Y đã vay của Ngân hàng X.

Ngày 21 tháng 02 năm 2006, tại trụ sở của Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X số X Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X đã tổ chức phiên bán đấu giá lô đất tại số X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.HCM để thu hồi khoản nợ của Công ty Y. Tại phiên bán đấu giá này, ông đã trúng đấu giá với số tiền đấu giá thành là 7.200.000 đồng.

Trên cơ sở kết quả phiên đấu giá, ngày 21 tháng 2 năm 2006, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X, ông Lâm Trúc N đã ký với ông và vợ ông là bà Bùi Thị Ái L Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN. Thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao, sử dụng ổn định lô đất, bên bán đã xuất các hóa đơn giá trị gia tăng nhưng không tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Nay, ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN ký ngày 21 tháng 2 năm 2006 giữa Công ty Quản lý nợ và

Khai thác tài sản Ngân hàng X, ông Lâm Trúc N với ông Vũ Hoàng C và bà Bùi Thị Ái L.

Ông yêu cầu vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản khai đề ngày 31 tháng 12 năm 2020, Bị đơn là ông Lâm Trúc N trình bày:

Ông và bà Trịnh Ngân H là vợ chồng hợp pháp, đăng ký kết hôn năm 1985. Trong thời kỳ hôn nhân, ông có nhận chuyển nhượng các lô đất tại xã An Phú Đông, huyện Hóc Môn gồm: 4.871m² đất thuộc lô 857 – 858, tờ bản đồ số 01, xã An Phú Đông (theo biên bản đo đạc hiện trạng ngày 15/7/1992 của ban sản xuất xã An Phú Đông) của bà Nguyễn Thị A và bà Phạm Thị Phương T theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đai cùng với những thành quả lao động có trên đất lập ngày 4/7/1992, được Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông chứng nhận số 489/CN – UB/92; 783m² đất thuộc lô 844 tờ bản đồ số 01 xã An Phú Đông (theo biên bản đo đạc hiện trạng ngày 15/7/1992 của ban sản xuất xã An Phú Đông) của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị N theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đai cùng với những thành quả lao động có trên đất lập ngày 8/7/1992, được Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông chứng nhận số 712/CN – UB/92. Hiện các lô đất trên thuộc địa chỉ 285 Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.HCM (tờ bản đồ số X; thửa đất số X, Y, Z, diện tích 5434.5m²).

Khi ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐTTLH ngày 15 tháng 2 năm 1996 của Tòa án nhân dân Quận 8, Tp.HCM, ông bà tự thỏa thuận về tài sản chung. Theo bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 9 tháng 3 năm 1996, bà H giao lại toàn bộ nhà xưởng tại X Xa lộ Trường Sơn cho ông toàn quyền sở hữu; để được sở hữu tài sản này, ông đồng ý chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng phần đất nêu trên tại xã An Phú Đông, huyện Hóc Môn. Ngày 16 tháng 4 năm 1996, ông bà tiếp tục ký Giấy thỏa thuận ghi nhận việc tự giải quyết về tài sản chung, trong đó nhà xưởng tại X Xa lộ Trường Sơn ông N đã thế chấp tại Ngân hàng X để vay vốn kinh doanh riêng, bà H đứng bảo lãnh, bù lại ông trả bà H 5 tỷ đồng với thời gian thanh toán đến ngày 31/12/1996, quá hạn mà ông không trả đủ thì bà H có toàn quyền chuyển nhượng phần đất này để thu hồi tiền.

Ngày 6 tháng 10 năm 1997, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Nội vụ ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 30 khởi tố vụ án hình sự “ Lừa đảo chiếm đoạt tài sản ”, “ Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản ”, “ Cố ý làm trái qui định của nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng ” xảy ra tại Công ty Y, Công ty Z, Công ty V, Ngân hàng X, Công ty K, Quận 11, Tp. HCM, đồng thời ra Quyết định khởi tố bị can số 21 khởi tố bị can đối với ông.

Ngày 1 tháng 8 năm 1998, bà H ký Tờ ưng thuận gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an, đồng ý tự nguyện không thu số tiền 5 tỷ đồng và giao lại lô đất trên cho ông. Lô đất này sau đó được ông thế chấp bổ sung cho Ngân hàng X để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Y.

Ngày 6 tháng 8 năm 2001, Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định đình chỉ điều tra bị can số 25/KSĐT – KT, đình chỉ điều tra và trả tự do cho ông, ông có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ những tài sản – nhà đất – công xưởng đã thế chấp cho các khoản nợ mà Công ty Y đã vay của Ngân hàng X.

Ngày 21 tháng 02 năm 2006, tại trụ sở của Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X số X Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X đã tổ chức phiên bán đấu giá lô đất tại số X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.HCM để thu hồi khoản nợ của Công ty Y. Tại phiên bán đấu giá này, ông Vũ Hoàng C đã trúng đấu giá với số tiền đấu giá thành là 7.200.000 đồng.

Ngày 21 tháng 2 năm 2006, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X và ông (Bên A – Bên bán tài sản) và vợ chồng ông Vũ Hoàng C – bà Bùi Thị Ái L (Bên B – Bên mua tài sản) đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN, theo đó Bên A bán và Bên B đồng ý mua lô đất nêu trên với giá 7.200.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, Bên B đã thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao, sử dụng ổn định lô đất. Còn các khoản nợ của Công ty Y đã được giải quyết ổn thỏa với Ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN vẫn chưa được công chứng do Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X đã giải thể.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; xác định không còn quyền lợi và không tranh chấp về lô đất trên.

Ông yêu cầu vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có:

Tại Bản khai đề ngày 07 tháng 01 năm 2021, bà Trịnh Ngân H trình bày:

Bà thừa nhận nội dung trình bày của ông N về quan hệ hôn nhân và việc ly hôn, thỏa thuận về tài sản chung của ông bà; về nguồn gốc và việc bán đấu giá lô đất diện tích 5434.5m² từ bản đồ số X, thửa đất số X, Y, Z, địa chỉ X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh.

Bà xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; vắng mặt tại phiên tòa; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và xác định không còn quyền lợi, không tranh chấp với ông N, ông C, bà L về lô đất trên.

Tại Bản tự khai đề ngày 31 tháng 12 năm 2020, bà Bùi Thị Ái L trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông Vũ Hoàng C. Bà xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa.

Tại Văn bản ghi ý kiến và Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đề ngày 17/5/2021, Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng X là ông Vũ Minh Phương trình bày:

Ngân hàng X đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ-QLN ký 21/2/2006 với những căn cứ sau:

Trong thời kỳ hôn nhân của ông Lâm Trúc N và bà Trịnh Ngân H ông N đã nhận chuyển nhượng lô đất tại địa chỉ X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh từ bà Nguyễn Thị A – bà Phạm Phương Th và từ ông Trần Văn T - bà Nguyễn Thị N. Khi ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐTTLH ngày 15/2/1996 của Tòa án nhân dân Quận 8, ông N và bà H tự thỏa thuận phân chia về tài sản chung. Sau khi ông N bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Nội vụ khởi tố bị can, ngày 01/8/1998, bà H đã lập Tờ ưng thuận đồng ý giao lô đất trên cho ông N. Ngày 25/9/1998, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an lập Biên bản bàn giao tài sản, giao cho

Ngân hàng X quản lý và khai thác lô đất. Ngày 6/8/2001, Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định đình chỉ vụ án số 24/KSĐT – KT ghi nhận trong sổ tài sản gắn nợ cho Ngân hàng X có lô đất và quyết định nếu không thống nhất về giá trị thì tổ chức bán đấu giá theo văn bản số 92/2000/KHXX của Tòa án nhân dân tối cao. Cho đến khi ông N ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ-QLN, lô đất này không phát sinh tranh chấp. Do đó, có căn cứ công nhận ông N có quyền đối với lô đất này.

Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X tiến hành bán đấu giá lô đất là đúng theo Quyết định số 149/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án xử lý nợ tồn đọng của các Ngân hàng thương mại; Chỉ thị số 01/2002/CT-NHNN ngày 07/01/2002 của Ngân hàng Nhà nước; Quyết định 150/2001/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép các ngân hàng thương mại thành lập Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản; Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN-BTP ngày 05/02/2002 về việc hướng dẫn quyết định số 149/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án xử lý nợ tồn đọng của các Ngân hàng Thương mại; Quyết định đình chỉ vụ án số 24/KSĐT-KT ngày 06/8/2001 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Quá trình tiến hành đấu giá, Công ty đã gửi văn bản yêu cầu phòng công chứng có thẩm quyền tham dự phiên đấu giá và công chứng hợp đồng nhưng ngày 20/2/2006, phòng công chứng đã có văn bản từ chối nên hợp đồng không được công chứng. Tuy nhiên, do việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N đã được Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông chứng nhận nên ông N thuộc trường hợp có giấy tờ hợp lệ được quy định tại khoản I.2 Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN – BTP ngày 5/2/2002; điểm 2 khoản 3 Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ – CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ – CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Các bên ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ-QLN đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bàn giao tài sản và nghĩa vụ tài chính với nhà nước; Ngân hàng X đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng. Do đó, theo mục II.2.3, B.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 do Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn

áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng được Tòa án công nhận mà không bị coi là vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng quy định.

- Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.

- Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN ký ngày 21 tháng 2 năm 2006.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Ông Vũ Hoàng C khởi kiện ông Lâm Trúc N tại Tòa án nhân dân Quận 1 yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN ký ngày 21 tháng 2 năm 2006 giữa Bên bán tài sản là Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X, ông Lâm Trúc N với Bên mua tài sản là ông Vũ Hoàng C, bà Bùi Thị Ái L nên tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông N có nơi cư trú tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Theo văn bản số 726/ĐKKD – T6 ngày 8/2/2021 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X đã giải thể ngày 29/01/2008 nên Tòa án không đưa doanh nghiệp này vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét, Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[4] Theo mục I của Thông tư liên tịch số 02/2002/TTLT/NHNN – BTP ngày 05/2/2002 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp hướng dẫn thực hiện quyết định số 149/2001/QĐ – TTG ngày 5/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ về thủ tục bán tài sản bảo đảm, công chứng, chứng thực văn bản bán tài sản và giao tài sản cho các ngân hàng thương mại theo bản án, quyết định của Tòa án thì để thu hồi các khoản nợ tồn đọng, Ngân hàng thương mại, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của Ngân hàng thương mại được tự bán công khai trên thị trường theo hình thức tự bán đấu giá công khai đối với tài sản gắn nợ thuộc quyền định đoạt của Ngân hàng thương mại không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền giải quyết kể cả tài sản là quyền sử dụng đất mà tài sản này có Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc các giấy tờ hợp lệ khác thay thế như hợp đồng mua bán, tặng, cho, chuyển nhượng có kèm theo giấy tờ gốc về tài sản. Thủ tục tự bán đấu giá công khai trên thị trường được thực hiện theo mục II của Thông tư này; việc bán đấu giá phải được người có thẩm quyền công chứng, chứng thực chứng kiến và công chứng, chứng thực vào văn bản đấu giá.

[5] Theo Điều 122, Điều 456, 457, 458, 459, khoản 2 Điều 689, Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 1, Điều 35 Nghị định 17/2010/NĐ – CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Điều 117, Điều 451, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm p khoản 1 và khoản 2 Điều 4, khoản 2 Điều 46 Luật Đấu giá tài sản; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 đều phù hợp với nhau. Theo đó, quyền sử dụng đất có thể được đem bán đấu giá theo ý chí của chủ sở hữu và theo quy định của pháp luật; nếu là tài sản chung thì phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác; các chủ thể giao kết hợp đồng phải tự nguyện và có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng bán đấu giá tài sản phải được công chứng, chứng thực.

[6] Theo điểm d khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; điểm a, khoản 2.3, tiểu mục 2, mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 được công nhận khi hợp đồng này được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực; người tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự; tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; trường hợp hợp đồng không có công chứng, chứng thực và đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không coi là vô hiệu.

[7] Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, “ *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.* ”.

[8] Theo điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, “ *Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.* ”.

[9] Xét, Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không phản đối các tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản do Nguyên đơn giao nộp; lời khai của các đương sự thống nhất với nhau và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án như: Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đai cùng với những thành quả lao động có trên đất lập ngày 4/7/1992(chứng nhận: 489/CN – UB/92 của Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông); Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đai cùng với những thành quả lao động có trên đất lập ngày 8/7/1992 (chứng nhận: 712/CN – UB/92 của Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông); Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐTTLH ngày 15/2/1996 của Tòa án nhân dân Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh; Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 30 ngày 6/10/1997 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Nội vụ; Tờ ưng thuận gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đề ngày 01/8/1998 của bà Trịnh Ngân H; Biên bản bàn giao tài sản cho Ngân hàng X quản lý và khai thác lập ngày 25/9/1998; Bản Kết luận điều tra số

39/C16B ngày 19/10/2000 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an; Quyết định đình chỉ điều tra bị can số 25/KSĐT – KT ngày 6/8/2001 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao; Biên bản bán đấu giá tài sản lập ngày 21/2/2006; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN ngày 21/2/2006; Biên bản bàn giao tài sản lập ngày 11/5/2007 có đủ cơ sở xác định:

[10] Năm 1995, ông Lâm Trúc N - Giám đốc Công ty TY vay của Ngân hàng X, Ngân hàng X, Công ty Z nhưng không trả được vốn gốc và lãi vay với tổng số tiền còn nợ là 329.183.690.782 đồng (gốc) và 9.920.421.840 đồng (lãi).

[11] Ngày 6/10/1997, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Nội vụ ban hành Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 30 khởi tố vụ án hình sự Lừa đảo chiếm đoạt tài sản xã hội chủ nghĩa, Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản xã hội chủ nghĩa, Cố ý làm trái qui định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng xảy ra tại Công ty Y, Công ty Z, Công ty V, Ngân hàng X, Công ty K, và ban hành Quyết định khởi tố bị can số 21 đối với ông N.

[12] Quá trình điều tra vụ án, ông N không có hành vi trốn tránh mà đã tích cực cùng Ngân hàng X làm thủ tục chuyển giao tài sản, gán nợ cho Ngân hàng. Trong số các tài sản mà ông N gán nợ cho Ngân hàng X có khu đất mà vào năm 1992, trong thời kỳ hôn nhân của ông N và bà Trịnh Ngân H, ông N đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị A – bà Phạm Thị Phương T (lô 857 – 858, tờ bản đồ số 01, xã An Phú Đông, theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đai cùng với những thành quả lao động có trên đất lập ngày 4/7/1992, được Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông chứng nhận số 489/CN – UB/92) và nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị N (lô 844 tờ bản đồ số 01 xã An Phú Đông, theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đai cùng với những thành quả lao động có trên đất lập ngày 8/7/1992, được Ủy ban nhân dân xã An Phú Đông chứng nhận số 712/CN – UB/92.). Việc gán nợ này được bà H đồng ý; tài sản gán nợ cũng được bàn giao cho Ngân hàng X vào ngày 25/9/1998.

[13] Ngày 6/8/2001, Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định đình chỉ điều tra bị can số 25/KSĐT – KT, đình chỉ điều tra đối với ông N, ông N có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản – nhà đất – công xưởng đã thế chấp và gán nợ cho Ngân hàng X và có nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng.

[14] Tại cuộc bán đấu giá khu đất trên do Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X tiến hành vào ngày 21/2/2006, ông Vũ Hoàng C đã trúng đấu giá với giá đấu giá thành là 7.200.000.000 đồng. Căn cứ kết quả đấu giá, trong cùng ngày, Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X, ông N, ông C và vợ là bà Bùi Thị Ái L ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN. Theo hợp đồng, bên mua chịu trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí công chứng, trước bạ, đăng bộ và các chi phí khác phát sinh trong việc chuyển quyền sở hữu tài sản, còn bên bán có nghĩa vụ: bàn giao tài sản và giấy tờ kèm theo tài sản cho bên mua khi bên mua thanh toán đủ 100% tiền mua tài sản; nộp thuế nhà đất kể từ ngày 31/12/2006 về trước; cử cán bộ phối hợp bên mua hoàn thành các thủ tục cần thiết.

[15] Sau khi ông C thanh toán đủ tiền, ngày 11/5/2006, Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X đã bàn giao tài sản đấu giá cho ông C sử dụng ổn định đến nay.

[16] Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản gắn nợ nêu trên đã được thanh toán cho khoản nợ của Công ty Y tại Ngân hàng X.

[17] Như vậy, việc Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X bán đấu giá khu đất trên là đúng với ý chí của các chủ sở hữu tài sản, phù hợp với quy định của pháp luật; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN tuy không được công chứng, chứng thực nhưng là giao dịch dân sự được các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự tự nguyện xác lập; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản bán đấu giá có giấy tờ hợp lệ; các bên tham gia hợp đồng đã “ *thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch* ”. Căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và ý kiến thống nhất của các đương sự trong vụ án, công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN.

[18] Ông C, bà L có quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật

Về án phí dân sự sơ thẩm

[19] Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức

thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông N phải chịu án phí là 300.000 đồng.

[20] Hoàn lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030243 ngày 22/12/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 là 300.000 đồng.

Về quyền kháng cáo

[21] Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 129, điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2.3 tiểu mục 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn

Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 97A/HĐ – QLN ký ngày 21 tháng 02 năm 2006 giữa Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X, ông Lâm Trúc N với ông Vũ Hoàng C và bà Bùi Thị Ái L về việc mua bán tài sản đấu giá là lô đất tại số X Quốc lộ 1A, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Hoàng C và bà Bùi Thị Ái L có quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Trúc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Vũ Hoàng C số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030243 ngày 22/12/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 là 300.000 đồng.

3. Ông Vũ Hoàng C, ông Lâm Trúc N, bà Bùi Thị Ái L, bà Trịnh Ngân H, Ngân hàng X có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSNDQ.1;
- Chi Cục Thi hành án dân sự Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Huynh