

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 86/2020/DS-PT

Ngày: 13/05/2020.

V/v tranh chấp: “Quyền sở
hữu tài sản và hủy kết quả
bán đấu giá”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc tranh chấp: “Quyền sở hữu tài sản và hủy kết quả bán đấu giá”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2020/QĐ-PT ngày 30/3/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Quang S**, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T – Luật sư - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

- Ông Cao Minh T – Luật sư - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Bùi Thị Châu L**, sinh năm 1968 (có mặt);

2.2. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh T.

(Ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho bà Bùi Thị Châu L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, Thành phố M, T theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2018).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố M.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Ái T - Chức vụ: Chi Cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đức N – Chức vụ: Phó Chi Cục trưởng (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh T.

3.2. Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoàng V – Chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T – Chức vụ: Phó Giám đốc

Địa chỉ: Số B, đường N, phường E, Thành phố M, tỉnh T (có mặt);

3.3. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Số F, đường N, Phường G, Quận H, Thành Phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Bé H . Chức vụ: Giám đốc chi nhánh T.

Ông Trần Văn Bé H ủy quyền lại cho: Bà Nguyễn Ngọc Tuyết N – Nhân viên xử lý nợ theo giấy ủy quyền ngày 15/12/2016 (có mặt);

Địa chỉ: Số Z, đường L , phường K, Thành phố M, tỉnh T.

3.4. Bà Võ Thị Hồng T, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp P , xã P , Thành phố M, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Hồng T: Ông Nguyễn Văn G – Hội viên Hội Luật gia tỉnh T (có mặt);

3.5. Cục Thi hành án dân sự tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H - Chức vụ: Cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Ngọc O – Chức vụ: Trưởng phòng nghiệp vụ và Tổ chức thi hành án (có mặt).

Địa chỉ: Số A1, đường R, Phường Y, thành phố M, tỉnh T.

*Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Quang S.

* Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Quang S trình bày:

Tại biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 09/7/2013 ông đã đồng ý mua tài sản kê biên thi hành án của bà Bùi Thị Châu L tại Cục thi hành án tỉnh T gồm có: nhà gắn với quyền sử dụng đất diện tích 117m² thuộc thửa 2970, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố M, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

33460/QSDĐ ngày 16/9/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị Châu L với giá 700.000.000 đồng, ông đã nộp 700.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 09/7/2013. Ngày 16/7/2013 tại quyết định bán tài sản số 147/QĐ-CTHA của Cục Thi hành án dân sự tỉnh T ông được ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất diện tích 148,7m² nằm trong diện tích 990m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị Châu L, ông phải nộp số tiền tương ứng phần giá trị tài sản thuộc sở hữu chung là 154.846.267 đồng. Những tài sản trên ông đã chuyển nhượng hợp pháp với sự chấp nhận của Cục thi hành án dân sự tỉnh T không còn là tài sản của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Châu L.

Theo quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 17/4/2017 của Chi cục thi hành án thành phố M đã kê biên tài sản của ông H và bà L gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSDĐ ngày 16/9/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 1975/CN-UB ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị Châu L. Theo thông báo số 103/TB-CCTHADS ngày 10/01/2018 của Chi cục thi hành án thành phố M về việc bán đấu giá tài sản gồm: quyền sử dụng đất diện tích 156,4m² (CLN) và 117m² (ONT), nhà chính 147,25m² và công trình xây dựng trên đất. Những tài sản bị kê biên bán đấu giá là những tài sản mà ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ năm 2013 không phải là tài sản của ông H và bà L.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định những tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSDĐ ngày 16/9/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 1975/CN-UB ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị Châu L là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông và hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo thông báo bán đấu giá số 103/TB-CCTHADS ngày 10/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

***Bị đơn bà Bùi Thị Châu L trình bày:**

Nguồn gốc quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSDĐ ngày 16/9/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 1975/CN-UB ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà đứng tên, trước đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Ngày 30/8/2012 Cục thi hành án dân sự tỉnh T đã ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nêu trên để thi hành án. Ngày 09/7/2013 tại biên bản thỏa thuận thi hành án ông Nguyễn Quang S đã mua nhà gắn liền với diện tích 117m² đất thổ cư. Ngày 16/7/2013 Cục thi hành án dân sự tỉnh T đã ra quyết định bán tài sản cho ông Nguyễn Quang S diện tích 148,7m², do đó vợ chồng bà ông không còn quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà và đất là tài sản đang tranh chấp.

Nay bà xác định nhà và đất hiện đang tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quang S. Hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng là vô hiệu do người thế chấp tài sản không phải là chủ sở hữu tài sản hợp pháp, Ngân hàng B cho vợ chồng bà vay tiền, hợp đồng vay vẫn còn hiệu lực, vợ chồng bà đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng B theo nội dung giao kết trong hợp đồng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M đại diện theo ủy quyền ông Võ Đức N trình bày:**

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M ra quyết định thi hành án số 204/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2017 buộc bà Bùi Thị Châu L và ông Nguyễn Văn H trả cho Ngân hàng B tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2016 là 980.101.541 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 01/4/2016 đến khi hoàn tất nợ, trường hợp bà L và ông H không thực hiện việc trả nợ đúng hạn thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quá trình tổ chức thi hành án do ông H, bà L không tự nguyện thi hành án, ngày 17/4/2017 Chấp hành viên ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản số 16/QĐ-CCTHADS kê biên toàn bộ tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất diện tích 167,5m² nằm trong diện tích 990m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSĐĐ/PT ngày 20/5/1997, quyền sử dụng đất diện tích 117m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSĐĐ ngày 16/9/2004 và tài sản gắn liền với đất. Sau khi kê biên các bên không thỏa thuận được về giá và không lựa chọn tổ chức thẩm định giá, Chấp hành viên đã chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty Thuận Việt thẩm định giá tài sản kê biên trị giá là 898.291.000 đồng. Ông H và bà L không nộp tiền thi hành án để giữ lại tài sản, ngày 25/12/2017 chấp hành viên đã ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản kê biên với Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản H, thời hạn bán đấu giá là 45 ngày kể từ ngày 25/12/2017, dự kiến ngày 09/02/2018 tổ chức bán đấu giá. Trong thời gian bán đấu giá và trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày, Chi cục Thi hành án có làm việc ông H, bà L và ông S vẫn không nộp tiền thi hành án để giữ lại tài sản. Quá trình bán đấu giá tài sản ngày 09/02/2018 đã bán đấu giá thành với giá là 1.115.000.000 đồng, người mua trúng giá là bà Võ Thị Hồng T, bà T đã nộp tiền mua tài sản xong. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M đã thi hành đúng theo quy định của pháp luật về thi hành án, đề nghị giữ nguyên quyết định bán tài sản.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Bé H trình bày:**

Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Châu L có ký hợp đồng tín dụng số 0027/031/2014/HĐTD ngày 28/5/2014 với Ngân hàng B, theo hợp đồng thì tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSĐĐ ngày 16/9/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSĐĐ/PT ngày 20/5/1997 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 1975/CN-UB ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện

C cấp cho bà Bùi Thị Châu L. Tính đến ngày 15/3/2018 bà L và ông H còn nợ ngân hàng vốn và lãi là 1.305.834.749 đồng. Quá trình vay vốn bà L và ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ông H, bà L tại Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho và có quyết định số 44/2016/QĐST-DS ngày 24/6/2016 và hiện đang yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông H, bà L thực hiện đúng quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm, do đó Ngân hàng đề nghị giữ nguyên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh T đại diện theo ủy quyền ông Đình Ngọc O trình bày:**

Theo bản án số 111/2011/KDTM-PT ngày 25/7/2011 của Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố H thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh T xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH TMDV xuất nhập khẩu T do bà Bùi Thị Châu L là người đại diện theo pháp luật không đủ, nên tiếp tục xử lý tài sản thế chấp của cá nhân ông H và bà L, ông H và bà L thông nhất bán tài sản cho anh S, anh S nộp tiền trực tiếp tại Ngân hàng và Ngân hàng xuất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh S chuyển quyền sở hữu theo quy định. Trong khi kê biên có một quyền sử dụng đất đứng tên hộ thì anh S có đơn xin mua lại. Nhưng anh S không thực hiện chuyển quyền theo quy định mà cùng với ông H, bà L thế chấp vay tiền tại Ngân hàng B. Ông S có tham dự phiên hòa giải và có ký tên trong hợp đồng thế chấp nên khi ông H, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì tài sản thế chấp sẽ bị kê biên theo quy định pháp luật. Cục thi hành án đã giao lại các giấy tờ cho anh S để anh S làm thủ tục nhưng anh S không thực hiện quyền của mình, nếu trong quá trình làm thủ tục có khó khăn thì đề nghị Cơ quan thi hành án hỗ trợ nhưng anh S không thực hiện. Quan điểm của Cục Thi hành án dân sự tỉnh T việc bán đấu giá tài sản đúng quy định pháp luật nên đề nghị giữ nguyên.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản H trình bày:**

Ngày 25/12/2017 công ty có ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 377/2017/HĐDV.ĐGTS với Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh T về việc Chi cục thi hành án dân sự thành phố M giao cho Công ty thực hiện các thủ tục đưa tài sản kê biên của ông Nguyễn Văn H và Bùi Thị Châu L, cùng ngụ tại số A, ấp P, xã P, Thành Phố M, tỉnh T vào thực hiện bán đấu giá.

Các bước về trình tự thủ tục theo quy định công ty đã thực hiện đảm bảo đúng và đầy đủ từ giai đoạn ký kết hợp đồng dịch vụ đến khi kết thúc. Các bước về phiên đấu giá được thực hiện công khai, lập biên bản theo quy định. Kết quả bà Võ Thị Hồng T, sinh năm: 1965; Địa chỉ: số A, ấp P, xã P, Thành Phố M, tỉnh T là người trúng đấu giá tài sản với số tiền 1.115.000.000 đồng.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố M và Công ty đã thực hiện xong việc thanh lý hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định. Công ty đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng T trình bày:**

Bà nhận được thông tin bán đấu giá trên mạng nên tham gia đấu giá. Kết quả bà trúng đấu giá. Ngày 05/3/2018 bà đã nộp đầy đủ số tiền 1.115.000.000 đồng vào tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, nhưng đến nay chưa được giao tài sản đấu giá. Vụ án kéo dài đến nay làm ảnh hưởng rất nhiều đến quyền lợi của bà. Do đó bà đề nghị Tòa án nhanh chóng giải quyết vụ án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S để bà được nhận tài sản đấu giá.

* Bản án sơ thẩm số: 133/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T căn cứ vào các Điều 164, 165, 323, 355, 336, 342, 348, 449 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào các Điều 158, 160, 298, 303, 304, 317, 319, 320 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 74, 75, 101, 102, 106 Luật thi hành án dân sự năm 2008. Căn cứ các Điều 74, 75, 101, 102, 103, 106 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 192, 217, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang S về việc yêu cầu xác định những tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSDĐ ngày 16/9/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018703/QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 1975/CN-UB ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị Châu L là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Quang S.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang S về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo thông báo bán đấu giá số 103/TB-CCTHADS ngày 10/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

* Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 04/12/2019 và ngày 12/12/2019 nguyên đơn anh Nguyễn Quang S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Xác định tài sản bị kê biên, xử lý thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Quang S, không phải của người thi hành án.

+ Giải quyết hậu quả pháp lý của việc xác định sở hữu tài sản:
Tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên hủy các quyết định kê biên, xử lý tài sản thế chấp.

Tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Xác định trách nhiệm của Cục thi hành án dân sự tỉnh T về việc lập thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản cho Nguyễn Quang S.

*Ngày 12/12/2019 Viện kiểm sát nhân dân thành phố M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1402/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án số 133/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của tòa án nhân dân thành phố M. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh T sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang S về việc yêu cầu xác định những tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33460/QSDD ngày 16/9/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1975/CN-UB ngày 18/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị Châu L là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Nguyễn Quang S. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang S về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo thông báo bán đấu giá số 103/TB-CCTHADS ngày 10/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn Quang S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, anh S cho rằng từ hợp đồng thế chấp sai đã dẫn đến tài sản của anh bị kê biên bán đấu giá. Sự việc trên đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Cao Minh T cho rằng: Theo đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 22/02/2018, anh Nguyễn Quang S yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản để thi hành án. Tuy nhiên Tòa án nhân dân thành phố M yêu cầu sửa lại đơn khởi kiện với quan hệ là tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hủy bỏ kết quả bán đấu giá. Việc buộc phải sửa đổi như trên là không đúng với bản chất vụ án, làm ảnh hưởng đến các quyền khác của anh S theo quy định của pháp luật. Luật sư xác định kể từ ngày 09/7/2013 và 16/7/2013 anh S là chủ sở hữu các tài sản bị kê biên để thi hành án mà anh đã mua lại tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Việc anh S chưa đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất là do Cục Thi hành án dân sự tỉnh T không làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng, không cấp văn bản đề nghị để anh S lập hồ sơ đăng ký quyền sở hữu sử dụng nhà đất theo quy định tại khoản 1 Điều 450 Bộ luật dân sự; khoản 2 khoản 3 Điều 106 luật Thi hành án dân sự. Tuy nhiên theo pháp luật, anh S đương nhiên đã là chủ sở hữu tài sản nêu trên. Án sơ thẩm cho rằng anh S chưa làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản là chưa thuộc quyền sở hữu sử dụng nhà và đất nêu trên. Theo Luật sư đây là nhận định không đúng pháp luật. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng B với ông H, bà L, đây là hợp đồng vô hiệu vì tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hai người. Không có căn cứ nào xác định anh Sang là người dùng tài sản để bảo lãnh thế chấp cho món vay của ông H, bà L.

Đối với chi cục Thi hành án dân sự thành phố M kê biên tài sản của anh S, phát mãi để thi hành khoản nợ của ông H, bà L là hoàn toàn không đúng quy định của pháp luật, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh S. Suốt quá trình thi hành án, bán đấu giá tài sản anh S không được tổng đạt bất cứ quyết định hoặc thông báo có liên quan. Việc làm trên của cơ quan Thi hành án đã làm mất đi quyền có ý kiến và khiếu nại của anh S khi tài sản bị xâm hại. Từ tất cả những sai sót trên Luật sư đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại đúng theo quy định của pháp luật.

Luật sư Nguyễn Anh T cho rằng: Cục thi hành án dân sự tỉnh T phải có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu cho người mua là ông S theo quy định tại Điều 106 Luật thi hành án dân sự năm 2008. Tuy nhiên, Chi cục thi hành án dân sự đã không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S. Điều 103 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 có quy định bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án. Do đó, việc khởi kiện của ông S là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông G có nhiều lập luận cho rằng việc khởi kiện của anh S là không có căn cứ. Bởi sau khi Cục thi hành án tỉnh T đưa quyết định giải tỏa kê biên cho anh S, thì anh S phải tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển quyền sở hữu sang tên mình. Anh S không thực hiện mà cùng với bà L, ông H ký hợp đồng thế chấp toàn bộ tài sản anh S đã mua ở thi hành án để cho ông H, bà L vay của Ngân hàng B số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, ông H, bà L không có khả năng trả nợ, ngân hàng B khởi kiện ra Tòa án, tại buổi hòa giải ngày 16/6/2016 anh S có tham gia và cùng ký tên vào biên bản hòa giải thành với nội dung nếu ông H, bà L không trả được nợ thì các tài sản mà anh S đã mua sẽ bị xử lý theo hợp đồng thế chấp mà trước đó anh S đã ký tên. Do đó, nay anh S khởi kiện yêu cầu xác định các tài sản đã kê biên, bán đấu giá thuộc quyền sở hữu của anh S là không có căn cứ để chấp nhận. Bà Võ Thị Hồng T là người trúng đấu giá, bà T đã nộp đủ tiền đấu giá nhưng hơn 02 năm nay nhưng chưa nhận được tài sản gây rất nhiều thiệt thòi về quyền lợi cho bà T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của anh Nguyễn Quang S.

Bị đơn xác nhận tài sản thế chấp cho Ngân hàng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Nguyễn Quang S. Ngân hàng cho bà thế chấp tài sản nêu trên là chưa đúng, bà L chấp nhận trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng và khế ước vay tiền.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên như lời trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M. Xác định quá trình tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên về nội dung: Viện kiểm sát cho rằng qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bản án sơ thẩm và tranh tụng tại phiên tòa có cơ sở cho thấy cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về

tổ tụng như: chưa xác định đúng về quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, chưa xem xét giải quyết toàn diện các mối quan hệ dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tham gia vụ án chưa được đảm bảo. Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Quang S, anh cho rằng tài sản là nhà, đất của anh bị bán đấu giá để thi hành khoản nợ của ông H, bà L nên anh yêu cầu xác định quyền sở hữu, sử dụng tài sản là của anh đồng thời yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá. Trong vụ kiện bà Loan, ông H được xác định là bị đơn nhưng theo tất cả lời trình bày, hai người vẫn xác định đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của anh S, đôi bên không có tranh chấp, Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sở hữu tài sản là chưa thật sự đúng với bản chất vụ án.

Bản án sơ thẩm được tuyên vào ngày 28/11/2019, không đồng ý với kết quả tuyên án ngày 04/12/2019 anh Nguyễn Quang S nộp đơn kháng cáo. Xét thời gian và thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Theo nội dung đơn khởi kiện cũng như kháng cáo, anh S cho rằng tài sản của anh mua lại từ Cục Thi hành án dân sự vào năm 2013, tiền mua tài sản anh đã nộp đủ, tài sản cũng đã nhận nhưng do cơ quan Thi hành án chưa tạo điều kiện để cho anh đăng ký quyền sở hữu sử dụng tài sản. Hiện tại tài sản nêu trên lại bị bán đấu giá để thi hành án trong vụ án khác mà người phải thi hành án là ông H và bà L nên anh S khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản và hủy kết quả bán đấu giá.

Xem xét kháng cáo của anh Nguyễn Quang S, thẩm tra tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của người tham gia tố tụng, thực tế vụ án cho thấy:

Vào năm 2013, anh Nguyễn Quang S đã mua lại tài sản kê biên để thi hành án là căn nhà diện tích 117m² với giá là 700.000.000đồng, anh đã nộp đủ tiền và được nhận nhà theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 09/7/2013 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh T.

Theo quyết định bán tài sản số 147 ngày 16/7/2013 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh T, anh S cũng đã mua lại quyền sử dụng diện tích 148,7m² đất với giá 154.846.267đồng.

Theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật Nhà ở và Điều 106 Luật Thi hành án dân sự, kể từ thời điểm nộp tiền mua nhà, được sự công nhận của cơ quan Thi hành án dân sự thì việc mua nhà của anh S đã có hiệu lực. Tuy nhiên, việc lập thủ tục đăng ký để được ghi vào sổ bộ và cấp giấy chứng nhận chưa được Cơ quan Thi hành án và anh S thực hiện. Giấy chứng nhận vẫn còn do bà L đứng tên.

Năm 2014 vợ chồng bà L lấy giấy chứng nhận, trong đó có tài sản của anh S đã mua thế chấp Ngân hàng B vay vốn, anh S có ký tên trong hợp đồng thế chấp với tư cách là thành viên trong hộ gia đình.

Do bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố M bán đấu giá tài sản trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Với thực tế nội dung vụ án như trên cho thấy anh S biết, hiểu việc bà L thế chấp tài sản anh đã mua cho Ngân hàng. Tuy nhiên, về thủ tục thế chấp hoặc bảo lãnh bằng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là không đúng theo quy định của pháp luật. Từ đó phát sinh ảnh hưởng đến các quan hệ khác như: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của anh S. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của anh S; Đình chỉ yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài của anh S là chưa xem xét hết toàn diện nội dung vụ án. Các quyền khác có liên quan, các thủ tục như thế chấp, xử lý tài sản thế chấp chưa được đảm bảo đúng theo thủ tục quy định của pháp luật. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu xác định quyền về tài sản của anh S, không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của anh S. Như nhận định ở trên, kháng nghị của Viện kiểm sát cũng chưa thể xem xét đầy đủ các mối liên hệ, quyền và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm cho rằng anh S là người mua tài sản kê biên, đã nộp tiền mua đầy đủ tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền G nhưng chưa hoàn thiện thủ tục đăng ký sang tên nên về nguyên tắc, các tài sản nêu trên chưa hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của anh. Với nhận định như trên cho thấy án sơ thẩm đã phủ nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà anh S đã nhận mua lại từ Cục Thi hành án dân sự năm 2013 và như vậy tài sản nêu trên vẫn còn là của ông H, bà L. Từ đó, án sơ thẩm cho rằng anh S là người cùng hộ gia đình, anh cùng với ông H, bà L ký thế chấp với Ngân hàng chứng tỏ anh thừa biết hậu quả của hợp đồng thế chấp khi người vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Với nhận định như trên thì tài sản thế chấp là của ông H, bà L, hai người bị xử lý tài sản nêu trên để trả nợ. Như vậy để giải quyết toàn diện vụ án, Tòa án phải xem xét việc anh S mua lại tài sản tại Cục Thi hành án và giải quyết hậu quả khi tài sản anh mua không được công nhận quyền sở hữu sử dụng của anh, không thể tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

Theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Thi hành án dân sự, tài sản đã thuộc quyền sở hữu cho người mua nhà kể từ khi cơ quan Thi hành án bán tài sản người mua trả đủ tiền và đã nhận tài sản. Tất cả mọi sự định đoạt về tài sản nêu trên phải có ý chí của người sở hữu. Như vậy thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản phải được thông báo cho anh S. Ở đây theo anh S, anh không được nhận bất cứ giấy tờ gì có liên quan đến việc kê biên, bán đấu giá đến tài sản mà anh đã mua

và tại cơ quan Thi hành án mà theo luật định tài sản trên đã thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh, làm mất đi quyền có ý kiến hoặc khiếu nại của anh S.

Mặt khác, cũng tại án sơ thẩm lại có nhận định: anh S tự nguyện ký tên vào hợp đồng thế chấp ngày 28/5/2014 nên mặc nhiên thừa nhận dùng tài sản anh đã mua thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay của ông H, bà L. Nhận định này lại mâu thuẫn với việc cho rằng tài sản đã mua chưa thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh S. Như vậy theo bản án sơ thẩm có hai vấn đề được đặt ra để giải quyết:

Nếu cho rằng tài sản không thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh S, vậy khi giải quyết vụ án cần thiết phải xem xét việc anh S đã nộp tiền để mua tài sản tại Cục Thi hành án vào năm 2003.

Ngược lại khi cho rằng tài sản là của anh S, vậy khi giải quyết vụ án phải xem xét việc anh S dùng tài sản của bản thân thế chấp bảo lãnh cho món vay của ông H, bà L có thực hiện đúng thủ tục theo quy định không.

Do cấp sơ thẩm chưa xem xét các vấn đề như nêu trên nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng trong vụ án. Các vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của người tham gia tố tụng chưa được giải quyết là chưa toàn diện, không thể tách ra giải quyết bằng vụ án khác như nhận định của án sơ thẩm.

Từ những thiếu sót theo như phân tích trên, xét thấy cần thiết phải hủy án sơ thẩm để được xem xét, đánh giá và xử lý lại toàn diện các vấn đề có liên quan trong vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên có liên quan tham gia vụ án.

Với nhận định như trên xét lời trình bày của hai Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Ý kiến của ông Nguyễn Văn G, căn cứ vào quy định của pháp luật, thực tế vụ án, bà T mua tài sản bán đấu giá là hợp pháp. Tuy nhiên do thủ tục thực hiện chưa đúng, các vấn đề liên quan trong vụ án chưa được xem xét toàn diện nên vụ án bị hủy, quyền lợi của bà được xem xét khi vụ án giải quyết lại.

Xét đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về việc sửa án sơ thẩm. Tuy nhiên qua tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T đề nghị hủy án sơ thẩm. Như đã nhận định ở trên, đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở nên được chấp nhận.

Ông Nguyễn Quang S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh T để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Quang S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại anh S 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000687 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh T.

Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi vụ án được giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Trung Hiếu

