

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 26/2020/DS-PT

Ngày: 26/8/2020

“Tranh chấp về hợp đồng mua
bán tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Ông Nguyễn Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 20 đến ngày 26/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 26/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2020/QĐ-PT ngày 10/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 91/2020/QĐ-PT ngày 28/7/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: 18 Trần Hữu D, phường M, quận T, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn H - Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q; địa chỉ: Số 47 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNN- PC ngày 27/12/2019).

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Trọng T, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q (theo văn bản ủy quyền số 141/NHNo-TPQN-UQ ngày 20/7/2020).

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M (tên gọi cũ Công ty Xe khách M).

Địa chỉ trụ sở: Số 136 đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân C, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P – Phó giám đốc (theo giấy ủy quyền ngày 20/4/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Xe khách M: Ông Thiều Quang V, là luật sư của Văn phòng luật sư Quang V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Tổ 5, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bảo T.

Địa chỉ trụ sở: Số 09 (nay là số 56) đường V, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Tuyết Tr. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Thế B, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số nhà 56 đường V, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo giấy ủy quyền ngày 14-11-2019).

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

4.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: Số 52 đường Hùng Vương, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

4.2. Chi cục thuế thành phố Q (nay là Chi cục thuế khu vực Q); địa chỉ: Số 54 đường Phạm Văn Đ, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Tuấn H, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Q, phụ trách Chi cục thuế khu vực Q.

4.3. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: Số 15 đường C, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn L, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Nh, chức vụ: Phó giám đốc (theo giấy ủy quyền số 311/GUQ-TTĐVDGTS ngày 15/10/2018).

4.4. Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Vận tải T; địa chỉ trụ sở: Đô thị V, Khu kinh tế D, tỉnh Quảng Ngãi. Văn phòng đại diện: Số 136 đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân C, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 3, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo giấy ủy quyền ngày 19/8/2020).

4.5. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1973

4.6. Chị Đỗ Thị Ngọc Y, sinh năm 1995

4.7. Chị Đỗ Ngọc Yến N, sinh năm 2003. Người đại diện hợp pháp cho chị Nhung: Bà Phạm Thị Đ.

4.8. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1976

4.9. Ông Trần Văn K, sinh năm 1977

4.10. Chị Trần Phạm Thanh H, sinh năm 2001

4.11. Chị Trần Phạm Thanh T, sinh năm 2005

Người đại diện hợp pháp chị T: Bà Phạm Thị S và ông Trần Văn K.

4.12. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1944

4.13. Anh Phạm Quốc C, sinh năm 1986

4.14. Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1969

4.15. Ông Phạm Xuân C, sinh năm 1963

4.16. Chị Phạm Thị Tô Q, sinh năm 1990

4.17. Anh Phạm Phi H, sinh năm 1991

4.18. Anh Phạm Quang M, sinh năm 1996

4.19. Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1971

4.20. Ông Trần Văn T, sinh năm 1969

4.21. Anh Trần Minh P, sinh năm 1991;

4.22. Anh Trần Minh H, sinh năm 1993;

4.23. Anh Trần Minh Ph, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Tổ 5, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4.24. Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Thương mại Vi.

Địa chỉ trụ sở: Số 136 đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Thúy Tr, chức vụ: Giám đốc.

4.25. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ngọc T; địa chỉ trụ sở: Số 136 đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ngọc T, chức vụ: Giám đốc.

4.26. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giáo dục TG; Trường Trung cấp Đông Á; Trung tâm Ngoại ngữ - Tin học Đông Á. Cùng địa chỉ trụ sở: Số 136 đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện: Ông Phạm Minh Tr, chức vụ: Giám đốc.

4.27. Phân hiệu Trường trung cấp quốc tế Sài Gòn tại Quảng Ngãi thuộc Công ty TNHH Trí tuệ Đất Việt; địa chỉ: Số 136, đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện: Ông Mai Ngọc Vinh - Giám đốc.

5. Người kháng cáo: Công ty TNHH Xe khách M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/7/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2018, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Xe khách M và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại (TNHH TM) Vận tải T có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q từ tháng 01/2009 đến tháng 12/2011. Tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.942m²; địa chỉ số 136 đường L, phường C, thành phố Q; được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm, theo Hợp đồng thế chấp số 711009/TC ngày 28/12/2011 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng số 5182, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/12/2011, quyển số 1, số thứ tự 43, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2012/QĐST-KDTM ngày 06/6/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Q thì Công ty TNHH TM Vận tải T còn nợ Ngân hàng N tổng cộng gốc và lãi (tạm tính đến ngày 28/5/2012) là 9.279.929.572 đồng nhưng Ngân hàng chưa yêu cầu thi hành án. Sau đó hai công ty vẫn không trả được nợ và không có phương án trả nợ khả thi cho Ngân hàng số dư nợ gốc là 9.686.187.000 đồng, (cụ thể Công ty TNHH Xe khách M nợ xấu tiền gốc là 3.150.000.000 đồng theo 01 hợp đồng tín dụng; Công ty TNHH TM Vận tải T nợ xấu tiền gốc là 6.536.187.000 đồng theo 12 hợp đồng tín dụng) chưa bao gồm tiền nợ lãi.

Ngày 31/12/2015, Công ty TNHH Xe khách M ký Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ với nội dung tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ có liên quan cho Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q theo hợp đồng thế chấp số 711009/TC để bán đấu giá thu hồi nợ xấu của Công ty TNHH Xe khách M và Công ty TNHH TM Vận tải T. Ngày 14/01/2016, Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06/HĐBĐGTS với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi (gọi tắt là Trung tâm đấu giá tài sản) để tiến hành bán đấu giá tài sản và đã bán đấu giá thành công cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (TNHH MTV) Bảo T với giá trúng đấu giá là: 11.300.000.000 đồng (mười một tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngày 16/01/2018, Trung tâm đấu giá tài sản và Công ty TNHH MTV Bảo T đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134/HĐMBTSBĐG, hợp đồng này được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Công ty TNHH MTV Bảo T đã chuyển trả đầy đủ số tiền theo quy định.

Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH Xe khách M giao tài sản để Ngân hàng giao cho Công ty TNHH MTV Bảo T nhưng đến nay Công ty TNHH Xe khách M vẫn không giao mà còn

chiếm dụng, coi nới, xây dựng một số hạng mục công trình, cho các cá nhân, tổ chức thuê địa điểm để kinh doanh mà không được sự đồng ý của Ngân hàng.

Nay Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty TNHH Xe khách M giao toàn bộ tài sản công trình xây dựng gắn liền trên thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.942 m², tại số 136, đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, theo hợp đồng thế chấp số 711009/TC ngày 28/12/2011, biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015 cho Ngân hàng N để Ngân hàng N giao Công ty TNHH MTV Bảo T; yêu cầu Công ty TNHH Xe khách M chấm dứt việc cho thuê văn phòng làm việc và phải buộc tất cả các cá nhân, tổ chức đang thuê văn phòng chấm dứt hoạt động sản xuất, kinh doanh để bàn giao toàn bộ hiện trạng tài sản gắn liền với thửa đất số 215 mà Công ty TNHH Xe khách M đã thế chấp cho Ngân hàng.

Ngân hàng đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty TNHH MTV Bảo T, tuy nhiên do Công ty TNHH Xe khách M chưa bàn giao tài sản nên Ngân hàng chưa giao được cho Công ty TNHH MTV Bảo T.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Công ty TNHH Xe khách M có ông Trần Văn P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1989 Công ty TNHH Xe khách M thuê thửa đất số 215, tờ bản đồ số 4 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, thời hạn 10 năm để xây dựng khu trưng bày và tiêu thụ sản phẩm phụ tùng ô tô và ô tô nguyên chiếc các loại. Sau khi thuê được đất lợi dụng có con đường đi của Công ty TNHH Xe khách M đang sử dụng, ông Phạm Liêu mua của ông Phạm Văn Hòa sát cạnh phía đông thửa đất 215 một mảnh đất và phân thành nhiều lô, xây dựng nhà ở cho các con. Hiện nay gia đình ông Phạm Liêu đang ở và sử dụng 134,3m² đất thuộc thửa đất 215 nêu trên làm đường đi ra đường L. Năm 2003 Công ty TNHH Xe khách M lập dự án mua bán, sản xuất ô tô thì được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất từ năm 2004 đến năm 2049, tiền thuê đất trả theo hàng năm.

Công ty TNHH Xe khách M có nhận văn bản của Ngân hàng yêu cầu giao tài sản trên thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, địa chỉ số 136 đường L, phường C, thành phố Q nhiều lần nhưng Công ty TNHH Xe khách M không đồng ý bàn giao tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn vì:

Theo quyết định số 09/2012/QĐST – KDTM ngày 06/06/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Q thì sau khi xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH TM Vận tải T vẫn không trả hết nợ cho Ngân hàng mới xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH Xe khách M theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 711009/TC ngày 28-12-2011. Trong khi Ngân hàng chưa yêu cầu xử lý tài sản của Công ty TNHH TM Vận tải T nhưng lại yêu cầu xử lý tài sản của Công ty TNHH Xe khách M là không đúng.

Ông Phạm Xuân C là Chủ tịch Hội đồng thành viên lại ủy quyền cho giám đốc cũng là ông Chiêu nên việc ông Chiêu ký văn bản bàn giao tài sản của Công ty TNHH Xe khách M là không đúng với quy định tại điều lệ của Công ty.

Năm 2006 Công ty TNHH Xe khách M thế chấp nhà xưởng đã hoàn thiện trên thửa đất 215 nhưng Ngân hàng chỉ đồng ý cho vay tiền số tiền tối đa là 1.000.000.000 đồng. Năm 2008 Công ty TNHH Xe khách M đã thanh toán hết nợ, nghỉ kinh doanh bán ô tô và không tiếp tục vay tiền của Ngân hàng. Ngày 26/12/2011 Hội đồng thành viên của Công ty họp về việc ủy quyền xử lý tài sản thế chấp, vay ngân hàng là không hợp lý vì Công ty TNHH Xe khách M không còn nợ xấu; chỉ có Công ty TNHH TM Vận tải T là còn nợ Ngân hàng với số tiền 9.686.187.000 đồng tiền gốc, nhưng Ngân hàng tự lập hồ sơ không để chuyển số nợ này thành khoản nợ của 02 công ty (Công ty TNHH Xe khách M nợ 3.150.000.000 đồng, Công ty TNHH TM Vận tải T nợ 6.536.187.000 đồng).

Ngày 27/12/2011 Ngân hàng cho Công ty TNHH Xe khách M vay 3.150.000.000 đồng là không hợp lý vì thế chấp tài sản là ngày 28/12/2011 nhưng lại cho vay tiền ngày 27/12/2011 và giải ngân 9 lần nhận nợ trong một ngày, ghi mục đích sử dụng vay là bổ sung vốn lưu động mua ô tô và phụ tùng ô tô là không đúng.

Công ty TNHH Xe khách M không thế chấp quyền sử dụng đất nên vẫn được quyền quản lý, sử dụng đất để hoạt động kinh doanh nhưng Ngân hàng đưa quyền sử dụng thửa đất 215 ra bán thu hồi nợ là trái luật.

Tại hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 711009/TC ngày 28/12/2011, Ngân hàng và Công ty TNHH Xe khách M tự nâng giá trị tài sản bảo đảm với tổng giá trị 18.134.769.000 đồng là không đúng thực tế vì năm 2006 theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 13/01/2006 tài sản này được thẩm định tổng giá trị chỉ là 2.330.578.000 đồng.

Ngày 01/10/2009 biên bản kiểm tra hiện trường tài sản của Công ty TNHH TM Vận tải T xác định tài sản bị thiệt hại 7 tỷ đồng, ngày 12/9/2011 Ngân hàng thông báo giá trị tài sản còn hơn 20 tỷ đồng là không đúng.

Về tài sản thế chấp theo biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc thì diện tích xây dựng nhà tăng lên, diện tích sân bê tông giảm xuống so với thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 711009/TC ngày 28/12/2011 và Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015 là do năm 2018, Công ty TNHH Xe khách M có coi nói, xây dựng thêm phần nhà cấp 4 gồm: 06 trụ bê tông cốt thép cao khoảng 5m, tường vách ngăn dài 19,7m và cao 3m, hầm tự hoại bằng gạch không nung (kích thước 3,3m x 1,6m x 1,2m) và có coi nói diện tích, sửa chữa lại mái tôn, dựng thêm trụ thép đối với nhà tạm.

Công ty TNHH MTV Vi, Công ty TNHH MTV Ngọc Trinh và Phân hiệu Trường trung cấp quốc tế Sài Gòn tại Quảng Ngãi có ký hợp đồng thuê văn phòng, đặt trụ sở tại số 136 Lê Lợi, thành phố Q nhưng hiện nay đã tháo dỡ bảng hiệu, chuyển đi nơi khác. Bảng hiệu Hợp tác xã dịch vụ vận tải Miền Trung treo đã lâu chứ không hoạt động. Ngày 18/02/2018 Công ty TNHH Xe khách M có ký hợp đồng cho thuê văn phòng với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Giáo dục TG do ông Phạm Minh Tr đại diện để mở hai phân hiệu gồm Trường trung cấp Quốc tế Đông Á và Trung tâm ngoại ngữ tin học Đông Á hoạt động tuyển sinh và hiện nay còn hoạt động.

Trường hợp có căn cứ buộc phải giao tài sản trên cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Xe khách M sẽ chấm dứt toàn bộ hợp đồng với tất cả cá nhân, tổ chức đang ký hợp đồng thuê văn phòng làm việc với Công ty TNHH Xe khách M để bàn giao tài sản thế chấp, cam kết sẽ tự giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đối với các cá nhân, tổ chức thuê văn phòng, cam kết giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp. Đối với những hạng mục tài sản mới xây dựng thêm Công ty TNHH Xe khách M cam kết sẽ bàn giao cho Ngân hàng và không yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản nêu trên.

Đối với diện tích 134,3m² đất thuộc thửa đất 215 các hộ dân là gia đình ông Phạm Liêu, Phạm Xuân C đang sử dụng. Nếu trường hợp có căn cứ buộc phải giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Xe khách M sẽ yêu cầu các hộ dân này phải tự tháo dỡ bàn giao lại cho Công ty để giao lại cho Ngân hàng. Tuy nhiên các hộ dân đã xây nhà ở đã lâu và việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu các căn nhà nên đề nghị cho các hộ dân tiếp tục sử dụng phần đất này để ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH TM Vận tải T có ông Nguyễn Đức Nhuận là đại diện trình bày:

Công ty TNHH TM Vận tải T thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại đơn khởi kiện ngày 02/10/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Bảo T và người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Thế B trình bày:

Ngày 26/12/2017, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tổ chức bán đấu giá tài sản gồm: Toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.942m², địa chỉ số 136 đường L, phường C, thành phố Q. Công ty TNHH MTV Bảo T trúng đấu giá tài sản với giá trị là 11.300.000.000 đồng. Ngày 15/01/2018, Công ty TNHH MTV Bảo T đã chuyển đủ số tiền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá. Ngày 16/01/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và Công ty TNHH MTV Bảo T ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134/HĐMBTSBDG, được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền chứng thực. Theo Điều 2 của Hợp đồng số 134 ngày 16/01/2018 thì Ngân hàng N có nghĩa vụ giao tài sản đã bán đấu giá thành cho Công ty TNHH

MTV Bảo T. Nay Công ty TNHH MTV Bảo T yêu cầu Ngân hàng N bàn giao cho Công ty toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.942 m², tại số 136 đường L, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Công ty TNHH MTV Bảo T không yêu cầu Ngân hàng bàn giao phần tài sản có diện tích xây dựng 134,3m² thuộc hạng mục sân bê tông tại thửa đất 215 do gia đình của ông Phạm Liêu, Phạm Xuân C đang sử dụng. Nếu các hộ dân có thiện chí hợp tác tự nguyện thi hành án không cản trở việc giao nhận tài sản của Công ty TNHH MTV Bảo T thì sau này Công ty TNHH MTV Bảo T sẽ đồng ý mở con đường đi nằm trong phần tài sản đấu giá thành kéo thẳng đi từ mép ngoài vách tường nhà bà Đỗ Thị L kéo thẳng con đường rộng 2m đến khúc cua văn phòng làm việc của Công ty TNHH Xe khách M, Công ty TNHH MTV Bảo T sẽ tự tháo dỡ phần nhà tầng trệt (hiện là văn phòng làm việc của Công ty TNHH Xe khách M) để nối đường đi 2m ra phía Bắc đường L làm đường đi chung cho Công ty TNHH MTV Bảo T và 6 hộ dân.

Công ty TNHH MTV Bảo T không có yêu cầu bồi thường trong vụ án này, sau này nếu có yêu cầu Công ty sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

** Tại bản trình bày ngày 12/9/2018, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi có ông Bùi Văn Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 14/01/2016, Ngân hàng N, chi nhánh thành phố Q ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06/HĐBĐGTS với Trung tâm đấu giá tài sản. Theo hợp đồng thì Ngân hàng ủy quyền và giao cho Trung tâm đấu giá thực hiện các nhiệm vụ, công việc cụ thể như: Tổ chức bán đấu giá tài sản trên thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố Q gồm: Nhà cấp II: 01 cái, nhà cấp IV: 03 cái, diện tích xây dựng 1.942m², diện tích sàn 753,66m², trong đó: Nhà cấp II, diện tích xây dựng 169,50m², diện tích sàn 753,66m²; nhà cấp IV, diện tích xây dựng 1.052,08m²; sân bê tông, diện tích xây dựng 720,42m². Ngoài ra, Trung tâm đấu giá tài sản còn có nhiệm vụ tổ chức phiên đấu giá, thu tiền của người mua được tài sản đấu giá, ký và công chứng hợp đồng mua bán tài sản đã bán đấu giá; chuyển trả tiền trúng đấu giá của người mua được tài sản bán đấu giá; có văn bản thông báo cho Ngân hàng biết để chuẩn bị và bàn giao tài sản kèm theo hồ sơ của tài sản đã đấu giá thành cho người mua được tài sản bán đấu giá. Trung tâm đấu giá đã thực hiện đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký trong hợp đồng bán đấu giá tài sản nêu trên. Về trình tự thủ tục đấu giá và bán đấu giá tài sản, Trung tâm đấu giá tài sản đã thực hiện đúng theo Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính Phủ. Về số tiền mua tài sản đấu giá, Công ty TNHH MTV Bảo T đã nộp đủ cho Trung tâm đấu giá tài sản 11.300.000.000 đồng. Sau khi trừ chi phí đấu giá 31.950.000 đồng, còn lại 11.258.290.000 đồng, ngày 28/01/2018 Trung tâm đấu giá đã chuyển đủ cho Ngân hàng. Về trách nhiệm giao tài sản cho người trúng đấu giá: Theo hợp đồng bán đấu giá tài sản ký giữa Ngân hàng với Trung tâm đấu giá thì việc, trông coi, bảo quản, giữ gìn toàn bộ tài sản và thời hạn, địa điểm, phương thức

bàn giao tài sản đã đấu giá thành cho người mua được tài sản bán đấu giá thuộc trách nhiệm, nghĩa vụ của Ngân hàng theo Điều 4, Điều 8, Điều 11 của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06 ngày 14/01/2016.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thuế Thành phố Q (nay là Chi cục Thuế khu vực Quảng Ngãi - Sơn Tịnh) trình bày:*

Ngày 30/01/2018 Chi cục thuế thành phố Q phối hợp với Ngân hàng N thu hồi nộp vào ngân sách nhà nước 1.731.643.095 đồng, tính đến ngày 27/02/2020 Công ty TNHH Xe khách M còn nợ các khoản tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước tổng cộng 559.528.374 đồng. Chi Cục thuế thành phố Q sẽ tiến hành các biện pháp cần thiết để thu thuế theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này thì Chi cục thuế thành phố Q không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có ông Đỗ Minh Hải, giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, tại số 136 đường L, phường C, thành phố Q do UBND tỉnh Quảng Ngãi cho Công ty TNHH Xe khách M thuê lần đầu năm 1991. Đến ngày 25/8/2001 tiếp tục cho thuê thời hạn 05 năm. Công ty TNHH Xe khách M xin gia hạn nên ngày 27/02/2004 UBND tỉnh Quảng Ngãi quyết định cho Công ty TNHH Xe khách M tiếp tục thuê đất thời hạn 45 năm (đến năm 2049) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Xe khách M. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/02/2004 diện tích đất là 1.942m², tiền thuê đất trả hàng năm. Ngày 02/3/2004 theo chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ngãi, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi ký hợp đồng cho thuê đất số 04/HĐ-STNMT với Công ty TNHH Xe khách M, mục đích cho thuê đất để xây dựng khu trưng bày và tiêu thụ sản phẩm ô tô. Theo đo đạc thực tế, diện tích thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, tại số 136 đường L, phường C, thành phố Q là 1.890,9m² giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 51,1m² là do sai số trong quá trình đo đạc, trong đó có 134,3m² đất các hộ dân đang sử dụng thuộc đất của UBND tỉnh cho Công ty TNHH Xe khách M thuê. Công ty TNHH Xe khách M thuê đất có quyền xây dựng tài sản gắn liền với đất nhưng phải được cấp phép xây dựng. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời gian còn lại của Quyết định cho thuê đất.

Công ty TNHH Xe khách M cho các doanh nghiệp khác thuê văn phòng làm việc là không đúng mục đích theo hợp đồng thuê đất nên buộc các doanh nghiệp đang thuê văn phòng làm việc của Công ty TNHH Xe khách M phải chấm dứt việc thuê văn phòng làm việc. Đối với các hộ dân lân cận lấn chiếm đất của UBND tỉnh cho Công ty TNHH Xe khách M thuê là không đúng quy định pháp luật, về nguyên tắc buộc phải dỡ dỡ để trả lại đất nhưng do các hộ dân đã xây dựng nhà ở trên đất, không có lối đi nào khác nên nếu được sự đồng ý của người mua tài sản thế chấp thì UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài nguyên

và Môi trường, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu để UBND tỉnh quyết định và trường hợp UBND tỉnh quyết định chưa lỗi đi cho các hộ dân thì diện tích đất chưa đường đi và diện tích đất các hộ dân lấn chiếm ($134,3\text{m}^2$) sẽ được tính để trừ vào diện tích đất cho thuê.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Giáo dục TG có ông Phạm Minh Tr là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 18/12/2018, Công ty TNHH Giáo dục TG do ông làm đại diện ký hợp đồng thuê nhà số 02/HĐTN với Công ty TNHH Xe khách M để thuê tầng 01, 02, 03, 04 của tòa nhà cấp II giáp mặt đường L làm trụ sở, thời hạn thuê 5 năm. Trường Trung cấp Đông Á và Trung tâm ngoại ngữ tin học Đông Á thuộc sự điều hành và quản lý của Công ty TNHH Giáo dục TG do ông đại diện theo pháp luật đang đặt bảng hiệu để hoạt động tuyển sinh. Trung tâm ngoại ngữ tin học Đông Á đặt bảng hiệu sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà số 02/HĐTN nêu trên, ông không tìm hiểu và không biết tài sản thuê là tài sản của Công ty TNHH Xe khách M đã thế chấp cho Ngân hàng N và được bán đấu giá thành cho người khác, cũng không biết tài sản này đang có tranh chấp tại Tòa án nên mới ký hợp đồng. Trong thời gian thuê, Công ty TNHH Giáo dục TG có sửa chữa một số hạng mục như: Lợp mái nhà tầng 4, lợp la phong, sửa chữa hệ thống điện, nước, sơn lại tường, làm bảng hiệu khoảng trên 400.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì Công ty TNHH Giáo dục TG sẽ chịu trách nhiệm tháo dỡ bảng hiệu, di chuyển tài sản của Công ty để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn và người mua được tài sản đấu giá theo quy định pháp luật, hậu quả của hợp đồng thuê nhà và việc sửa chữa một số hạng mục như trên giữa Công ty TNHH Giáo dục TG và Công ty TNHH Xe khách M sẽ tự giải quyết với nhau. Công ty TNHH Giáo dục TG không yêu cầu giải quyết nội dung gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc bị đơn là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải bàn giao toàn bộ tài sản công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê, thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho Ngân hàng N để Ngân hàng N bàn giao cho tổ chức trúng đấu giá là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T, bao gồm toàn bộ tài sản theo biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015; biên bản xem xét, thẩm định đo đạc hiện trạng tài sản có diện tích xây dựng còn lại là $1.756,6\text{m}^2$ (sau khi đã trừ $134,3\text{m}^2$ diện tích xây dựng sân bê tông do các hộ gia đình ông Phạm Liêu, Phạm Xuân C sử dụng), tài sản được giao (có sơ đồ bản vẽ hiện trạng kèm theo là một phần không tách rời của bản án) gồm:

+ Nhà 4 tầng (một tầng trệt 3 tầng lầu), bao gồm: Nhà 1(g4): $81,4\text{m}^2$; nhà 2 (g4) tính từ tầng 2: $68,1\text{m}^2$; nhà 3 (g4): $59,4\text{m}^2$; diện tích hành lang nhà (g4) tính từ tầng 2 là $45,4\text{m}^2$, đặc điểm: móng trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, tay vịn cầu thang inox, 01 cửa sắt kéo cổng chính, 4 cửa sắt cuốn nằm về phía bắc thửa đất giáp đường L.

+ Nhà 1(g): $38,1\text{m}^2$ và hành lang $12,8\text{m}^2$, đặc điểm nhà cấp 4 nằm về phía đông bắc (nguyên được sử dụng làm văn phòng làm việc của Công ty TNHH Xe khách M), mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong nhựa, cửa nhôm kính, nền gạch men;

+ Nhà 2(g): $271,2\text{m}^2$ và hành lang $16,4\text{m}^2$

+ Nhà 3(g) : $386,5\text{m}^2$ (có diện tích nhà dùng làm nhà kho là $77,7\text{m}^2$).

Đặc điểm nhà 2(g) và nhà 3(g) là nhà cấp 4 nằm về phía tây giáp đất của Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường Quảng Ngãi, có tường xây gạch, trụ bê tông cốt thép (kéo dài gần hết thửa đất theo hướng Bắc Nam), có 02 nhà vệ sinh, có một nhà kho diện tích $77,7\text{m}^2$, đặc điểm nhà kho: trụ vì kèo khung đà thép, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng.

+ Nhà tạm (t); $353,6\text{m}^2$ đặc điểm: nằm về phía Nam, 1/3 có tường xây gạch, trụ bê tông cốt thép cao khoảng 3m, 2/3 có tường xây gạch không nung cao khoảng 60cm, phần trên che tôn sắt.

+ Nhà vệ sinh: $3,9\text{m}^2$

- Tổng diện tích xây dựng nhà là $1336,8\text{m}^2$.

- Sân bê tông: $419,8\text{m}^2$

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M về việc bàn giao toàn bộ tài sản bao gồm các hạng mục đã tự sửa chữa, xây dựng thêm năm 2018, không yêu cầu thanh toán giá trị.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Bảo T. Buộc Ngân hàng N có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản đã đưa ra bán đấu giá thành theo hiện trạng nêu trên cho Công ty trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T.

Công ty trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền được thuê đất theo quy định của pháp luật.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Bảo T và Ngân hàng N về việc không yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M giao phần tài sản thuộc hạng mục sân bê tông có diện tích xây dựng $134,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất 215, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi mà các hộ gia đình ông Phạm Liêu, Phạm Xuân C đang sử dụng.

4/ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Giáo dục TG, các cá nhân, tổ chức có liên quan phải chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh, tháo dỡ toàn bộ bảng hiệu, thu dọn đồ vật, tài sản chuyển ra khỏi tài sản thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 4, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi ngay tại thời điểm xử lý tài sản để thi hành án.

5/ Đối với Ngân hàng N, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Giáo dục TG, Chi cục Thuế khu vực Q, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

6/ Về chi phí tố tụng:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải thanh toán lại cho Ngân hàng N số tiền 14.450.000 đồng (*mười bốn triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/3/2020, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Xe khách M:

Vào ngày 13/01/2006, Ông Lê Minh Sơn là giám đốc Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung định giá thị trường toàn bộ tài sản là các công trình xây dựng trên đất tại số 136, Lê Lợi, phường C, thành phố Q có giá trị 2.350.000.000 đồng. Nhưng vào ngày 22/12/2011 cũng chính ông Lê Minh Sơn là giám đốc Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung định giá toàn bộ tài sản là các công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế kinh doanh tại số 136, Lê Lợi, phường C, thành phố Q có giá trị 18.134.769.000 đồng là trái pháp luật. Mặt khác, ông Phạm Xuân D là người ký tên trong các biên bản họp Hội đồng thành viên từ khi Công ty TNHH Xe khách M, Công ty TNHH TM Vận tải T vay tiền của Ngân hàng; Công ty TNHH Xe khách M thế chấp tài sản tại số 136, Lê Lợi, phường C, thành phố Q, cũng như việc Công ty TNHH Xe khách M bàn giao tài sản cho Ngân hàng ngày 31/12/2015. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung và ông Phạm Xuân D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn. Do đó Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Bảo T, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Chi cục Thuế khu vực Q, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và Công ty TNHH TM Vận tải T đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự khác không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty TNHH Xe khách M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo: Công ty TNHH Xe khách M nộp đơn kháng cáo (theo dấu bưu điện) ngày 24/3/2020. Hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, đơn kháng cáo của Công ty TNHH Xe khách M hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, các ông, bà Phạm Thị Đ, Đỗ Thị Ngọc Y, Đỗ Ngọc Yến N, Phạm Thị S, Trần Văn K, Trần Phạm Thanh H, Trần Phạm Thanh T, Đỗ Thị L, Phạm Quốc C, Phạm Thị Ngọc Tr, Phạm Xuân C, Phạm Thị Tố Quyên, Phạm Phi H, Phạm Quang M, Phạm Thị T, Trần Văn T, Trần Minh P, Trần Minh H, Trần Minh Ph, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Vi là bà Đặng Thị Thúy T, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Ngọc T là bà Phạm Thị Ngọc Tr, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Giáo dục TG là ông Phạm Minh Tr, người đại diện hợp pháp của Phân hiệu Trường trung cấp quốc tế Sài Gòn tại Quảng Ngãi thuộc Công ty TNHH Trí tuệ Đất Việt là ông Mai Ngọc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Chi cục Thuế khu vực Q có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.3] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Theo Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015 giữa Ngân hàng N - chi nhánh Thành phố Q và Công ty TNHH Xe khách M, tại Khoản 1.1 Điều 1 Bên B (Công ty TNHH Xe khách M) tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ liên quan cho Ngân hàng để Ngân hàng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tổ chức bán đấu giá thu hồi nợ vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 711009/TC ngày 28/12/2011. Trên cơ sở Biên bản thỏa thuận nêu trên, ngày 14/01/2016 Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Q ký kết Hợp đồng

bán đấu giá số 06/HĐBĐGTS đề Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tiến hành bán đấu giá tài sản và đã tổ chức bán đấu giá thành công cho Công ty TNHH MTV Bảo T, số tiền trúng đấu giá 11.300.000.000 đồng. Căn cứ kết quả đấu giá thành, ngày 16/01/2018 các bên đã tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134/HĐMBTSBĐG (giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi với công ty TNHH MTV Bảo T), hợp đồng này đã được công chứng cùng ngày theo đúng quy định của pháp luật.

Theo Điều 8 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 06/HĐMBĐGTS ngày 14/01/2016 và Điều 2 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134/HĐMB TSBD ngày 16/01/2018 thì Ngân hàng N có nghĩa vụ giao tài sản đã bán đấu giá cho Công ty TNHH MTV Bảo T. Tuy nhiên, Công ty TNHH Xe khách M không giao tài sản cho Ngân hàng theo Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015 dẫn đến việc Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ giao tài sản cho Công ty TNHH MTV Bảo T. Do đó, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Xe khách M phải bàn giao tài sản theo Biên bản thỏa thuận ngày 31/12/2015 nêu trên và Công ty TNHH MTV Bảo T khởi kiện độc lập yêu cầu Ngân hàng có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134/ HĐMBTSBĐG ngày 16/01/2018. Đây là trường hợp bán đấu giá tài sản thông thường (không qua cơ quan thi hành án) nên tranh chấp trên là tranh chấp về bán đấu giá tài sản thông thường, là loại tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty Xe khách M được thành lập theo Quyết định số 1754/QĐ-UB ngày 08/12/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã nhiều lần đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 06/3/2013, Công ty Xe khách M đổi tên thành Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M; địa chỉ trụ sở chính: Số 136 Lê Lợi, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Xuân C, chức vụ: Giám đốc. Công ty TNHH Xe khách M có 02 thành viên góp vốn là ông Phạm Xuân C góp 5.978.500.000 đồng (95,22%) và ông Phạm Xuân D góp 300.000.000 đồng (4,78%).

[2.2] Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại Vận tải T được Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 12/12/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/01/2009; địa chỉ trụ sở chính: Đô thị Vạn Tường, Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi; người đại diện theo pháp luật ông Phạm Xuân C, chức vụ: Giám đốc. Công ty TNHH TM Vận tải T có 02 thành viên góp vốn là ông Phạm Xuân C góp 7.000.000.000 đồng (70%) và bà Phạm Thị Ngọc Trinh góp 3.000.000.000 đồng (30%).

[2.3] Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định Công ty TNHH Xe khách M, Công ty TNHH TM Vận tải T có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng N - chi nhánh thành phố Q. Để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng, Công ty Xe khách M thế chấp tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.942m², địa chỉ số 136 Lê Lợi, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 711009/TC ngày 28/12/2011. Việc thế chấp đã được Hội đồng thành viên Công ty Xe khách M thống nhất tại Biên bản họp Hội đồng thành viên về việc thế chấp tài sản vay ngân hàng và Biên bản họp Hội đồng thành viên về việc ủy quyền thế chấp tài sản, vay Ngân hàng cùng ngày 26/12/2011. Hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng số 5182, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/12/2011, quyền số 1, số thứ tự 43, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi. Tài sản thế chấp là công trình xây dựng trên đất có 06 hạng mục gồm: Nhà 04 tầng 902m²; Nhà trưng bày ô tô 184m²; Văn phòng làm việc 55,73m²; Phòng làm việc 37,8m²; Nhà bảo dưỡng xe 789m²; Sân bê tông 720,42m². Toàn bộ tài sản này nằm trên thửa đất số 215, tờ bản đồ số 4, diện tích 1942m² được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho Công ty TNHH Xe khách M thuê theo Quyết định số 382/QĐ-CT ngày 22/02/2004 và đã được cấp Giấy CNQSD đất số phát hành Đ 072588; số vào sổ T- 00147/382/QĐ-CT ngày 22/02/2004.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 08/01/2019, 29/01/2019 thì tài sản công trình nằm gắn liền với thửa đất số 215 được Nhà nước cho thuê thuộc tờ bản đồ số 04, tại số 136 đường L, phường C, thành phố Q có diện tích là 1.890,9 m², giảm 51,1m² theo xác định của đại diện UBND tỉnh Quảng Ngãi là do sai số trong quá trình đo đạc. Phần diện tích xây dựng nhà hiện nay tăng lên, diện tích sân bê tông giảm xuống là do năm 2018 Công ty TNHH Xe khách M coi nới, xây dựng thêm phần nhà cấp 4 về phía Tây và phía Nam gồm: 06 trụ bê tông cốt thép cao 5m, xây dựng tường vách ngăn đoạn dài 19,9m và cao 7,4m, xây dựng hầm tự hoại bằng gạch không nung, kích thước 3,3m x 1,6m x 1,2m và có coi nới diện tích, sửa chữa lại mái tôn, dựng thêm trụ thép đối với nhà tạm nhưng không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 711009/TC ngày 28/12/2011 các bên đã thỏa thuận: Công ty Xe khách M tự nguyện đem tài sản nói trên thế chấp cho Ngân hàng N - chi nhánh thành phố Q để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng của Công ty Xe khách M đã ký kết với Ngân hàng N - chi nhánh thành phố Q. Công ty Xe khách M thế chấp giá trị phần còn lại của tài sản theo Điều 1 của Hợp đồng này để bảo đảm cho Công ty TNHH TM Vận tải T vay tại Ngân hàng N - chi nhánh thành phố Q theo các hợp đồng tín dụng do Công ty TNHH TM Vận tải T đã ký trước đây, trong hiện tại và tương lai, kể cả các hợp đồng tín dụng

được bảo đảm bằng tài sản khác nhưng bị mất hư hỏng hoặc khi xử lý tài sản bảo đảm nhưng không đủ thu nợ.

[2.4] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2012/QĐST-KDTM ngày 06/6/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Q thì Công ty TNHH TM Vận tải T còn nợ Ngân hàng N tổng cộng gốc và lãi (tạm tính đến ngày 28/5/2012) là 9.279.929.572 đồng. Đồng thời Quyết định trên cũng nêu rõ *“Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 và 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”*.

Theo trình bày và tài liệu Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố Q cung cấp thì tổng dư nợ gốc và lãi của Công ty TNHH Xe khách M và Công ty TNHH TM Vận tải T còn nợ đến ngày 31/12/2015 là 19.355.138.375 đồng và đến ngày 31/01/2018 là 24.163.920.714 đồng, trong đó: Công ty TNHH Xe khách M còn nợ tổng cộng theo Hợp đồng tín dụng số 711154/DN ngày 27/12/2011 là 8.015.245.834 đồng (nợ gốc 3.150.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.399.708.334 đồng, nợ lãi quá hạn 1.465.537.500 đồng); Công ty TNHH TM Vận tải T còn nợ tổng cộng là 16.148.674.880 đồng (nợ gốc 6.536.187.000 đồng, nợ lãi trong hạn 6.735.308.030 đồng, nợ lãi quá hạn 2.877.179.851 đồng) của 12 Hợp đồng tín dụng từ ngày 16/01/2009 đến 29/7/2011.

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09 nêu trên có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Q không làm đơn yêu cầu thi hành án, mà giữa Ngân hàng và Công ty TNHH Xe khách M thỏa thuận thi hành án. Cụ thể: Vào ngày 31/12/2015, Công ty TNHH Xe khách M ký Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ với Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Q, theo đó Công ty TNHH Xe khách M tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ liên quan cho Ngân hàng N, để ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tổ chức bán đấu giá thu hồi nợ vay, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 711009/TC ngày 28/12/2011. Căn cứ Biên bản thỏa thuận nêu trên, ngày 14/01/2016, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Q đã ký kết Hợp đồng bán đấu giá số 06/HĐBĐGTS với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi. Theo biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì giá khởi điểm của tài sản thế chấp đưa ra bán đấu giá là 13.000.000.000 đồng.

[2.5] Xét trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản:

Tại Thông báo số 11/TB-TTĐVBĐGTS ngày 14/01/2016 về việc đăng ký và tổ chức bán đấu giá tài sản, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thông báo giá khởi điểm của tài sản đưa ra bán đấu giá là 13.000.000.000 đồng. Thông báo này được niêm yết tại Công ty TNHH Xe khách M; UBND phường Nghĩa Chánh; Ngân hàng N - chi nhánh thành phố

Q; đăng trên Báo Tuổi trẻ và phát trên Đài Phát thanh- truyền hình Quảng Ngãi; đồng thời Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản. Thời hạn đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản kể từ ngày 14/01/2016 đến 16 giờ 00 phút ngày 03/02/2016 và dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá vào ngày 04/02/2016. Nhưng trong thời gian này không có người đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản.

Tiếp đến các ngày 01/3/2016; ngày 25/3/2016; ngày 22/4/2016 Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi Thông báo về việc đăng ký và tổ chức bán đấu giá tài sản và giảm giá khởi điểm lần lượt xuống còn 11.700.000.000 đồng; 10.530.000.000 đồng; 10.530.000.000 đồng, nhưng vẫn không có người đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản.

Ngày 04/12/2017, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi Thông báo về việc đăng ký và tổ chức bán đấu giá tài sản và giảm giá khởi điểm xuống còn 9.477.000.000 đồng. Tại phiên đấu giá ngày 26/12/2017, có 10 cá nhân và tổ chức tham gia đấu giá. Công ty TNHH MTV Bảo T trả giá cao nhất với số tiền trúng đấu giá là 11.300.000.000 đồng. Ngày 16/01/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và Công ty TNHH MTV Bảo T ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134/HĐMBTSBĐG, hợp đồng này đã được công chứng cùng ngày theo quy định. Tại khoản 4 Điều 2 của Biên bản thỏa thuận ngày 31/12/2015 nêu trên thì số tiền thu được từ bán đấu giá sẽ được xử lý để trả nợ cho Ngân hàng gốc, lãi và lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 711009/TC ngày 28/12/2011 giữa Ngân hàng và Công ty TNHH Xe khách M; Công ty TNHH TM Vận tải T và các Hợp đồng tín dụng liên quan.

Như vậy, nguyên tắc, trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đúng quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Việc các bên tự thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản thế chấp thông qua hình thức bán đấu giá là phù hợp với khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản số 711009/TC ngày 28/12/2011, Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 303 Bộ luật dân sự 2015 và mục 17 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (bổ sung Điều 64a).

[2.6] Tại Khoản 1.1 Điều 1 của Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015, Công ty TNHH Xe khách M tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ liên quan cho Ngân hàng N để Ngân hàng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tổ chức bán đấu giá thu hồi nợ vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 711009/TC ngày 28/12/2011 và tại Điều 5 của Biên bản thỏa

thuận nêu trên, Công ty TNHH Xe khách M cam kết việc giao tài sản để bán đấu giá trên đây là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không có bất kỳ khiếu nại về sau.

Tuy nhiên, sau khi Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố Q ủy quyền và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06/HĐBĐGTS với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi để tiến hành bán đấu giá tài sản và đã bán đấu giá thành công cho người mua là Công ty TNHH MTV Bảo T, Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố Q đã thông báo yêu cầu Công ty TNHH Xe khách M bàn giao tài sản để Ngân hàng bàn giao cho Công ty TNHH MTV Bảo T nhưng Công ty TNHH Xe khách M đã không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo cam kết tại Biên bản thỏa thuận ngày 31/12/2015.

Đồng thời, theo Điều 8 của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06 và Điều 2 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 134 nêu trên thì Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố Q có nghĩa vụ giao tài sản đã bán đấu giá thành cho Công ty TNHH MTV Bảo T. Việc Công ty TNHH Xe khách M không giao tài sản cho Ngân hàng dẫn đến việc Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ giao tài sản theo các Hợp đồng đã ký kết cho Công ty TNHH MTV Bảo T đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH MTV Bảo T.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH Xe khách M giao toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 215, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại số 136 đường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, theo Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015 cho Ngân hàng N để Ngân hàng giao cho Công ty TNHH MTV Bảo T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của Công ty TNHH Xe khách M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn Phúc, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Thiều Quang Vinh trình bày lý do kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là vì cấp sơ thẩm không đưa Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung và ông Phạm Xuân D vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Chứng thư thẩm định giá số 60/BDS-CIVS ngày 22/12/2011 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung thì khách hàng yêu cầu thẩm định giá là Công ty Xe khách M, giá trị tài sản được định giá tổng cộng là 18.134.769.000 đồng (so với giá trị được thẩm định giá năm 2006 là 2.350.000.000 đồng là có chênh lệch lớn) nhưng Công ty Xe khách M không có ý kiến khiếu nại gì về kết quả thẩm định giá. Sau khi nhận được Chứng thư thẩm định giá nêu trên, Công ty Xe khách M đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 711009/TC ngày 28/12/2011 để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Xe khách M và Công ty TNHH TM Vận tải T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh thành phố Q (việc thế chấp đã được Hội đồng thành viên Công ty Xe khách M gồm ông Phạm Xuân C và ông Phạm Xuân D họp,

thống nhất tại các Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 26/12/2011). Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 711009/TC ngày 28/12/2011 đã được Tòa án nhân dân thành phố Q xem xét, giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2012/QĐST-KDTM ngày 06/6/2012 và Quyết định này đã có hiệu lực thi hành. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Phạm Xuân D và Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

Như đã nhận định trên thì Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật. Các nội dung Công ty TNHH Xe khách M nêu trong đơn kháng cáo là những nội dung Công ty đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Tại cấp phúc thẩm, Công ty TNHH Xe khách M không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho việc kháng cáo là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại mục 5 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên *“Đối với Ngân hàng N, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Giáo dục TG, Chi cục Thuế khu vực Q, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không giải quyết”* là không cần thiết; đồng thời tại mục 6 tuyên buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải thanh toán lại cho Ngân hàng N số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 14.450.000 đồng nhưng không tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty TNHH Xe khách M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Xe khách M không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các điều 93, 141, 144, 355 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 303 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Khoản 6 Điều 2, Điều 4 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; khoản 5 Điều 42, Điều 46, điểm d khoản 2 Điều 47, khoản 1 Điều 49, điểm e khoản 2 Điều 55 Luật Doanh nghiệp năm 2005; các điểm b, c khoản 1 Điều 111 Luật đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 58, khoản 1 Điều 59, điểm c khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2, 6 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải bàn giao toàn bộ tài sản công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê, thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho Ngân hàng N để Ngân hàng N bàn giao Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T, bao gồm toàn bộ tài sản theo biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 31/12/2015, biên bản xem xét thẩm định đo đạc hiện trạng tài sản có diện tích xây dựng còn lại là 1756,6m² (sau khi đã trừ 134,3m² diện tích xây dựng sân bê tông do các hộ gia đình ông Phạm Liêu, Phạm Xuân C sử dụng), tài sản được giao (có sơ đồ bản vẽ hiện trạng kèm theo là một phần không tách rời của bản án) gồm:

+ Nhà 4 tầng (một tầng trệt 3 tầng lầu), bao gồm: Nhà 1(g4): 81,4m²; nhà 2 (g4) tính từ tầng 2: 68,1m²; nhà 3 (g4): 59,4m²; diện tích hành lang nhà (g4) tính từ tầng 2 là 45,4m², đặc điểm: móng trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, tay vịn cầu thang inox, 01 cửa sắt kéo cổng chính, 4 cửa sắt cuốn nằm về phía Bắc thửa đất, giáp đường L.

+ Nhà 1(g): 38,1m² và hành lang 12,8m², đặc điểm nhà cấp 4 nằm về phía Đông Bắc (nguyên được sử dụng làm văn phòng làm việc của Công ty TNHH Xe khách M), mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong nhựa, cửa nhôm kính, nền gạch men;

+ Nhà 2(g): 271,2m² và hành lang 16,4m²

+ Nhà 3(g) : 386,5m² (có diện tích nhà dùng làm nhà kho là 77,7m²).

Đặc điểm nhà 2(g) và nhà 3(g) là nhà cấp 4 nằm về phía Tây giáp đất của Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường Quảng Ngãi, có tường xây gạch, trụ bê tông cốt thép (kéo dài gần hết thửa đất theo hướng Bắc Nam), có 02 nhà vệ sinh, có một nhà kho diện tích 77,7m², đặc điểm nhà kho: trụ vì kèo khung dầm thép, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng.

+ Nhà tạm (t); 353,6m² đặc điểm: nằm về phía Nam, 1/3 có tường xây gạch, trụ bê tông cốt thép cao khoảng 3m, 2/3 có tường xây gạch không nung cao khoảng 60cm, phần trên che tôn sắt.

+ Nhà vệ sinh: 3,9m²

- Tổng diện tích xây dựng nhà là 1336,8m².
- Sân bê tông: 419,8 m²

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M về việc bàn giao toàn bộ tài sản bao gồm các hạng mục đã tự sửa chữa, xây dựng thêm năm 2018, không yêu cầu thanh toán giá trị.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T. Buộc Ngân hàng N có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản đã đưa ra bán đấu giá thành theo hiện trạng nêu trên cho Công ty trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T.

Công ty trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền được thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bảo T và Ngân hàng N về việc không yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M giao phần tài sản thuộc hạng mục sân bê tông có diện tích xây dựng 134,3m² thuộc thửa đất 215, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi mà các hộ gia đình ông Phạm Liêu, Phạm Xuân C đang sử dụng.

4. Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Giáo dục TG, các cá nhân, tổ chức có liên quan phải chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh, tháo dỡ toàn bộ bảng hiệu, thu dọn đồ vật, tài sản chuyển ra khỏi tài sản thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 4, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi ngay tại thời điểm xử lý tài sản để thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải thanh toán lại cho Ngân hàng N số tiền 14.450.000 đồng (*mười bốn triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Ngân hàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0003572 ngày 23/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Bảo T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bảo T theo biên lai thu số AA/2018/0003013 ngày 22/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M phải chịu là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xe khách M đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004344 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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, 7a và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND Tp. Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Đức Dũng