

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 32/2020/DS-GĐT

Ngày 13-7-2020

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản bán đấu giá

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:
14(mười bốn) thành viên tham gia xét xử do ông Nguyễn Hòa Bình - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Phạm Tiến A, sinh năm 1962; cư trú tại: Số 2327/14 Ấp H, xã PB, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

2.Bị đơn: Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: Số 83 ĐC, phường B, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Văn H – Giám đốc Trung tâm.

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

3.1. Ông Nguyễn Thế B, sinh năm 1967;

3.2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: Số 26 ĐĐT, phường TP, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ (MB); địa chỉ: Số 21 CL, phường CL, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ: Ông Dương Phong T, sinh năm 1990 (Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2017).

3.4. Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ (MBAMC); địa chỉ: B4 KL, đường PNT, phường KL, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ: Ông Dương Phong T, sinh năm 1990 (Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2017).

3.5. Công ty Cổ phần DPĐT; địa chỉ: Số 11 đường 643, TQB, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp Công ty Cổ phần DPĐT: Ông Phạm Quốc Th - Giám đốc Công ty.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/8/2016, ngày 01/12/2016 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Phạm Tiến A trình bày:

Ngày 15/4/2016, Chi nhánh Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng QĐ (viết tắt là Công ty QLN) và Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (viết tắt là TT ĐG TS) ký kết hợp đồng tổ chức đấu giá tài sản gồm: Quyền sử dụng 34.018,5m² đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 17/3/2008 và quyền sử dụng 4.923,9m² đất thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 07/3/2007, cả hai thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại ấp PT, xã TH, huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông là người trúng đấu giá tài sản nêu trên với số tiền 3.570.000.000 đồng, việc mua bán tài sản bán đấu giá các bên lập hợp đồng, được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngày 13/5/2016, ông đã nộp đủ số tiền nêu trên vào tài khoản của TT ĐG TS; ngày 17/5/2016, TT ĐG TS đã chuyển toàn bộ số tiền bán đấu giá cho Công ty QLN. Tuy nhiên, cho đến nay ông vẫn chưa nhận được tài sản trúng đấu giá. Nay ông yêu cầu công nhận Hợp đồng số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông với TT ĐG TS; buộc TT ĐG TS bàn giao tài sản cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho ông.

Bị đơn là Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Ngày 20/01/2016, Chi nhánh Công ty QLN và TT ĐG TS ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG về việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên. Tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B bị Công ty QLN chuyển giao bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ. Trung tâm bán đấu giá đã thực hiện việc niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, đến hạn chót đăng ký tham gia đấu giá tài sản ngày 24/02/2016, chưa có người đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 03/3/2016, Công ty QLN có Công văn số 271/GĐK-MBAMC-HCM đề nghị TT ĐG TS tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 bán đấu giá tài sản lần 2 và giữ nguyên giá khởi điểm như ban đầu là 3.569.000.000 đồng. Ngày 15/4/2016, TT ĐG TS tổ chức đấu giá thành và ông Phạm Tiến A là người trúng đấu giá với giá 3.570.000.000 đồng. Theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản, Công ty QLN là đơn vị trực tiếp quản lý tài sản và chịu trách nhiệm bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Để đảm bảo quyền lợi của người mua được tài sản, TT ĐG TS đề nghị Công ty QLN bàn giao tài sản và các giấy tờ có liên quan cho ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ và Công ty TNHH QLN và KT tài sản
Ngân hàng QĐ trình bày: Ngày 27/6/2013, Công ty Cổ phần DPĐT (gọi tắt là Công ty ĐT) ký kết hợp đồng hạn mức với Ngân hàng TMCP QĐ (gọi tắt là Ngân hàng QĐ) với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày giải ngân. Để bảo đảm cho khoản vay này, ông B và bà Đ đã thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty ĐT không trả tiền như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, mặc dù Ngân hàng QĐ đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu trả nợ. Tính đến ngày 01/9/2015, Công ty ĐT còn nợ Ngân hàng QĐ số tiền nợ gốc là 2.300.000.000 đồng, nợ lãi là 336.851.719 đồng.

Căn cứ Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng QĐ tiến hành xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ. Trước khi thực hiện việc bán đấu giá tài sản, Công ty QLN đã thực hiện thông báo đến ông B, bà Đ theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa ông A và Trung tâm bán đấu giá. Buộc ông B, bà Đ phải bàn giao 02 tài sản thế chấp nêu trên cho ông A.

Ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ trình bày:

Ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng QĐ để bảo đảm cho khoản vay của Công ty ĐT, với tài sản bảo đảm như đã nêu trên. Công ty ĐT làm ăn thua lỗ nên không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Để chuộc lại tài sản, ông bà đã nhiều lần đề nghị Ngân hàng QĐ được trả nợ thay cho Công ty ĐT. Trong khi chờ trả lời của Ngân hàng QĐ, ngày 11/5/2016, ông bà nhận được điện thoại của Công ty QLN thông báo rằng ngày 13/5/2016 đến Công ty để bàn giao tài sản, đến thời điểm này ông bà mới biết tài sản thế chấp đã được bán đấu giá. Ngân hàng QĐ và Công ty QLN đã không làm đúng và đầy đủ việc thông báo đưa tài sản ra bán đấu giá cho ông bà cũng như Công ty ĐT biết. Ông bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông A với TT ĐG TS và trả lại tài sản cho ông bà; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng QĐ với Công ty ĐT.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018, Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến A đối với Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa TT ĐG TS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và ông Phạm Tiến A có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng TMCP QĐ có trách nhiệm bàn giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến 02 tài sản bán đấu giá, cụ thể gồm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549320 do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 17/3/2018 đối với thửa 138, tờ bản đồ số 21 và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 1104320 do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 07/3/2007 đối với thửa 18, tờ bản đồ số 28 cùng tọa lạc tại ấp PT, xã PH, huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Phạm Tiến A.

Ông A được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và ông Phạm Tiến A.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà Đ về việc yêu cầu Ngân hàng TMCPQĐ bồi thường các khoản chi phí tham gia tố tụng và chi phí thuê luật sư.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15/6/2018, bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B và Công ty Cổ phần DPĐT có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B và Công ty cổ phần DPĐT. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến A đối với Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Chi nhánh Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng TMCP QĐ và Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do vô hiệu.

Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa TT ĐG TS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và ông Phạm Tiến A do vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà Đ về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP QĐ bồi thường các khoản chi phí tham gia tố tụng, chi phí thuê luật sư và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Phạm Tiến A và Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 226/2019/KN-DS ngày 05/6/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự

phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố VT.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 226/2019/KN-DS ngày 05/6/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố VT.

Ngày 30/7/2019, ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ có đơn đề nghị xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 85/2019/KN-DS ngày 27/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 15/11/2013, ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ (bên thế chấp), Công ty Cổ phần DPĐT (bên được cấp tín dụng) và Ngân hàng TMCPQĐ - Chi nhánh BSG (bên nhận thế chấp) ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 2174.13.204.318851.BD và số 2175.13.204.318851.BD với nội dung: Ông B, bà Đ thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích 34.018,5m² đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 21 và quyền sử dụng diện tích 4.923,9m² đất thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 28 cùng tọa lạc tại ấp PT, xã TH, huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Công ty ĐT theo các Hợp đồng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN, số 157.13.204.318851.BL.DN cùng ngày 27/6/2013, số 148.12.204.318851.TD, số 815.12.204.318851.BL cùng ngày 23/4/2012 với điều kiện tổng dư nợ tối đa (dư nợ gốc) không vượt quá số tiền 2.325.950.000 đồng. Trong đó, Hợp đồng thế chấp số 2174.13.204.318851.BD bảo đảm cho số tiền vay (nợ gốc) không vượt quá 2.031.890.000 đồng và Hợp đồng thế chấp số 2175.13.204.318851.BD bảo đảm cho số tiền vay (nợ gốc) không vượt quá 294.060.000 đồng. Ngày 28/6/2014 và 22/8/2014, Ngân hàng QĐ đã giải ngân cho Công ty ĐT vay số tiền 2.300.000.000 đồng theo Hợp đồng hạn mức số

182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013, thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày giải ngân. Tính đến ngày 01/9/2015, dư nợ của Công ty ĐT tại Ngân hàng QĐ là 2.300.000.000 đồng nợ gốc và 336.851.719 đồng nợ lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty ĐT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng QĐ căn cứ Điều 4 của hai Hợp đồng thế chấp nêu trên để xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá để thu hồi nợ.

[2] Xét Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016, Phụ lục Hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Chi nhánh Công ty QLN và KT tài sản Ngân hàng TMCP QĐ và Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh BRVT và ông Phạm Tiến A thấy rằng: Theo thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp tài sản thì ông B, bà Đ chỉ là người thế chấp tài sản để bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Công ty ĐT phát sinh với Ngân hàng. Điều 361 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình”*. Điều 369 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh”*. Do đó, trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng QĐ phải thông báo cho ông B, bà Đ về việc Công ty ĐT còn nợ Ngân hàng QĐ bao nhiêu tiền gốc, tiền lãi và ấn định thời gian cho ông B, bà Đ trả nợ thay cho Công ty ĐT; trong trường hợp ông B, bà Đ không trả được nợ theo thời gian ấn định của Ngân hàng QĐ thì Ngân hàng QĐ mới được yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông B, bà Đ theo quy định tại Điều 369 Bộ luật dân sự năm 2005 về xử lý tài sản của bên bảo lãnh.

[3] Về việc thông báo bán đấu giá tài sản: Ngày 09/9/2015, Công ty QLN có Thông báo số 990/TB-MBMC-HCM đề nghị ông B, bà Đ trong thời hạn 10 ngày phải bàn giao tài sản nêu trên để xử lý bằng hình thức bán đấu giá; trường hợp ông B, bà Đ không tự nguyện bàn giao tài sản theo đúng thời gian trên, Công ty QLN sẽ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phối hợp xử lý, thu giữ tài sản để thu hồi khoản nợ. Ngày 15/10/2015, Công ty QLN có Thông báo số 1250/TB-MBMC-HCM yêu cầu ông B, bà Đ tự nguyện bàn giao tài sản vào lúc 09 giờ ngày 05/11/2015; ngày 26/02/2016, Công ty QLN có Thông báo số 232/TB-MBMC-HCM cho ông B, bà Đ về việc Công ty QLN sẽ tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm vào 09 giờ ngày 04/4/2016. Ngày 04/4/2016, Công ty QLN đã lập Biên bản thu giữ 02 tài sản bảo đảm nêu trên (có xác nhận của chính quyền địa

phương). Công ty QLN cho rằng đã gửi các Thông báo về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm cho ông B, bà Đ theo địa chỉ ghi trong Hợp đồng thế chấp (số 133/28C NĐK, phường MH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh); còn ông B, bà Đ xác định Công ty QLN không thông báo cho ông bà về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm. Căn cứ vào các báo phát hoàn ngày 20/10/2015, ngày 15/3/2016, ngày 15/9/2016, Bưu điện xác nhận lý do không gửi được cho ông B, bà Đ vì địa chỉ đóng cửa thường xuyên; còn các Phiếu báo phát ngày 29/01/2016, ngày 02/3/2016, Bưu điện xác nhận lý do không gửi được cho ông B, bà Đ là không tìm thấy địa chỉ, không liên lạc được qua điện thoại. Do đó, chưa có căn cứ xác định ông B, bà Đ đã nhận được các Thông báo về việc bán đấu giá tài sản của Công ty QLN, của TT ĐG TS theo quy định tại khoản 2 Điều 457 Bộ luật dân sự năm 2005. Cho nên hoàn toàn không có sự thỏa thuận giữa ông B, bà Đ với Công ty QLN về việc giao tài sản cho Công ty QLN bán đấu giá tài sản để trả nợ. Trong trường hợp này nếu không có sự thỏa thuận thì Công ty thu hồi nợ phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà Đ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Cho nên việc Công ty QLN ký hợp đồng với TT ĐG TS đưa tài sản ra đấu giá là không đúng.

[4] Về việc xác định giá tài sản để đưa ra giá khởi điểm bán đấu giá: Theo điểm b khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 2174.13.204.318851.BD, số 2175.13.204.318851.BD ngày 15/11/2013: *“Bán tài sản với giá khởi điểm do MB xác định căn cứ vào Biên bản định giá, Biên bản định giá lại tài sản lập tại thời điểm gần nhất hoặc theo giá các cơ quan, tổ chức có chức năng định giá tài sản”*. Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với TT ĐG TS, Ngân hàng QĐ đã tự xác định giá khởi điểm của 02 tài sản bảo đảm là 3.569.000.000 đồng, trong khi Ngân hàng QĐ định giá tài sản bảo đảm và ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp làm căn cứ cấp tín dụng là 4.651.900.000 đồng và theo Biên bản định giá ngày 17/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện TT thì tổng giá trị 02 thửa đất tại thời điểm định giá là 8.296.513.000 đồng. Trường hợp này, khi xử lý tài sản bảo đảm, lẽ ra Ngân hàng QĐ phải thỏa thuận với bên có tài sản bảo đảm là ông B, bà Đ về giá tài sản, hoặc nếu không có thỏa thuận thì phải định giá tài sản thông qua tổ chức có chức năng định giá tài sản. Ngân hàng QĐ tự xác định giá khởi điểm của hai tài sản bảo đảm để đưa ra bán đấu giá là không đúng điểm b khoản 4.3 Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp nêu trên và quy định tại khoản 2 Điều 457 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với ông Phạm Tiến A là không có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Chi nhánh Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ với Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với ông Phạm Tiến A là có căn cứ. Tuy nhiên, theo Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 27/12/2018, ông Phạm Tiến A vắng mặt

không có người đại diện tham gia phiên tòa, Bản án phúc thẩm lại lập luận cho rằng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, từ đó không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Trong trường hợp này, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trừ trường hợp đương sự không yêu cầu. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 85/2019/KN-DS ngày 27/11/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” giữa nguyên đơn là ông Phạm Tiến A với bị đơn là Trung tâm DVĐGTS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ, Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ, Công ty TNHH QLN và KT tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần QĐ và Công ty Cổ phần DPĐT.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- TAND TP. VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- (kèm Hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADSTP. VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Nguyễn Hòa Bình

