

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 19/2020/DS-PT

Ngày: 18- 6- 2020

“V/v Tranh chấp về hủy bỏ kết quả
bán đấu giá, hợp đồng bán đấu giá,
hủy quyết định thu giữ tài sản và
hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Thắng

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Hồng Ánh

2/ Ông Bùi Đức Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Minh Chi - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 18 tháng 6 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp về hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản, hợp đồng bán đấu giá tài sản và hủy quyết định thu giữ tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2020 và số: 21/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2020, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 2, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đương sự: Ông Đặng Hồng Ph- Luật sư Văn phòng AUC- Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Số 21, đường C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q (Công ty M).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc N, chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị L- Phó giám đốc Trung T xử lý nợ Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Tầng G2, nhà B4 Kim Liên, đường Phạm Ngọc Thạch, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1- Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Tầng G2, nhà B4 Kim Liên, đường Phạm Ngọc Thạch, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Văn Đ- Chuyên viên xử lý nợ Công ty MBAMC và ông Phạm Văn H- Chuyên viên xử lý nợ Công ty MBAMC; đều có mặt.

2- Công ty cổ phần Đầu giá Th- Chi nhánh Quảng Ninh; Địa chỉ: Số 9, B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3- Ông Hoàng Minh S, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị L3 (ủy quyền cho ông Hoàng Minh S); Địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

4- Người thừa kế của bà Trương Thị M và bà Diệp Thị S:

4.1- Ông Trương Văn L1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 3, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

4.2- Bà Trương Thị Ng, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 5, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

4.3- Bà Trương Thị Đ1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 3, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

4.4- Bà Trương Thị T1; Địa chỉ: Tổ 5, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

4.5- Bà Trương Thị L2; sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 1, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

4.6- Chị Nguyễn Việt A, sinh năm 1994 (con ông, bà T- M)

4.7- Chị Nguyễn Việt A1, sinh năm 2000 (con ông, bà T- M)

Địa chỉ: Tổ 2, khu 4B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; đều vắng mặt. *Người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế:* ông Nguyễn Công T; có mặt.

5- Ngân hàng TMCP B; Địa chỉ: Tòa nhà HM, số 412 Ng, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Hải B- chuyên viên thu hồi nợ hiện trường; có mặt.

6- Anh, chị Phạm Đình Q - Hoàng Thu Th; Địa chỉ: Tổ 2, khu 9, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người kháng cáo:**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Công T;

- Bị đơn Ngân hàng TMCP Q.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày:

Ngày 18/3/2010, ông Nguyễn Công T với tư cách là giám đốc doanh nghiệp tư nhân thương mại Công T (DNTN Công T) đã ký hợp đồng hạn mức tín dụng số 12.10.602.452.989.TD với Ngân hàng TMCP Q(viết tắt là ngân hàng MB) chi nhánh Quảng Ninh. Ngày 30/12/2010, ông T lại ký tiếp văn bản sửa đổi, hợp đồng số 12.10.602.452.989.TD/VBSĐ.01 với ngân hàng MB chi nhánh Quảng Ninh. Ngày 31/12/2010, ông T với tư cách cá nhân cùng bà Trương Thị M ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 83.10.602.452.989.ĐB với Ngân hàng MB chi nhánh Quảng Ninh, tài sản thế chấp theo hợp đồng này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại ô số 03, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 787990 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/7/2009, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H40949 mang tên Nguyễn Công T và Trương Thị M ai, tài sản này đảm bảo cho DNTN Công T vay số tiền 1.730.000.000 đồng. Ngày 08/02/2011, bà M chết.

Năm 2012, DNTN Công T không có khả năng trả được lãi và gốc cho Ngân hàng MB và phát sinh nợ xấu, nhiều lần ông T làm việc với ngân hàng và nhất trí bán tài sản đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật để trả nợ. Tuy nhiên phía ngân hàng MB đã tự ý bán tài sản của ông T, bà M là trái quy định của pháp luật, bởi các lý do sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông T, tuy nhiên khi phát sinh nợ xấu, ngân hàng đến làm việc nhưng không lấy ý kiến của vợ ông T là bà Trương Thị M;

- Việc thu giữ tài sản thế chấp vào ngày 07/8/2015 ông T không được thông báo, tuy nhiên trong biên bản thu giữ tài sản thế chấp lại ghi là vắng mặt.

- Anh Phạm Văn H cố tình che giấu thông tin về việc tự ý bán tài sản bảo đảm của ông T vì địa chỉ DNTN Công T và địa chỉ cá nhân của ông T đã được thay đổi mà phía ngân hàng vẫn gửi theo địa chỉ cũ của ông T.

- Việc thẩm định giá, bán đấu giá và kê biên tài sản đều không có sự đồng ý của ông T, giá bán tài sản là 1.251.000.000 đồng là quá rẻ, ông T không đồng ý.

Vì vậy, ông T đề nghị Tòa án hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản tại hợp đồng mua bán đấu giá số 0108/HĐMB, hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ngày 29/06/2016 giữa Công ty cổ phần Đấu giá Th và Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q, trả lại tài sản cho ông T theo nguyên trạng ban đầu để ông T giải quyết theo đúng trình tự pháp luật.

Ngày 27/7/2018, ông Nguyễn Công T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy quyết định thu giữ tài sản đảm bảo số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 của Ngân hàng TMCP Qchi nhánh Quảng Ninh và tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ký ngày 29/6/2016 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q với Công ty cổ phần Đấu giá Th chi nhánh Quảng Ninh là vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Minh Svà bà Nguyễn Thị L3.

Ngày 16/01/2019, tại phiên hòa giải, ông Nguyễn Công T có quan điểm: Ngân hàng TMCP Qphát mại tài sản thế chấp của ông không đúng quy định của pháp luật vì ngân hàng phát mại với giá 1.251.000.000 đồng mà theo quy định về mức giá của UBND tỉnh Quảng Ninh là 4.800.000 đồng/m² thì trị giá tài sản thế chấp của ông T phải là 1.978.080.000 đồng. Tuy nhiên theo kết quả định giá mà Tòa án đã tiến hành thì trị giá tài sản thế chấp là 2.196.493.000 đồng. Qua những giá trị tài sản thế chấp ông T đưa ra, ông T tính trung bình giá trị tài sản thế chấp mà ông bị thiệt hại là 727.080.000 đồng. Nay ông Nguyễn Công T yêu cầu bị đơn Ngân hàng Quân đội cùng ông T chia sẻ thiệt hại và yêu cầu bị đơn trả ông T số tiền 363.540.000 đồng, đồng thời cho ông T được rút tài sản thế chấp là nhà đất của ông Bùi Quang V và bà Nguyễn Thị Th1 với giá rút tài sản thế chấp là 300.000.000 đồng. Trường hợp bị đơn không đồng ý ý kiến nêu trên ông T đề nghị được mua lại tài sản thế chấp của ông đã bị bán cho ông Hoàng Minh S với giá như ông Hoàng Minh S đã mua nhưng đại diện theo ủy quyền ngân hàng MB là bà Nguyễn Thu Tr không đồng ý, ông S không đồng ý nên hòa giải không thành.

Đại diện bị đơn Ngân hàng TMCP Q trình bày: Ngân hàng TMCP Q đã xử lý tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M tại ô số 3, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là có căn cứ pháp luật và tuân thủ đúng quy trình xử lý của ngân hàng MB, cụ thể:

- Ngày 16/5/2011, DNTN thương mại Công T đã ký hợp đồng tín dụng số 13.11.602.452.989.TD với Ngân hàng TMCP Quân đội- chi nhánh Quảng Ninh để đảm bảo cho khoản vay, ông T và bà M đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 83.10.602.452.989.ĐB ngày 31/12/2010, tài sản đảm bảo là: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại ô số 3, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 787990 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/7/2009, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H40949 mang tên Nguyễn Công T và Trương Thị M. Tuy nhiên, trong quá trình vay vốn, DNTN thương mại Công T đã vi phạm các điều khoản trả nợ, không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, vì vậy căn cứ vào khoản 1, Điều 4 Hợp đồng thế chấp số

83.10.602.452.989.ĐB ngày 31/12/2010 và khoản 1 Điều 56 nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm quy định về căn cứ và các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thì việc ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo của ông T bà M để thu hồi nợ là có căn cứ pháp luật.

Căn cứ vào các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và văn bản pháp luật liên quan, ngân hàng đã ban hành Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 về việc thu giữ tài sản đảm bảo tại địa chỉ ô số 3, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, đồng thời giao cho Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo trên và triển khai các thủ tục cần thiết để xử lý tài sản thu hồi nợ cho ngân hàng MB. Thực hiện theo quyết định 649/QĐ-QNI và Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, MBAMC đã thực hiện những nội dung sau:

- Ngày 01/7/2015, MBAMC đã ban hành thông báo số 1047/TN- MBAMC-TTXLN về việc yêu cầu ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo để xử lý thu hồi nợ, tuy nhiên bên thế chấp không thực hiện.

- Ngày 28/7/2015, MBAMC tiếp tục ban hành thông báo số 1175/TN-MBAMC- TTXLN về thu giữ tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M để xử lý tài sản.

- MBAMC đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục niêm yết và tổng đạt các quyết định, văn bản thông báo nêu trên đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

- Ngày 07/08/2015, dưới sự chứng kiến của UBND phường Tuần Châu, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, MBAMC đã tiến hành thu giữ thành công tài sản bảo đảm nêu trên của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M.

- Sau khi thu giữ thành công tài sản bảo đảm, MBAMC đã tiến hành khảo sát và mời cơ quan định giá độc lập tiến hành thẩm định lại giá tài sản để xác định giá trị tài sản làm cơ sở tổ chức bán đấu giá. Ngay sau khi có kết quả thẩm định giá, MBAMC đã tiến hành kí kết hợp đồng dịch vụ bán đấu giá công khai tài sản đồng thời thực hiện đầy đủ các thủ tục trước khi xử lý tài sản thế chấp như: Gửi thông báo kế hoạch xử lý tài sản cho khách hàng, bên thế chấp theo hình thức chuyên phát nhanh thư đảm bảo; thực hiện thủ tục đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tp. Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh đúng theo quy định.

- Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ngày 29/06/2016 giữa MBAMC và Công ty cổ phần bán đấu giá Th– Chi nhánh Quảng Ninh, Công ty cổ phần bán đấu giá Th– Chi nhánh Quảng Ninh đã triển khai đầy đủ thủ tục bán đấu giá tuân thủ theo đúng các quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 về bán đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật liên quan. Sau khi có kết quả đấu giá thành công, MBAMC phối hợp với Công ty cổ phần bán đấu giá Th– Chi nhánh Quảng Ninh tiến hành bàn giao tài sản thực tế và các giấy tờ liên quan đồng thời hỗ trợ khách hàng trúng đấu giá thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tp. Hạ

Long – tỉnh Quảng Ninh đúng theo quy định pháp luật.

- Như vậy, việc MBAMC thực hiện việc xử lý tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M theo trình tự nêu trên là hoàn toàn có căn cứ và theo đúng các quy định của pháp luật.

- Tính đến ngày 29/03/2017 DNTN thương mại Công T còn nợ Ngân hàng TMCP Q– Chi nhánh Quảng Ninh tổng số tiền là: 3.632.683.125 VNĐ, trong đó: tổng dư nợ gốc là 718.355.840, tổng dư nợ lãi là 2.914.327.285 VNĐ.

- Vì các lí do trên, việc ông Nguyễn Công T khởi kiện ngân hàng là không có căn cứ, liên quan đến các vấn đề khởi kiện của ông Nguyễn Công T, ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T.

Trong trường hợp Tòa án vẫn xem xét việc khởi kiện của ông Nguyễn Công T, MB Quảng Ninh kính đề nghị Tòa án xem xét buộc DNTN thương mại Công T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Q– Chi nhánh Quảng Ninh tổng số tiền nợ là 3.632.683.125 VNĐ, MB Quảng Ninh sẽ cung cấp và bổ sung các văn bản, tài liệu liên quan để chứng minh các yêu cầu của mình cho Tòa án theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q trình bày: MBAMC xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M tại địa chỉ: ô số 03, thuộc lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là có căn cứ pháp luật và tuân thủ theo đúng quy trình xử lý của ngân hàng Quân đội, cụ thể:

- Ngày 16/05/2011, DNTN Thương mại Công T đã ký hợp đồng tín dụng số 13.11.602.952.989.TD với Ngân hàng MB- Chi nhánh Quảng Ninh. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T và bà M đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 83.10.602.452.989.ĐB ngày 31/12/2010, tài sản đảm bảo là: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại ô số 3, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 787990 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/7/2009, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H40949 mang tên Nguyễn Công T và Trương Thị M ai. Tuy nhiên, trong quá trình vay vốn, DNTN thương mại Công T đã vi phạm các điều khoản trả nợ, không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, vì vậy căn cứ vào khoản 1, Điều 4 Hợp đồng thế chấp số 83.10.602.452.989.ĐB ngày 31/12/2010 và khoản 1 Điều 56, điều 62, điều 63 nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và điều 635, 636 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo của ông T bà M để thu hồi nợ là có căn cứ pháp luật.

- Căn cứ vào các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và văn bản pháp luật hiện quan, ngân hàng đã ban hành Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 về việc thu giữ tài sản đảm bảo tại địa chỉ ô số 3, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, đồng thời giao cho MBAMC thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật tiến

hành thu giữ tài sản đảm bảo trên và triển khai các thủ tục cần thiết để xử lý tài sản thu hồi nợ cho ngân hàng MB. Thực hiện theo quyết định 649/QĐ-QNI và điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, MBAMC đã thực hiện những nội dung sau:

- Ngày 01/7/2015, MBAMC đã ban hành thông báo số 1047/TN- MBAMC-TTXLN về việc yêu cầu ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo để xử lý thu hồi nợ, tuy nhiên bên thế chấp không thực hiện.

- Ngày 28/7/2015, MBAMC tiếp tục ban hành thông báo số 1175/TN-MBAMC- TTXLN về thu giữ tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M để xử lý tài sản.

- MBAMC đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục niêm yết và tổng đạt các quyết định, văn bản thông báo nêu trên đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

- Ngày 07/08/2015, MBAMC dưới sự chứng kiến của UBND phường Tuần Châu, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, đã tiến hành thu giữ thành công tài sản bảo đảm nêu trên của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M.

- Sau khi thu giữ thành công tài sản bảo đảm, MBAMC đã tiến hành khảo sát và mời cơ quan định giá độc lập tiến hành thẩm định lại giá tài sản để xác định giá trị tài sản làm cơ sở tổ chức bán đấu giá. Ngay sau khi có kết quả thẩm định giá, MBAMC đã tiến hành kí kết hợp đồng dịch vụ bán đấu giá công khai tài sản đồng thời thực hiện đầy đủ các thủ tục trước khi xử lý tài sản thế chấp như: Gửi thông báo kế hoạch xử lý tài sản cho khách hàng, bên thế chấp theo hình thức chuyển phát nhanh thư đảm bảo; thực hiện thủ tục đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tp. Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh đúng theo quy định.

- Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ngày 29/06/2016 giữa MBAMC và Công ty cổ phần bán đấu giá Th– Chi nhánh Quảng Ninh, Công ty cổ phần bán đấu giá Th– Chi nhánh Quảng Ninh đã triển khai đầy đủ thủ tục bán đấu giá tuân thủ theo đúng các quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 về bán đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật liên quan. Sau khi có kết quả đấu giá thành công, MBAMC phối hợp với Công ty cổ phần bán đấu giá Th– Chi nhánh Quảng Ninh tiến hành bàn giao tài sản thực tế và các giấy tờ liên quan đồng thời hỗ trợ khách hàng trúng đấu giá thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tp. Hạ Long – tỉnh Quảng Ninh đúng theo quy định pháp luật.

- Như vậy, việc MBAMC thực hiện việc xử lý tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Công T và bà Trương Thị M theo trình tự nêu trên là hoàn toàn có căn cứ và theo đúng các quy định của pháp luật. Vì vậy, việc ông Nguyễn Công T khởi kiện ngân hàng yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản, hủy quyết định thu giữ tài sản, hủy hợp đồng mua bán tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA839666 số vào sổ cấp GCN: CH09757 do UBND tp. Hạ Long cấp ngày 03/10/2016 là không có căn cứ, liên quan đến các vấn đề khởi kiện của ông Nguyễn Công T, Công ty không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn

Công T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đấu giá Th có văn bản trình bày:

- Ngày 29/06/2016, Chi nhánh Quảng Ninh – Công ty cổ phần Đấu giá Th đã ký hợp đồng đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBDG với MBAMC. Tài sản bán đấu giá là: quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AP 787990 cấp cho ông Nguyễn Công T và vợ là bà Trương Thị M ngày 27/07/2009; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H40949. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá là 1.236.000.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn).

- Sau khi ký hợp đồng nói trên, công ty Th đã ký hợp đồng thông tin truyền thông số 2026/HĐ-NB&CL với báo Nhà báo và Công luận để đăng thông báo bán đấu giá tài sản nói trên vào các ngày 30/06/2016 và ngày 04/07/2016. Đồng thời thực hiện việc niêm yết bán đấu giá tại số 9 phố bến Đoan, phường Hồng Gai, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, là trụ sở chi nhánh Quảng Ninh- Công ty cổ phần Đấu giá Th và cũng là nơi tổ chức phiên đấu giá tài sản: ô số 03, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là nơi có tài sản bán đấu giá tại UBND phường Tuần Châu, tp. Hạ Long.

- Kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có 2 khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá. Phiên bán đấu giá được tổ chức vào ngày 01/08/2016 tại số 9 Bến Đoan, phường Hồng Gai, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh dưới sự tham gia, chứng kiến của đại diện MBAMC và Văn phòng công chứng Giếng Đáy, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Khách hàng trúng đấu giá là ông Hoàng Minh S, CMND số: 100501721 do CA tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/06/2009. Địa chỉ: xã Lê Lợi, huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh với giá trúng đấu giá là 1.251.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi một triệu đồng chẵn).

- Sau khi khách hàng trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản và nhận bàn giao tài sản trúng đấu giá. Công ty Th và MBAMC đã tiến hành thanh lý Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBDG vào ngày 12/08/2016.

Trên đây là toàn bộ các công việc mà Công ty Th đã thực hiện để bán đấu giá tài sản nói trên. Chúng tôi đã tiến hành xong và đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu của ông T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh S:

- Ông được biết qua một số phương tiện thông tin đại chúng MBAMC đang chuẩn bị bán đấu giá tài sản tại địa chỉ số 03 thuộc lô Z khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có diện tích 412,1m².

- Ngày 17/05/2016 tôi có làm việc với đại diện MBAMC có văn phòng đại diện tại số 156 Lê Thánh Tông, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh về việc chấp thuận đồng ý chủ trương xin mua bán tài sản nói trên. Đại diện MBAMC cho biết tài sản

này sẽ được bán đấu giá công khai tại Công ty đấu giá Th tại địa chỉ số 09, Bến Đoan, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Tôi liên lạc với Công ty đấu giá để mua hồ sơ theo đúng quy định pháp luật.

- Ngày 05/07/2016 tôi đã mua hồ sơ đấu giá tại công ty đấu giá Th dưới sự hướng dẫn của công ty.

- Ngày 06/07/2016 tôi đã nộp đặt cọc số tiền 185.000.000 đồng (một trăm tám mươi năm triệu đồng) vào tài khoản Công ty đấu giá Th.

- Ngày 01/08/2016 tôi thực hiện việc đấu giá tài sản công khai tại Trung T đấu giá Th tại số 09, Bến Đoan, tp. Hạ Long, Quảng Ninh.

- Sau khi trúng đấu giá công khai tôi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế trước bạ tại Chi cục Thuế Hạ Long và làm các thủ tục cấp đổi sổ GCNQSDĐ theo hướng dẫn của phòng Tài nguyên môi trường tp. Hạ Long, Quảng Ninh theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

- Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ngày 29/6/2016 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA839666 số vào sổ cấp GCN: CH09757 do UBND tp. Hạ Long cấp ngày 03/10/2016 mang tên ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3 thì tôi không đồng ý bởi lẽ nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi chính đáng của tôi.

* Đại diện Ngân hàng TMCP B trình bày:

Về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được doanh nghiệp tư nhân Công T và ông Nguyễn Công T, bà Trương Thị M ký kết thì chúng tôi không giao dịch, không biết nên không có ý kiến. Về yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3 thì chúng tôi không đồng ý vì ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3 ngay thẳng, ngân hàng nhận thế chấp đúng qui định theo Điều 319 Bộ luật Dân sự. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự về bảo vệ người thứ 3, công văn 64 trực tuyến của TANDTC đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T. Không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công T.

- Tuyên bố Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 của Ngân hàng TMCP Q về việc thu giữ tài sản đảm bảo; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ký ngày 29/6/2016 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q với Công ty cổ phần Đấu giá Th chi nhánh Quảng Ninh là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP Q bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 960.493.000 đồng (trừ số tiền ngân hàng đã thu bán đấu giá).

- Ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3 được quyền sở hữu tài sản đã được UBND tp. Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA839666 cấp ngày 03/10/2016 số vào sổ cấp GCN: CH09757 do UBND tp. Hạ Long mang tên ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và buộc án phí theo quy định.

Kháng cáo:

- Ngày 15/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Công T kháng cáo nội dung: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long. Lý do: Cấp sơ thẩm không chấp nhận hủy kết quả đấu giá và GCNQSDĐ do Ngân hàng có cấu kết với nhau trước khi đấu giá để mua bán và sang nhượng quyền SDD 412,1m² dẫn đến việc Tòa án áp dụng nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình là không thỏa đáng.

- Ngày 20/11/2019, Ngân hàng TMCP Qvà Công ty MBAMC kháng cáo nội dung: Yêu cầu hủy bản án, lý do: Cấp sơ thẩm áp dụng không đúng các quy định của luật nội dung, BLTTDS, Luật TTHC năm 2015, thụ lý sai thẩm quyền, sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng, từ đó gây thiệt hại cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm:

Thứ nhất, cấp sơ thẩm sai lầm trong việc áp dụng pháp luật: Các giao dịch tín dụng thế chấp, xử lý thế chấp, đấu giá tài sản thực hiện trước ngày BLDS năm 2015 có hiệu lực thi hành nhưng lại áp dụng BLDS năm 2015 dẫn đến kết quả giải quyết vụ án sai.

Thứ hai, đối với yêu cầu hủy kết quả đấu giá: Cấp sơ thẩm kết luận ông Hoàng Minh S đã mua được tài sản ngay tình là trái quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định 17/2010.

Thứ ba, việc định giá tài sản: Cấp sơ thẩm không ra quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá mà yêu cầu tổ chức hành nghề định giá là vi phạm tố tụng.

Thứ tư, giao dịch thế chấp tài sản tại Ngân hàng B: Do vụ án đã thụ lý tháng 02/2007, nhưng tháng 12/2007, ông Hoàng Minh S mới thực hiện việc thế chấp tài sản với Ngân hàng là vi phạm Điều 188 Luật Đất đai: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi.....thế chấp.... khi có các điều kiện sau đây:*

...b) Đất không có tranh chấp”.

Do bản án có những vi phạm nêu trên, cần thiết hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã

chấp hành đúng các quy định tại Điều 285, Điều 286, Điều 294 BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm; Nguyên đơn, bị đơn và hầu hết người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73 Điều 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự; riêng Công ty cổ phần Đấu giá Thặng dư không có lý do, vi phạm Điều 70, 73 BLTTDS.

Về kháng cáo:

+ Ông T kháng cáo cho rằng giao dịch đấu giá vô hiệu do ông S, Q không phải là người ngay tình nên không được bảo vệ quyền lợi. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ được cấp sơ thẩm và phúc thẩm thu thập đủ cơ sở xác định: Năm 2010, ông T, bà M đã sử dụng nhiều tài sản trong đó có quyền sử dụng ô đất ô số 3, lô Z, khu biệt thự Hồng Châu để đảm bảo cho khoản vay 1,730 tỷ đồng đã ký giữa Ngân hàng MB với Doanh nghiệp tư nhân Công T. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 08/02/2011, bà M bị chết, doanh nghiệp không có khả năng trả nợ. Ngân hàng đã quyết định thu giữ tài sản đảm bảo và giao cho Công ty MBAMC thực hiện quyết định thu giữ và xử lý tài sản đảm bảo là phù hợp với quy định của pháp luật. Nhưng việc thu giữ tài sản đảm bảo lại có nhiều vi phạm, đó là: MBAMC mặc dù đã nhiều lần thông báo bằng hình thức niêm yết tại UBND phường Tuần Châu về việc bàn giao tài sản, nhưng MBAMC lại sai lầm thông báo cho người đã chết và không thông báo cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M để thực hiện thu giữ tài sản đảm bảo. Sau đó, trước sự chứng kiến của UBND phường Tuần Châu, MBAMC đã thu giữ tài sản đảm bảo.

Xét thấy, việc Ngân hàng thu giữ tài sản đảm bảo mà không báo trước cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M để họ thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên bảo lãnh (như quyền được thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và quyền thỏa thuận với ngân hàng về thời gian, phương thức thực hiện...), là vi phạm Điều 42, điểm b, Khoản 2 Điều 48 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ. Do quy trình thu giữ tài sản đảm bảo bị vi phạm nên toàn bộ giao dịch bán đấu giá ô đất được thực hiện sau đó bị vô hiệu.

Tuy giao dịch này bị vô hiệu nhưng sau đó bên trúng đấu giá ông Hoàng Minh S đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tháng 12/2017, vợ chồng ông S đã thế chấp vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần B. Do đó, trường hợp này Ngân hàng giữ vai trò là người thứ ba ngay tình. Căn cứ khoản 2, Điều 133 BLDS năm 2015 quy định về chế định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì phải bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng, phải công nhận giao dịch bán đấu giá tài sản có hiệu lực pháp luật.

Ông T cho rằng, người mua đấu giá không phải ngay tình là có cơ sở. Vì trước khi đấu giá, mặc dù ông S và Ngân hàng đã có sự thỏa thuận về việc mua tài sản đảm bảo nhưng Trung tâm đấu giá đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010, ông S không biết Ngân hàng có lỗi trong việc thu giữ tài sản đảm bảo nên ông S cũng là người ngay tình.

Nên ông T kháng cáo yêu cầu tuyên bố giao dịch bán đấu giá tài sản vô hiệu

là không có căn cứ chấp nhận.

+ Ngân hàng kháng cáo cho rằng bản án đã sai lầm trong việc đánh giá các tình tiết dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng, tuyên án bất lợi cho ngân hàng. Về nội dung này Viện kiểm sát thấy: Bản án tuyên bố Quyết định số 649 ngày 30/9/2013 của ngân hàng về việc thu giữ tài sản đảm bảo vô hiệu, là không đúng. Vì: Quyết định số 649 ngày 30/9/2013 của ngân hàng về việc thu giữ tài sản đảm bảo không phải là giao dịch dân sự, vì quyết định này không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của gia đình ông T, vi phạm Điều 121 BLDS năm 2005. Nên kháng cáo này của ngân hàng có căn cứ chấp nhận.

+ Tại phiên tòa hôm nay, ông T và Ngân hàng đều có quan điểm không đồng ý với kết quả định giá vì không thực hiện đúng trình tự pháp luật quy định. Bản án sơ thẩm chấp nhận kết quả thẩm định giá của Trung tâm thẩm định giá để xác định giá trị tài sản đảm bảo là không đúng quy định. Trường hợp này Tòa án phải trưng cầu Hội đồng định giá;

Đồng thời, các đương sự này cũng không đồng ý với án tuyên buộc ngân hàng bồi thường cho ông T số tiền 960.493.000đồng do ông T không yêu cầu Tòa án sơ thẩm giải quyết. Về việc này, người bảo vệ quyền lợi cho ông T cho rằng: Do ông T đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên đương nhiên Tòa án sơ thẩm phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy: Việc sử dụng kết quả thẩm định giá của cấp sơ thẩm là vi phạm Điều 101 BLTTDS gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự; việc tuyên buộc ngân hàng bồi thường cho gia đình ông T số tiền 960.493.000đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 BLTTDS. Vì đây là tiền bồi thường do ngân hàng có lỗi khi xử lý tài sản thế chấp, không phải là số tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu nên việc giải quyết này là vượt quá phạm vi đương sự yêu cầu.

Tại phiên tòa, các bên đương sự đều đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Do những vi phạm tố tụng này chưa được cấp phúc thẩm khắc phục vi phạm nên cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long giải quyết lại theo thủ tục chung. Nên căn cứ Điều 310 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng đầy đủ. Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đấu giá Th không kháng cáo, Tòa án đã triệu tập họp lệ lần 2, vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Tòa án xét

xử vắng mặt Công ty cổ phần đấu giá Th.

[2] Xét kháng cáo:

[2 . 1] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, lý do: Cấp sơ thẩm không chấp nhận hủy kết quả đấu giá và GCNQSDĐ do Ngân hàng có cấu kết với nhau trước khi đấu giá để mua bán và sang nhượng quyền SDD 412,1m² dẫn đến việc Tòa án áp dụng nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình là không thỏa đáng.

Hội đồng xét xử thấy: Ngày 18/3/2010, DNTN Công T do ông Nguyễn Công T - Giám đốc ký hợp đồng hạn mức tín dụng số 12.10.602.452.989.TD với Ngân hàng TMCP QChi nhánh Quảng Ninh vay 1.730.000.000 đồng.

Ngày 31/12/2010, vợ chồng ông, bà Nguyễn Công T - Trương Thị M ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng đất 412,1m² và tài sản gắn liền trên đất tại ô số 03, lô Z, khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 787990 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/7/2009, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H40949 mang tên Nguyễn Công T và Trương Thị M ai).

Ngày 08/02/2011, bà Trương Thị M chết.

Năm 2012, DNTN Công T không có khả năng trả được lãi và gốc cho Ngân hàng MB và phát sinh nợ xấu, nhiều lần ông T làm việc với ngân hàng và nhất trí bán tài sản đảm bảo để trả nợ.

Ngày 30/9/2013, Ngân hàng ban hành Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 thu giữ tài thế chấp và giao cho Công ty MBAMC thu giữ bảo quản, xử lý thu hồi nợ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo lãnh bà M chết (Ngân hàng biết bà M chết) nhưng lại gửi các thông báo thu giữ cho bà M, bà M chết không để lại di chúc, nên những người gồm mẹ đẻ của bà M, chồng và hai con chung là những người thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của bà M .

Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”.*

Nhưng Ngân hàng Quân đội không thực hiện các quy định của pháp luật thừa kế để thực hiện việc thu giữ tài sản theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Điều 63. Thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý:

“1. Bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản theo thông báo của người này; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều này để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Khi thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản có trách nhiệm:

a) Thông báo trước cho người giữ tài sản về việc áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm trong một thời hạn hợp lý. Văn bản thông báo phải ghi rõ lý do, thời gian thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên.

b) Không được áp dụng các biện pháp vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm”.

Bản án sơ thẩm tuyên bố Quyết định số 649 ngày 30/9/2013 của ngân hàng về việc thu giữ tài sản đảm bảo vô hiệu là không đúng. Bởi: Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 của Ngân hàng về việc thu giữ tài sản đảm bảo chưa làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của gia đình ông T, vi phạm Điều 121 BLDS năm 2005. Cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này.

Thứ hai, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ký ngày 29/6/2016 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q với Công ty cổ phần Đấu giá Th chi nhánh Quảng Ninh và hủy hợp đồng đấu giá 0108/2016/HĐMB-TA-QN ngày 01/8/2016.

Hội đồng xét xử thấy: Ngày 29/06/2016, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q và Chi nhánh Quảng Ninh – Công ty cổ phần Đấu giá Th đã ký hợp đồng đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG với MBAMC. Tài sản bán đấu giá là: quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AP 787990 cấp cho ông Nguyễn Công T và vợ là bà Trương Thị M ngày 27/07/2009. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá là 1.236.000.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn), Công ty đấu giá tài sản Th thiếu kiểm tra tính chính xác của các thông tin về nguồn gốc tài sản của người có tài sản bán đấu giá cung cấp tài sản đấu giá (khoản 3 Điều 27 Nghị định 17), dẫn đến hợp đồng mua bán đấu giá số 2906/2016/HĐBĐG với MBAMC ngày 29/6/2016 vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005).

Điều 48. Nghị định 17 /NĐ-CP. Hủy bỏ kết quả đấu giá, quy định:

“1. Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp sau:

...c) Hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật”.

Xong tài sản là QSDĐ đã được đấu giá (hợp đồng mua bán đấu giá 0108/2016/HĐMB-TA-QN ngày 01/8/2016), Hội đồng xét xử thấy: Sau khi ký hợp đồng đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG với Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q thì Công ty đấu giá tài sản Th đã ký hợp đồng thông tin truyền thông để đăng thông báo bán đấu giá vào các ngày 30/6 và ngày 04/7/2016. Đồng thời thực hiện việc niêm yết bán đấu giá tại số 9 phố B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, là trụ sở Chi nhánh Quảng Ninh- Công ty cổ phần Đấu giá Th và cũng là nơi tổ chức phiên đấu giá tài sản: ô số 03, lô Z, khu

quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là nơi có tài sản bán đấu giá tại UBND phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long. Kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có 2 khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá. Phiên bán đấu giá được tổ chức vào ngày 01/08/2016. Khách hàng trúng đấu giá là ông Hoàng Minh S, CMND số: 100501721 do CA tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/06/2009. Địa chỉ: xã Lê Lợi, huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh với giá trúng đấu giá là 1.251.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi một triệu đồng chẵn).

Công ty Th đã thực hiện bán đấu giá tài sản nói trên đúng quy định tại các Điều 13, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, các Điều 456, 457, 458, 459 BLDS năm 2005. Ông Hoàng Minh S là người trúng đấu giá ngay tình, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long đăng ký biến động đất đai và UBND thành phố Hạ Long cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 84 và khoản 3 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, sau này ông S đã thế chấp cho anh, chị Q-Th vay vốn Ngân hàng B, nên quyền lợi của ông S và Ngân hàng B được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 138 BLDS năm 2005, nay là khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015.

Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng đấu giá số 0108/2016/HĐMB-TA-QN ngày 01/8/2016 của ông T không có căn cứ chấp nhận, án sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh, các tài liệu trong hồ sơ đều thể hiện không có sự cấu kết giữa Ngân hàng với người mua tài sản trước khi đấu giá. Do vậy, kháng cáo của ông T không có căn cứ chấp nhận.

Để giải quyết hậu quả giao dịch dân sự bị vô hiệu, các bên đã hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi tham gia giao dịch, quy định: “2. *Trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản... thì giao dịch với người thứ ba vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua đấu giá...*”.

Tại cấp sơ thẩm, ông T có quan điểm (bút lục 511) sau khi có kết quả định giá (trị tài sản theo định giá là 2.196.493.000đ), ông T xác định bị thiệt hại 727.080.000đ, ông T yêu cầu bị đơn chia sẻ thiệt hại cũng chính là giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu, án sơ thẩm nhận định lỗi của Công ty đấu giá tài sản và Ngân hàng, và buộc Ngân hàng bồi thường trong khi đương sự không yêu cầu, việc tuyên buộc ngân hàng bồi thường cho gia đình ông T số tiền 960.493.000 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 BLTTDS. Mặt khác tuyên thiếu người được hưởng quyền (hai con của ông T). Cấp phúc thẩm sửa nội dung này, không buộc ngân hàng phải bồi thường cho ông T trong vụ án này; giành quyền khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông T khi có tranh chấp.

[2 . 2] Xét kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy bản án, lý do: Cấp sơ thẩm áp dụng không đúng các quy định của luật nội

dung, BLTTDS, Luật TTHC năm 2015, thụ lý sai thẩm quyền, sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng, từ đó gây thiệt hại cho Ngân hàng.

Thứ nhất, cấp sơ thẩm áp dụng không đúng các quy định của luật nội dung:

Hội đồng xét xử thấy: Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều khoản chuyển tiếp, quy định: “1.... c) *Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày BLDS này có hiệu lực pháp luật mà có tranh chấp thì áp dụng BLDS số 33/2005/QH 11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH 11 để giải quyết*”.

Việc xử lý tài sản thế chấp, mua bán đấu giá tài sản xong trước ngày BLDS năm 2015 có hiệu lực, cấp sơ thẩm áp dụng các quy định như Điều 300.... Bộ luật Dân sự năm 2015 là sai sót, nhưng không làm thay đổi bản chất sự việc, Hội đồng xét xử sửa bản án về điều luật áp dụng, cụ thể: khoản 3 Điều 424, 637, Điều 342, 355.... Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo nội dung này.

Thứ hai: Ngân hàng và Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng BLTTDS, Luật tố tụng hành chính không đúng (nguyên đơn yêu cầu hủy GCN cấp cho ông, bà S – L3), nhưng nội dung kháng cáo này đã rút trước phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 289 BLTTDS, cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phần kháng cáo này.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp nguyên đơn về các nội dung áp dụng pháp luật, yêu cầu hủy kết quả đấu giá như đã phân tích ở trên.

- Vi phạm quy định định giá:

Điều 104 BLTTDS. Định giá tài sản, thẩm định giá tài sản, quy định:

“1.....

2. *Các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức định giá để thực hiện việc định giá tài sản và cung cấp kết quả định giá cho Tòa án.*

3. *Tòa án ra quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp sau:*

a) *Theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự; ”.*

Hội đồng xét xử thấy: Tại Bút lục 451 trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 27/7/2018, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long định giá lại tài sản bằng cách cho ông tự thuê Công ty định giá độc lập đó là Công ty cổ phần thẩm định giá Quảng Ninh là đơn vị duy nhất được phát hành chứng thư, Ngân hàng không có yêu cầu. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải ra quyết định thành lập Hội đồng định giá, nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng Thông tư số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC- BTP-BTC ngày 28/3/2014 chấp nhận cho Công ty cổ phần thẩm định giá Quảng Ninh tiến hành định giá là vi phạm quy định khoản 2 Điều 104 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm sau khi có kết quả định giá của Trung tâm thẩm định giá các đương sự không có ý kiến gì; tại cấp phúc thẩm đã yêu cầu các đương sự có ý kiến gì về việc định giá nhưng các đương sự đều nhất trí với giá đã định, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có quan điểm không có ý kiến gì về kết quả định giá, nên thủ tục định giá có vi phạm nhưng trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nên những vi phạm về định giá không ảnh hưởng đến quyền lợi các đương sự. Vì vậy, quan điểm của luật sư không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với nội dung giao dịch thế chấp tài sản tại Ngân hàng B: Do vụ án đã thụ lý tháng 02/2017, nhưng tháng 12/2017, ông Hoàng Minh S mới thực hiện việc thế chấp tài sản với Ngân hàng là vi phạm Điều 188 Luật Đất đai.

Hội đồng xét xử thấy: Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi tham gia giao dịch, quy định: “2. *Trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản... thì giao dịch với người thứ ba vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua đấu giá*”. Nên quan điểm này không có căn cứ chấp nhận.

[4] Mặt khác án sơ thẩm tuyên: Ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3 được quyền sở hữu 412,1m² là sai sót thuật ngữ. Cấp phúc thẩm sửa nội dung này.

Quan điểm của nguyên đơn, bị đơn, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc hủy bản án không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, cấp phúc thẩm bác kháng cáo nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn: Sửa bản án sơ thẩm và đình chỉ nội dung rút kháng cáo của bị đơn.

[5] Án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

- Kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm; kháng cáo của Ngân hàng và MBAMC được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Do bản án bị sửa phần bồi thường, nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần bồi thường.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS – ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 289 BLTTDS; Đình chỉ xét xử phần kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm khi áp dụng BLTTDS, Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ khoản 6, 13 Điều 26, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 137, khoản 2 Điều 138, các Điều 342, 336, 424, 456, 457, 458, 459, Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 13, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T; không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản (hợp đồng số 0108/2016/HĐMB-TA-QN ngày 01/8/2016); yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công T.

- Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ký ngày 29/6/2016 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q với Công ty cổ phần Đấu giá Th chi nhánh Quảng Ninh vô hiệu.

- Ông Hoàng Minh S và bà Nguyễn Thị L3 được quyền sử dụng 412,1m² đất đã được UBND tp Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA839666 cấp ngày 03/10/2016 số vào sổ cấp GCN: CH09757 mang tên ông Lê Minh S và bà Nguyễn Thị L3.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Công T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 000401 ngày 12/11/2018 và biên lai số 0001814 ngày 26/11/2019. Trả lại ông T 24.765.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000327 ngày 27/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001853 ngày 29/11/2019; trả lại cho Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001813 ngày 26/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- TAND TP. Hạ Long;
- THADS thành phố Hạ Long;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Ngô Văn Thắng

