

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 84/2021/DS-PT

Ngày 07-4-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;  
hợp đồng thế chấp; hợp đồng dịch vụ  
bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua  
bán tài sản bán đấu giá

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

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Bùi Văn Tâm

***Các Thẩm phán:*** Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số 29/40, khu phố 5, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 1107, đường Phan Văn T2, Phường U, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019).

- ***Bị đơn:*** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở: Số 21, đường C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Văn S – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ và ông Phạm Hải N – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ; cùng địa chỉ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chi nhánh Đ - Lầu 3, Tòa nhà N, số 91, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 5341/UQ-MBAMC ngày 18/10/2019).

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở: Tầng G2, Tòa nhà B4 K, đường Phạm Ngọc T1, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn S, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ và ông Phạm Hải N, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ; cùng địa chỉ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chi nhánh Đ- Lầu 3, Tòa nhà N, số 91, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 5965/UQ- MBAMC ngày 14/11/2019).

2. Công ty Đấu giá hợp danh M; trụ sở: Số 151, đường Trần Huy L, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Trần Thị Huy C; địa chỉ: Số 151, đường Trần Huy L, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh người đại diện theo ủy quyền là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2019).

3. Văn phòng Công chứng R; trụ sở: Số 105B/14, Quốc lộ 1K, khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H - Chức vụ: Trưởng phòng.

4. Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1982;

5. Bà Dương Kiều H, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp L, xã T3, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Đặng Văn Đ (theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2019).

*- Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1, bà Nguyễn Thị Đ

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Đình H trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Văn Thị Tiên G, ngày 26/3/2014, vợ chồng ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Bình Dương (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm triệu đồng). Các bên cùng xác lập Hợp đồng tín dụng dài hạn số: 295.14.140.190193.TD; mục đích vay để thanh toán tiền mua thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thời hạn giải ngân là 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận biện pháp đảm bảo tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai (tài sản là quyền sử dụng đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng). Ngày 01/4/2014, các bên lập “khế ước nhận nợ” với số tiền như trên.

Ngày 01/8/2014, các bên ký kết “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 664.14.140.1901930.BD tại Văn phòng Công chứng T4, tỉnh Bình Dương, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền thửa đất số 70, tờ bản đồ số 3; đất tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 657380 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 26/6/2014 và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn ông T1, bà Đ có thanh toán được một phần nghĩa vụ gốc và lãi. Do việc kinh doanh của nguyên đơn khó khăn nên không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi từ tháng 4/2016 đến nay.

Ngày 19/9/2018, Ngân hàng có thông báo do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đã bán toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra, nguyên đơn không nhận được bất cứ tài liệu nào có liên quan đến việc xử lý tài sản đảm bảo; việc làm của Ngân hàng đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Trong trường hợp này, nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có thể tính lãi phạt. Việc xử lý tài sản đảm bảo đã không công khai thông báo và xử lý không đúng quy định pháp luật.

Sau khi Ngân hàng bán tài sản, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn mới được biết Công ty Đấu giá hợp danh M (sau đây gọi tắt là Công ty M) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q1) đã ký kết “Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 để bán đấu giá tài sản”. Công ty M đã thực hiện việc bán tài sản nêu trên cho bà Dương Kiều H.

Nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất trên để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn không có giao dịch nào liên quan đến Công ty Q1. Vì vậy việc các bên ký kết hợp đồng nêu trên để bán tài sản của nguyên đơn là trái pháp luật; đối với hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, trên đất còn có cây sa su nên khi bán các bên không thỏa thuận tài sản này là trái pháp luật và không thể thực hiện được. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

*Thứ nhất:* Tuyên vô hiệu Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 mà Công ty M đã ký với Công ty Q1 và giải quyết hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc Ngân hàng chuyển trả lại cho Công ty Q1 toàn bộ số tiền từ việc bán đấu giá tài sản (quyền sử dụng đất) nói trên của nguyên đơn (số tiền này do Công ty M đã chuyển cho Công ty Q1 và sau đó Công ty Q1 này đã chuyển cho Ngân hàng).

Buộc Công ty Q1 phải trả lại cho Ngân hàng toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất diện tích 13.187m<sup>2</sup>, thửa số 70, tờ bản đồ số 03; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 657380 cấp ngày 26/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ.

*Thứ hai:* Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty Q1 với bà Dương Kiều H số 09/18/HĐMB ngày 22/9/2018, vào sổ công chứng số 3266, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng R và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc Công ty Q1 phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mua bán tài sản bán đấu giá theo hợp đồng nói trên cho bà Dương Kiều H.

Buộc bà Dương Kiều H phải trả lại cho Công ty Q1 toàn bộ các giấy tờ về quyền sử dụng 13.187m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03 thuộc xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 657380 do Cơ quan U huyện D cấp ngày 26/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ.

*Thứ ba:* Buộc Ngân hàng phải nhận khoản tiền nguyên đơn trả nợ trước thời hạn tính đến ngày 26/9/2018 là 2.396.547.134 đồng (nguyên đơn đồng ý trả lãi phạt quá hạn, tiền phạt do trả nợ trước hạn theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 295.14.140.1901930.TD ngày 26/3/2014); buộc Ngân hàng phải trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 657380 cấp ngày 26/6/2014 và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp ngay sau khi nguyên đơn thanh toán hết các khoản nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua không giải quyết hợp đồng tín dụng là giải quyết không triệt để yêu cầu của đương sự, trên đất có tài sản là 430 cây cao su do ông T1, bà Đ mới trồng từ năm 2015, có tường rào lưới B40 do ông Nguyễn Minh T5 xây dựng và một lối đi hiện nay ông Hồ Văn H đang quản lý sử dụng trên phần đất của bà Đ đã bị Ngân hàng bán cho bà Dương Kiều H là người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp ngay tình của người đang quản lý sử dụng và sở hữu tài sản trên đất.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn S và ông Phạm Hải N thống nhất trình bày:*

Thông nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng sau đó vẫn không thực hiện. Trước khi Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thì nguyên đơn thuộc nợ nhóm 5 (tức nợ xấu).

Theo hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bên cho vay có quyền tự bán tài sản thế chấp. Vì vậy sau nhiều lần làm việc giữa các bên về việc trả nợ nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quá trình này, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn về việc sẽ xử lý nợ bằng cách bán tài sản bảo đảm nếu không thực hiện nghĩa vụ. Tại biên bản làm việc ngày 7/6/2017, bị đơn cam kết đến ngày 7/7/2019 sẽ thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ. Trên cơ sở đề nghị của nguyên đơn, bị đơn đã đồng ý và thông báo nếu không thực hiện sẽ xử lý tài sản để thu hồi nợ. Tuy nhiên sau đó bị đơn vẫn không thực hiện. Vì vậy, để thu hồi nợ, bị đơn đã chuyển giao khoản nợ và tài sản thế chấp cho Công ty Q1 vào ngày 14/7/2017 bằng văn bản. Việc xử lý nợ căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, cũng như Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội ngày 21/6/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu tại các tổ chức tín dụng. Ngày 19/5/2018, Công ty Q1 đã gửi cho nguyên đơn các văn bản sau: Thông báo số 26/TB-MB.BDU về việc thu giữ tài sản đảm bảo đến chủ sở hữu và thực hiện việc niêm yết theo quy định pháp luật; Thông báo số 27/2018/TB-MB.BDU về việc xử lý tài sản đảm bảo thu hồi nợ đến chủ tài sản.

Ngày 24/5/2018, Công ty Q1 niêm yết thông báo về việc thu giữ tài sản theo quy định pháp luật.

Ngày 28/5/2018, Công ty Q1 và bên vay có buổi làm việc về phương án trả nợ, tuy nhiên bên vay vẫn không thực hiện theo cam kết.

Ngày 20/6/2018, Công ty Q1 thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của bên vay dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương, đại diện công an.

Trước khi thực hiện việc thu giữ tài sản của nguyên đơn, bị đơn đã làm đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp ngày 09/6/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm, sau khi thu giữ tài sản bảo đảm, ngày 26/6/2018, Công ty Q1 đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty M với giá khởi điểm là 4.579.840.000 đồng. Giá bán như trên căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số: VC18/0/1212/BDS ngày 08/6/2018 của Công ty Cổ phần Thông tin và TThẩm định giá T6. Sau đó, Công ty M đã thực hiện các thủ tục bán đấu giá theo quy định pháp luật. Qua hai lần bán đấu giá đầu tiên không có người mua nên phải giảm giá bán, các lần giảm giá hai bên ký các hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản. Đến lần bán đấu giá thứ ba, người mua trúng bán đấu giá là bà Dương Kiều H, với giá trị là 3.720.000.000 đồng (ba tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng). Bà H sau đó đã chuyển toàn bộ số tiền trên vào tài khoản Công ty M.

Trên cơ sở kết quả bán đấu giá ngày 22/9/2018, Công ty Q1, Công ty M và bà Dương Kiều H đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 09/18/HĐMB tại Văn phòng Công chứng R. Công ty Q1 đã giao toàn bộ hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xóa thế chấp cho bà H theo quy định.

Đối với số tiền mua bán đấu giá nêu trên, Công ty M đã chuyển cho Ngân hàng, sau khi khấu trừ số nợ gốc và lãi còn lại là 1.240.730.420 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bảy trăm ba mươi nghìn, bốn trăm hai mươi đồng) được Ngân hàng chuyển vào tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng.

Việc Công ty Q1, Công ty M ký kết và thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 09/18/HĐMB ngày 22/9/2018 giữa Công ty Q1 và Công ty M và bà Dương Kiều H tại Văn phòng Công chứng R là hợp pháp. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu 02 (hai) hợp đồng này cũng như yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền nợ gốc và yêu cầu xóa thế chấp, bị đơn không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, người đại diện hợp pháp ông Lê Văn S và ông Phạm Hải N thống nhất trình bày: Thống nhất như lời trình bày của đại diện bị đơn và không bổ sung ý kiến gì khác; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đấu giá hợp danh M trình bày: Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03 thuộc xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP*

657380, số vào sổ: CH 01591 do Cơ quan U huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/6/2014.

Về thủ tục bán đấu giá của công ty:

Ngày 26/6/2018, Công ty ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG với Công ty Q1, tiến hành bán đấu giá quyền sử dụng đất trên với giá là 4.579.840.000 đồng. Công ty đã thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để tổ chức bán đấu giá, tuy nhiên không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 19/7/2018, công ty nhận được Công văn số 365/GĐN-MBAMC-ĐNB của Công ty Q1 đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 02 với giá 4.121.856.000 đồng. Công ty đã ký phụ lục hợp đồng lần thứ nhất để tiếp tục bán đấu giá theo quy định, nhưng vẫn không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 22/8/2018, công ty nhận được Công văn số 420/GĐN-MBAMC-ĐNB của Công ty Q1 đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 03 với giá 3.709.670.400 đồng. Ngày 23/8/2018, Công ty đã ký phụ lục Hợp đồng tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 03 với giá 3.709.670.400 đồng. Đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, trình tự thủ tục bán đấu giá như sau: Công ty thực hiện bán đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại Điều 53, Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản.

Từ ngày 27/8/2018 đến ngày 04/9/2018, Công ty nhận đăng ký bán đấu giá. Dự kiến tổ chức đấu giá ngày 05/9/2018. Địa điểm tổ chức bán đấu giá là số 151, đường Trần Huy L, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cũng đăng thông tin bán đấu giá tài sản vào ngày 27/8/2018 trên báo Đ2. Đồng thời niêm yết thông báo bán đấu giá tại Cơ quan U xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương vào ngày 27/8/2018 và niêm yết thông báo bán đấu giá tại trụ sở công ty vào ngày 27/8/2018. Công ty cũng đã ban hành quy chế bán đấu giá đối với tài sản trên.

Đến hết hạn đăng ký tham gia đấu giá vào ngày 04/9/2018 có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ là bà Dương Kiều H và bà Nguyễn Thị Mỹ H2. Công ty đã gửi Công văn số 1154/18/MPA-CV ngày 04/9/2018 thông báo kết quả thực hiện tổ chức đấu giá cho Công ty Q1.

Theo kế hoạch, Công ty đã tổ chức mở phiên đấu giá tài sản vào lúc 10h00 ngày 05/9/2018 dưới sự điều hành của đấu giá viên Phan Thanh P, cùng chứng kiến là ông Hồ Tuấn A là nhân viên Công ty Q1 và ông Phạm Văn B là công chứng viên Văn phòng Công chứng R, tỉnh Bình Dương cùng 02 khách hàng tham gia đấu giá. Kết quả phiên đấu giá, tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được bán cho bà Dương Kiều H với giá 3.720.000.000 đồng.

Ngày 17/9/2018, Công ty M và Công ty Q1 đã ký biên bản thanh lý kết thúc hợp đồng bán đấu giá đối với tài sản trên.

Việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương: Công ty đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật, do đó Công ty không đồng ý yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản như yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện của bà Dương Kiều H, ông Đặng Văn Đ trình bày:*

Ông Đặng Văn Đ và Dương Kiều H là vợ chồng. Theo thông tin ông bà biết được Ngân hàng bán đấu giá tài sản thế chấp. Ngày 04/9/2018, bà H đăng ký tham gia đấu giá.

Bà H đã tham gia buổi bán đấu giá do Công ty M tổ chức vào lúc 10h00 ngày 05/9/2018. Kết quả phiên đấu giá, tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03; đất tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được bán cho bà Dương Kiều H với giá 3.720.000.000 đồng. Sau đó, các bên đã ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng R. Bà H đã chuyển hết số tiền trên cho công ty bán đấu giá và nhận tài sản cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng Công chứng R trình bày:*

Ngày 04/9/2018, Văn phòng Công chứng nhận được thư mời của Công ty M việc tham gia buổi bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 05/9/2018, công chứng viên Nguyễn Văn B tham gia buổi bán đấu giá tài sản. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính pháp lý của việc bán đấu giá tài sản và sau khi xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp với pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 3266, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/9/2018.

Do các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng. Vì vậy, Văn phòng Công chứng khẳng định hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận. Đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp; hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 2.196.630 đồng (hai triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm ba mươi đồng), số tiền này các nguyên đơn đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02/01/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản lập ngày 05/9/2018.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và dành cho các đương sự có liên quan đang quản lý sử dụng và sở hữu tài sản trên phần đất được bán đấu giá được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đấu giá hợp danh M và người đại diện theo pháp luật Văn phòng Công chứng R đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 26/3/2014, Ngân hàng Q1 (bên cho vay) tự thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng dài hạn (áp dụng đối với trường hợp cho vay có tài sản bảo đảm) số: 295.14/140.1901930.TD; số tiền vay là 2.400.000.000 đồng (hai tỉ, bốn trăm triệu đồng); thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng (15 năm).

Ngày 01/4/2014, bên vay ông Tài và vợ là bà Đ với bên cho vay Ngân hàng Q1 tự thỏa thuận lập khế ước nhận nợ dài hạn. Ngày 01/8/2014, ông T1, bà Đ với Ngân hàng Q1 tự thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (*để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp*) số: 225.14.140.1901930.BD, được công chứng ngày 01/8/2014. Ngày 19/4/2016, ông T1, bà Đ không thực hiện trả lãi cho Ngân hàng theo quy định (*ngày 26/3/2014 đến ngày 19/4/2016 mới 24 tháng*).

Tại biên bản làm việc ngày 07/6/2017, giữa Ngân hàng Q1 với ông T1, bà Đ; hai bên thống nhất tổng nợ gốc: 2.079.600.000 đồng; tổng nợ phải trả: 322.656.791 đồng; tổng nợ gốc + lãi phải trả là: 2.402.256.791 đồng; bà Đ cam kết đến ngày 07/7/2017 sẽ thanh toán số tiền 250.000.000 đồng và trước ngày 22/7/2017 sẽ thanh toán hết nợ quá hạn tại Ngân hàng Q1, nhưng bà Đ không thực hiện (*từ ngày 26/4/2014 đến ngày 07/6/2017, ông T1, bà Đ đã trả nợ gốc: 320.400.000 đồng, nợ gốc còn lại: 2.079.600.000 đồng*).

Do bà Đ không thực hiện cam kết trả lãi theo biên bản ngày 07/6/2017. nên đến ngày 18/7/2017, Ngân hàng Q1 (MB) đơn phương ký kết với Công ty Q1 để Công ty



Q1 tiến hành thủ tục xử lý tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 19/5/2018, Ngân hàng Q1 ban hành ba Thông báo: Thông báo số 25/MB-BDU về việc yêu cầu ông T1, bà Đ tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 657380, số vào sổ: CH01591 cấp ngày 26/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ, Thông báo số 26/TB-MB.BDU về việc thu giữ tài sản bảo đảm; Thông báo số 27/TB-MB.BDU về việc xử lý tài sản bảo đảm (các thông báo này ông T1, bà Đ không nhận được).

Ngày 28/5/2018, giữa Công ty Q1 với bà Nguyễn Thị Đ là người vay thống nhất số nợ gốc: 1.879.600.000 đồng; nợ lãi: 528.083.807 đồng (*bà Đ, ông Tài trả nợ gốc 200.000.000 đồng*).

[3] Ngày 08/6/2018, Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá T5 thông báo kết quả thẩm định :

Đặc điểm tài sản thẩm định: Lô đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 03, xã M, huyện D, tổng diện tích: 11.648m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư: 768m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm: 10.880m<sup>2</sup>, hình dáng có dạng nhiều góc cạnh, hiện trạng: Trên đất có trồng cây cao su (bút lục số 348).

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 03, xã M, huyện D có giá trị thẩm định: Đất thổ cư: 768m<sup>2</sup>, đơn giá: 580.000 đồng/m<sup>2</sup> = 445.440.000 đồng, đất cây lâu năm: 10.880m<sup>2</sup>, đơn giá: 380.000 đồng/m<sup>2</sup> = 4.134.400.000 đồng; tổng cộng: 4.579.840 đồng.

[4] Ngày 20/6/2018, Công ty Q1 lập biên bản kê biên thu giữ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại xã M không có mặt bà Đ là người thế chấp tài sản, biên bản không ghi cụ thể hiện trạng thực tế diện tích: 13.187m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở; 12.787m<sup>2</sup> cây lâu năm) đứng tên bà Nguyễn Thị Đ (bút lục số 361). Ngày 25/6/2018, Công ty Q1 ban hành Công văn số 325/2018/GĐN-MBAMC.ĐNB về việc đề nghị Công ty M thực hiện các thủ tục bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất diện tích: 13.187m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở; 12.787m<sup>2</sup> đất cây lâu năm) tại ấp T1, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 26/6/2018, Công ty Q1 và Công ty M Tiến hành ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐDVĐG là: Quyền sử dụng đất diện tích: 13.187m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở; 12.787m<sup>2</sup> cây lâu năm) của bà Đ tại ấp T1, xã M, huyện D với giá khởi điểm là 4.579.840.000 đồng và Công ty M ban hành Thông báo số 227/18/TB-BĐG ngày 27/6/2018 về việc tổ chức bán đấu giá là quyền sử dụng đất, địa điểm tại: Trụ sở Công ty M – số 151, đường Trần Huy L, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 19/07/2018, Công ty M tổ chức bán đấu giá lần hai tại địa điểm nói trên nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Ngày 22/8/2018, Công ty M tổ chức bán đấu giá lần ba thì được 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Kết quả bà Dương Kiều H mua với giá 3.720.000.000 đồng. Ngày 17/9/2018, Công ty M và Công ty Q1 đã ký biên bản thanh lý kết thúc Hợp đồng bán đấu giá đối với tài sản trên và Ngân hàng Q1 tự khấu trừ số nợ gốc và lãi; tổng cộng: 2.479.269.580 đồng, số tiền còn lại là 1.240.730.420 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bảy trăm ba mươi nghìn, bốn trăm hai mươi đồng) Ngân hàng Q1 tự chuyển vào tài khoản của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

[5] Ngày 14/5/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án thẩm định, đo đạc và định giá lại diện tích 13.187m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở; 12.787m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) của bà Đ tại ấp T1, xã M, huyện D. Ngày 05/10/2020, Văn phòng Đ tỉnh Bình Dương đo đạc thực tế thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 12.542,4m<sup>2</sup>; trong đó: Diện tích đất thuộc HLATĐB: 928,7M2; diện tích đất cao su 11.378,6m<sup>2</sup>; trên đất ông T1, bà Đ trồng 430 cây cao su từ năm 2015 (sau thời gian thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2014); ngày 30/5/2016, ông T1, bà Đ với ông Hồ Văn H tự thỏa thuận hoán đổi đất làm lối đi vào nhà ông H2 chiều rộng 04m, chiều dài 69,7m = 235m<sup>2</sup>; ngày 01/4/2016, ông T1, bà Đ với ông Nguyễn Minh T5 là người đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ tự thỏa thuận để cho ông T5 tự xây dựng hàng rào lưới B40, trụ bê tông dài 462,33m.

Đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ: CH01591 cấp ngày 26/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng diện tích: 13.187m<sup>2</sup>; đo thực tế 12.542,4m<sup>2</sup>; diện tích bà Đ sử dụng giảm 644,4m<sup>2</sup>. Sơ đồ vị trí thửa đất thể hiện một lối đi có chiều rộng 04m và chiều dài 67,7m làm lối đi vào nhà ông Hồ Văn H, (lối đi này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ). Ngày 30/5/2016, giữa ông T1, bà Đ và ông H2 tự thỏa thuận lập một giấy viết tay để cho ông H2 sử dụng (chiều ngang 4m; chiều dài 69,7m) làm lối đi vào nhà ông H2.

Ngày 01/4/2016, ông T1, bà Đ với Công ty TNHH Đ tự thỏa thuận sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất; Công ty Đ có trách nhiệm làm hàng rào bảo quản cây trồng, tài sản cây cao su trồng trên đất công ty được toàn quyền sử dụng và khai thác.

Ngày 20/11/2020, Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Hồ Văn H và ông Nguyễn Minh T5 là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ; ông H2 và ông T6 yêu cầu Tòa án đưa các ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan trong vụ án.

[6] Do phát sinh tình tiết mới là tài sản trên đất gồm 430 cây cao su do ông Tài bà Đ trồng từ năm 2015, hàng rào lưới B40, trụ xi măng có chiều dài 462,33m do ông T5 tự xây dựng vào năm 2016 và một lối đi rộng 4m dài 69,7m, hiện nay ông Hồ Văn H đang quản lý sử dụng đi vào nhà ông H2; nên cần phải đưa ông Hồ Văn H và ông Nguyễn Minh T5 là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, mới giải quyết triệt để vụ án.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận lời phát biểu quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và dành cho các đương sự có liên quan đang quản lý sử dụng và sở hữu tài sản trên phần đất được bán đấu giá được quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục chung.

[8] Chi phí đo đạc, định giá: 7.797.000 đồng (bảy triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng), nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu, khấu trừ tạm ứng đã nộp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị Đ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Chi phí đo đạc, định giá: 7.797.000 đồng (bảy triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng), nguyên đơn ông Nguyễn Phước T1, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu, khấu trừ tạm ứng đã nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phước T1, bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu. Chi cục T6 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Phước T1, bà Nguyễn Thị Đ 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0041410 ngày 05/02/2020 của Chi cục T6, tỉnh Bình Dương.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS T;
- TAND TP T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Bùi Văn Tâm**

