

Bản án số: 123/2023/DS-PT
Ngày: 31 - 7 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
bán đấu giá tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2023/QĐ-PT ngày 11/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2023/QĐ-PT ngày 30/6/2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; HKTT: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chỗ ở: Tổ G, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố C, N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Phan Minh S, sinh năm 1970 – Công ty L3 – thuộc Đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt).

Luật sư Nguyễn Đình T, sinh năm 1965 – Công ty L4 – thuộc Đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt).

* Bị đơn:

1. Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Số F, Lê Văn L1, T, Cầu G, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ – Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Cai Văn T1 - Giám đốc Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B1. (Vắng mặt).
- Ông Nguyễn Việt C - Giám đốc phòng G - Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B1. (Vắng mặt).
- Ông Trần Văn T2 - Chuyên viên phòng Q – Chi nhánh B1. (Vắng mặt).
- Bà Đinh Hồng H - Cán bộ ban pháp chế - Ngân hàng TMCP Q. (Có mặt).
- Ông Mai Tiến D - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. (Có mặt).

2. Công ty cổ phần H5; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu P1; Địa chỉ: Số C B, Phường A, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Việt K, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1984 Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Công ty Đ3; Địa chỉ: Số A, N, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy K1 – Giám đốc. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn P2; Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1936; Địa chỉ: Số A, hẻm T, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1975 Địa chỉ: Khu phố C, N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1939.

5. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1973.

6. Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2002.

Địa chỉ bà H1, bà L2 và anh A: Tổ G, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà H1 và bà L2 vắng mặt; anh A có mặt).

* Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị P là nguyên đơn trong vụ án.

* Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Ngày 07/04/2011, bà P và chồng là ông Nguyễn Văn H2 (chết ngày 30/12/2012) có lập 01 Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q (MB) số 63.11.553.852790.TD để vay 500.000.000 đồng, có dùng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BC 766483, thửa đất số 917, tờ bản đồ số 19, diện tích 209m², do UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày

17/09/2010 làm tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác.

Khi Ngân hàng lập hồ sơ vay, không xuống xem xét định giá giá trị của nhà và đất, khi bà P ký tên vào hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bà P không đọc mà chỉ ký tên. Do vậy bà không biết rõ nội dung của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Sau khi ông H2 chết, bà P không có khả năng thanh toán nợ. Tài sản của ông H2 để lại chưa chia di sản thừa kế. Bà P và ông H2 không có con chung, người thừa kế của ông H2 gồm có bà P và bố ông H2 là ông Trần Văn T3. Mẹ ông H2 là bà Nguyễn Thị N đã chết ngày 20/5/2010.

Ngày 28/11/2019, Ngân hàng M1 gửi cho bà P thông báo và Quyết định số 222/TB-MB-BRI về việc thu giữ tài sản thế chấp là Tài sản bảo đảm GCNQSDĐ số BC 766483 theo Hợp đồng tín dụng số 63.11.553.852790.TD.

Ngày 16/12/2019 tại Ngân hàng M1, anh trai bà P là ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn Văn V làm việc trực tiếp với bên đại diện của Ngân hàng M1 là bà Đào Thị Huyền T4 và ông Phạm Công D1. Trong buổi làm việc ông H3 và ông V đề nghị ngân hàng M1 giải quyết nợ ngoài bảng khách hàng, đề nghị ngân hàng M1 cho ông H3 và ông V rút sổ đất của bà P, sổ đất của ông Nguyễn Thanh H3 và Nguyễn Văn H2. Nhưng bà P nhận được thông tin sổ đất đang được đem ra làm thủ tục bán đấu giá, nên đã yêu cầu Ngân hàng M1 ngưng xử lý nợ để xuống làm việc trực tiếp trước ngày 30/6/2020.

Trong thời gian đó bà P và anh H3, anh V vẫn tiếp tục liên lạc để giải quyết, nhưng bên Ngân hàng luôn đùn đẩy trách nhiệm qua bên Công ty xử lý nợ do anh Đ (số điện thoại: 0906222047) và anh T5 (số điện thoại: 0902228709) giải quyết. Sau đó ông Nguyễn Văn V có gọi điện cho ông Cai Văn T6 (là Giám đốc chi nhánh ngân hàng M1) thì ông T6 có hẹn vì dịch covid Ngân hàng không giải quyết được nên đợi qua dịch sẽ giải quyết.

Sau đó ông T5 (giám đốc công ty X) gọi điện thoại nói chuyện với bà P, giữa bà P và ông T5 có thỏa thuận như sau: bà P đồng ý đấu giá tài sản thế chấp và bà P sẽ để cho anh V đứng ra mua lại tài sản này. Bà P đã ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa hai bên và nộp cho Tòa án.

Ngày 22/4/2020 Ngân hàng M1 gửi cho bà P thông báo số 93/TB -MB-BR về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm. Bà P xác định chưa bàn giao tài sản cho Ngân hàng M1 và cũng chưa ký bất cứ văn bản nào.

Ngày 27/7/2020 Công ty Đ3 gửi cho bà P thông báo đấu giá tài sản số 58/2020/TB-ĐG đấu giá thửa đất số 917, tờ bản đồ số 19, diện tích 209m² Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BC 76683 do UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2010, do bà P sở hữu với giá khởi điểm là 693.800.000 đồng.

Quá trình Ngân hàng M1 giải quyết tài sản bảo đảm của bà P, ngoài thông báo đấu giá tài sản số 58/2020/TB-ĐG của Công ty Đ3, Ngân hàng M1 không thông báo hay gửi bất cứ văn bản nào khác cho bà P. Sau khi tìm hiểu bà P mới biết được tài sản bảo đảm của bà đã được chuyển nhượng cho ông Trần Việt K với giá 707.800.000

đồng. Giá bán đầu giá quá thấp so với giá trị thực tế của tài sản bảo đảm. Bà P đã nhiều lần liên hệ với ngân hàng M1 để được giải quyết, nhưng không được.

Bà P cho rằng việc ngân hàng M1 làm là trái với quy trình xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật, ngân hàng M1 đã thông đồng, móc nối với Công ty Đ3. Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà P.

Bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HDDV- ĐGTS ngày 27/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP Q (MB) và Công ty Đ3 về quyền sử dụng diện tích đất 209m² (trong đó có 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, xã T nay là phường T, thị xã P theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 766483 được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 17/9/2010 đứng tên Nguyễn Thị P và các công trình trên đất là vô hiệu theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 117, 119, 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 vì đã vi phạm về hình thức và bà P chưa tự nguyện bàn giao tài sản cho Ngân hàng M1.

- Yêu cầu Ngân hàng TMCP Q và Công ty cổ phần H5 STOCK COMPANY hoàn trả lại quyền sử dụng diện tích đất 209m² (trong đó có 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T nay là phường T, thị xã P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 766483 được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 17/9/2010 đứng tên Nguyễn Thị P cho bà Nguyễn Thị P quản lý sử dụng. Bà P không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Bà P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q 500.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo quy định của ngân hàng N1 từ thời điểm vay cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

* Quá trình tố tụng bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q (MB) giao kết tín dụng với khách hàng là vợ chồng bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H2 qua Hợp đồng tín dụng số 63.11.553.852790.TD ngày 07/4/2011, với các nội dung cụ thể:

Số tiền vay: 500.000.000 đồng; *Mục đích vay:* vay mua đất; *Thời hạn vay:* 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; *Giải ngân theo Khế ước nhận nợ:* LD1109700304 ngày 07/4/2011.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận số BC 766483 cấp ngày 17/9/2010 mang tên bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và Tài sản gắn liền với đất số 77.11.553.852790.DB ngày 05/4/2011, công chứng ngày 07/4/2011; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/4/2011.

Quá trình xử lý nợ:

Ngày 07/4/2012, khoản vay chuyển nợ quá hạn. MB đã nhiều lần liên hệ với khách hàng để thông báo, làm việc đề nghị trả nợ nhưng khách hàng vẫn không thực

hiện nghĩa vụ của mình; Ngày 08/5/2020 MB thực hiện quyết định thu giữ tài sản thế chấp có xác nhận của UBND phường T, thị xã P.

Ngày 27/7/2020, M1 và Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV-ĐGTS (Hợp đồng đấu giá) nhằm thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm (nêu trên) bằng hình thức đấu giá để thu hồi nợ theo các quy định tại Hợp đồng thế chấp và tuân thủ các quy định của pháp luật;

Ngày 20/8/2020, đấu giá thành tại trụ sở Công ty Đ3, với thông tin chi tiết như sau:

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất diện tích 209m² (trong đó 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 917 Tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã P) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC766483 số vào sổ cấp GCN: CH00475 do UBND huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/9/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị P và công trình trên đất.

Giá khởi điểm: 693.800.000 đồng; Giá được trả cao nhất: 707.800.000 đồng. Người trúng đấu giá: ông Trần Việt K (CCCD số 077079000434 cấp ngày 14/12/2018 tại Cục CS ĐKQLHC về TTXH và DLQG về dân cư). Căn cứ kết quả đấu giá, MB đã ký hợp đồng bán tài sản, bàn giao tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá theo đúng quy định pháp luật và thực hiện việc thu nợ đối với khoản nợ của khách hàng Nguyễn Thị P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý bởi những lý do sau:

Thứ nhất: Hợp đồng đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV-ĐGTS được ký kết ngày 27/7/2020. Về chủ thể giao kết: Hợp đồng được ký kết bởi những cá nhân có đủ thẩm quyền của các Bên: ông Nguyễn Việt C1 (Giám đốc M1) đại diện MB và ông Phạm Bảo T7 (Phó Giám đốc) đại diện Công ty Đ3. Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản. Về đối tượng của hợp đồng: việc đấu giá tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thu hồi nợ tại MB, không thuộc đối tượng bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Hợp đồng đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV-ĐGTS không vi phạm đạo đức, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Về tính tự nguyện của chủ thể hợp đồng: Điểm b, khoản 1, Điều 117 BLDS 2015 quy định “Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện”. MB và Công ty Đ3 đã giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện. Cho đến nay, giữa MB và Công ty Đ3 không phát sinh bất cứ tranh chấp về hợp đồng nào. Chủ thể hợp đồng đấu giá là MB và Công ty Đ3, bà P không đưa ra được bất cứ căn cứ hoặc tài liệu nào để cho rằng việc giao kết hợp đồng này là không trên cơ sở tự nguyện.

Thứ hai, tại Khoản 4.1; 4.3 Điều 4; điểm b Khoản 4.4 Điều 4 Hợp đồng thế chấp có ghi rõ “Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc vi phạm bất kỳ điều khoản nào tại Hợp đồng tín dụng; hoặc khi Bên thế chấp vi phạm bất kỳ điều khoản nào tại hợp đồng này thì MB được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua tổ chức khác để bán tài sản thế chấp hoặc xử lý tài sản bảo đảm bằng bất kỳ hình thức nào mà MB cho là cần thiết. Bên thế chấp có nghĩa vụ hợp

tác vô điều kiện và chấp nhận mọi hình thức xử lý tài sản do MB đưa ra mà không được có bất kỳ hành vi cản trở nào đến việc xử lý tài sản bảo đảm của MB”. “Bên thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho MB bán/xử lý tài sản để thu hồi nợ”. “MB không cần có ý kiến của Bên thế chấp, có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đúng quy định của pháp luật theo phương thức: b) Bán tài sản để thu hồi nợ. Giá bán tài sản, phương thức bán do MB chủ động quyết định, Bên thế chấp cam đoan tạo mọi điều kiện thuận lợi, không làm bất cứ điều gì gây khó khăn, trở ngại đến việc bán tài sản của MB”.

Như vậy Việc bà P không thực hiện bàn giao tài sản cho MB xử lý là vi phạm cam kết với MB theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGLVĐ số 77.11.553.852790.DB đã ký (quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Hợp đồng thế chấp) và quy định pháp luật (Điều 299, Điều 303, Điều 323 BLDS 2015).

Mặt khác, Đ1 c Khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định: “MB có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này”.

“Bên thế chấp cam kết vô điều kiện, không hủy ngang trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp phải thực hiện các thủ tục/công việc mà MB yêu cầu để tạo điều kiện thuận lợi trong việc xử lý tài sản thế chấp” (Đ1 h Khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng thế chấp);

“Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; 2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật; 3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định (được quy định tại Điều 299 BLDS 2015).

“Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau đây: a) Bán đấu giá tài sản; b) Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản; c) Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm; d) Phương thức khác; Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này thì tài sản được bán đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác (được quy định tại Điều 303 BLDS 2015).

Như vậy, việc bà P có tự nguyện bàn giao tài sản hay không không làm ảnh hưởng đến quyền xử lý tài sản của MB.

Căn cứ kết quả đấu giá, MB đã ký hợp đồng bán tài sản, bàn giao tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá theo đúng quy định pháp luật và thực hiện việc thu nợ đối với khoản nợ của khách hàng Nguyễn Thị P. Tài sản thế chấp tại MB là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được bán đấu giá để thu hồi nợ theo đúng quy định pháp luật. MB với tư cách là Người có tài sản đấu giá theo đó tuân thủ theo quy định.

Tài sản đấu giá được chuyển giao cho người trúng đấu giá, Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 766483 đã được MB giao cho người trúng đấu giá để làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp sang tên cho ông Trần Việt K - người trúng đấu giá. Theo đúng quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Phía Ngân hàng đã tất toán xong việc thu hồi số nợ gốc và lãi của bà P kể từ khi bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 766483 cho người trúng đấu giá. Do vậy

không có cơ sở để Ngân Hàng chấp nhận cho bà P trả số tiền gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến thời điểm hiện nay theo yêu cầu khởi kiện của bà P.

Bởi các lẽ trên, MB đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và buộc bà Nguyễn Thị P phải bàn giao thực tế tài sản cho người trúng đấu giá là ông Trần Việt K theo đúng quy định pháp luật.

* Quá trình tố tụng bị đơn Công ty cổ phần H5 trình bày: Công ty cổ phần H5 là đơn vị được Ngân hàng thương mại cổ phần Q ủy quyền hỗ trợ xử lý tài sản thế chấp của khách hàng Nguyễn Thị P. Bà Nguyễn Thị P có giao kết tín dụng với ngân hàng thương mại cổ phần Q ngày 07/4/2011 đến ngày 07/04/2012, khoản vay chuyển nợ quá hạn và thành nợ xấu nhóm năm 5 ngày 22/8/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần Q ủy quyền cho HMK thu hồi nợ khoản vay quá hạn này. HMK đã nhiều lần làm việc với bà P đề nghị trả nợ nhưng bà P không thực hiện, HMK đã tư vấn hỗ trợ ngân hàng thương mại cổ phần Q chi nhánh B1 thu giữ tài sản và phát mãi tài sản thế chấp để xử lý khoản vay của bà P theo đúng quy định của pháp luật. Toàn bộ quy trình từ xử lý nợ, thu giữ tài sản bảo đảm, đấu giá... đều được thực hiện đúng quy định pháp luật. Chính vì thế HMK yêu cầu Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà P.

* Quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Đ3 trình bày: Công ty Đ3 xác định đã làm đúng trình tự, thủ tục về bán đấu giá tài sản theo chương III, luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể như sau:

+ Tiếp nhận hồ sơ đấu giá: Công ty đã tiến hành kiểm tra, rà soát hồ sơ đấu giá, tiến hành nghiên cứu hồ sơ, nguồn gốc cũng như quyền được bán của tài sản đấu giá để ra thông báo đấu giá. Thông báo cho ngân hàng M1 quy trình của việc tổ chức đấu giá, thời gian địa điểm tổ chức đấu giá, thù lao dịch vụ đấu giá.

+ Ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá: Ngày 27/7/2020, Công ty Đ3 đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với ngân hàng M1 số 36/2020/HDDV-ĐGTS, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức và nội dung. Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật đấu giá tài sản năm 2016, khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự.

+ Đăng thông tin tài sản trên báo đài: Sau khi hợp đồng được ký kết, Công ty đã tiến hành thông báo theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016. Công ty đã đăng báo về đấu giá tài sản 02 ký trên B2 - Giá cả vật tư (thuộc Bộ C2) số 176 ngày 31/7/2020 và số 180 ngày 05/8/2020.

+ Niêm yết thông báo đấu giá tài sản: công ty đã tiến hành công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại điều 35 luật đấu giá tài sản như sau: Niêm yết tại trụ sở công ty Đ3 là nơi tổ chức đấu giá tài sản và niêm yết tại nơi có tài sản đấu giá là UBND phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Tiếp nhận khách hàng mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: Công ty đã tiếp nhận các khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và tiến hành thu tiền hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng.

+ Báo cáo tình hình đăng ký đấu giá: Sau khi kết thúc thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản, bộ phận dịch vụ tổng hợp tình hình và chốt danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá trình ban giám đốc về kế hoạch tổ chức phiên đấu giá.

- Gửi thư mời tham dự phiên đấu giá, công ty tiến hành chốt danh sách và gửi thư mời tham dự phiên đấu giá là người có tài sản đấu giá và các khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Tổ chức phiên đấu giá: buổi đấu giá được tiến hành vào lúc 10 giờ ngày 20/08/2020 tại trụ sở công ty Đ3. Số lượng người tham gia đấu giá 07 người.

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BC 766483, thửa đất số 917, tờ bản đồ số 19, diện tích 209m² và tài sản gắn liền với đất. Giá khởi điểm 693.800.000 đồng. Hình thức đấu giá bằng lời nói tại cuộc đấu giá. Phương thức trả giá lên. Tiến hành phiên đấu giá. Trình tự phiên đấu giá được tổ chức theo Điều 41 Luật đấu giá 2016.

Kết quả của cuộc đấu giá: Ông Trần Việt K là người trúng đấu giá là 707.800.000 đồng.

Sau khi phiên đấu giá kết thúc, trả tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá, hướng dẫn người trúng đấu giá nộp đủ số tiền còn lại cho người có tài sản đấu giá.

Công việc sau khi đấu giá thành: Theo dõi việc thanh toán tiền mua tài sản của khách hàng; Chuyển trả tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá; Đề nghị người có tài sản đấu giá tiến hành ký hợp đồng mua bán với người trúng đấu giá tài sản; Thông báo cho người có tài sản đấu giá biết để bàn giao tài sản cho người mua; Đã tham dự bàn giao tài sản với người có tài sản đấu giá và người mua được tài sản nhưng không thành vì bà P không hợp tác; Thanh lý hợp đồng: đã lập và ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Công ty khẳng định toàn bộ quy trình thủ tục đấu giá tài sản, công ty Đ3 đã thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật, nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà P.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Việt K trình bày: Ông K có nhận chuyển nhượng thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, diện tích 209m² tại phường T, thị xã P, trên đất có 01 căn nhà nhà cấp 4 đã cũ đứng tên bà Nguyễn Thị P, ông K mua qua hình thức đấu giá tài sản của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Ông K nhận chuyển nhượng đúng quy trình và đúng quy định pháp luật, do vậy ông K có yêu cầu độc lập như sau:

Công nhận hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV-ĐGTS ngày 27/7/2020 giữa ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B1 – Phòng G và Công ty Đ3 là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/8/2020 giữa ngân hàng TMCP Q– Chi nhánh B1 – Phòng G (người bán tài sản) và ông Trần Việt K (người mua) là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị P chấm dứt hành vi cản trở để ngân hàng TMCP Q bàn giao diện tích đất 209m² (trong đó có 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) và 01 căn nhà trên đất diện tích khoảng 70m² cho ông K quản lý, sử dụng.

Trường hợp hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV-ĐGTS ngày 27/7/2020 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/8/2020 vô hiệu, đề nghị Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu. Cụ thể ông K yêu cầu ngân hàng

TMCP Q – Chi nhánh B1 – Phòng G và Công ty cổ phần H5 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông K số tiền 707.800.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 và ông Nguyễn Văn T8 (cha, mẹ ruột của bà Nguyễn Thị P) cùng sinh sống trên thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T, phường T, thị xã P theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 766483 được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 17/9/2010 đứng tên Nguyễn Thị P đến nay đã hơn 22 năm.

Ngày 07/04/2011, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H2 (chết ngày 30/12/2012) có lập 01 Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q (MB) số: 63.11.553.852790.TD. Mục đích để vay khoản vay 500.000.000 đồng. Bà P, ông H2 có dùng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BC 766483, thửa đất số 917, tờ bản đồ số 19, diện tích 209m², do UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2010 (sau đây gọi tắt là Tài sản bảo đảm GCNQSDĐ số BC 766483) làm tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác.

Sau khi ông H2 chết, bà P không có khả năng thanh toán nợ.

Ngày 27/7/2020 Công ty Đ3 gửi cho bà P thông báo đấu giá tài sản số 58/2020/TB-ĐG đấu giá thửa đất số 917, tờ bản đồ số 19, diện tích 209m² Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BC 76683 do UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2010, do Nguyễn Thị P sở hữu với giá khởi điểm là 693.800.000 đồng.

Quá trình Ngân hàng M1 giải quyết tài sản bảo đảm của bà P, chồng bà là ông Nguyễn Văn T8 đã chết năm 2021, bà là người đang thực tế sinh sống trên đất hoàn toàn không biết gì, việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà. Vì nhà là do vợ chồng bà xây dựng và sinh sống hợp pháp trên thửa đất 917, tờ bản đồ số 19 từ năm 1999 cho đến nay.

Bà H1 thống nhất với quan điểm và ý kiến của bà P và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, thẩm định, đo vẽ, định giá, cũng như xét xử tại Tòa án vì tuổi cao sức yếu.

* Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà L2 là chị ruột của bà Nguyễn Thị P, bà sống cùng bố mẹ là (ông Nguyễn Văn T8 và bà Nguyễn Thị H1) và bà P tại nhà và đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T nay là phường T, thị xã P từ lúc nhỏ cho đến nay. Bà L2 không chồng, không con. Khoảng năm 2010 thì cha mẹ bà L2 có làm thủ tục tặng cho nhà đất trên cho bà P. Từ đó đến nay, bà L2 vẫn ở trên nhà và đất trên. Còn việc bà P làm thủ tục vay Ngân hàng như thế nào thì bà L2 không nắm rõ.

Bà L2 có ý kiến mong Tòa xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà P và xin phép được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, thẩm định, đo vẽ, định giá, cũng như xét xử tại Tòa án vì sức khỏe kém.

* Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3 trình bày: Ông T3 là cha ruột của ông Nguyễn Văn H2 (chồng bà P). Vợ ông T3 là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1931, chết năm 2010.

Ngày 07/04/2011, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H2 (chết ngày 31/12/2012) có lập 01 Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q (MB) số: 63.11.553.852790.TD. Mục đích để vay 500.000.000 đồng. Bà P, ông H2 có dùng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BC 766483, thửa đất số 917, tờ bản đồ số 19, diện tích 209m², do UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2010 thế chấp làm tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác.

Sau khi ông Nguyễn Văn H2 chết, bà Nguyễn Thị P không có khả năng thanh toán nợ.

Ngày 27/7/2020 Công ty Đ3 gửi cho bà P thông báo đấu giá tài sản số 58/2020/TB-ĐG đấu giá thửa đất 917, tờ bản đồ 19, diện tích 209m² Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BC 76683 do UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2010, do Nguyễn Thị P sở hữu với giá khởi điểm là 693.800.000 đồng.

Quá trình Ngân hàng M1 giải quyết tài sản bảo đảm của bà P, ngoài thông báo đấu giá tài sản số 58/2020/TB-ĐG của Công ty Đ3, Ngân hàng M1 không thông báo hay gửi bất cứ văn bản nào khác cho bà P. Sau khi tìm hiểu bà P mới biết được tài sản bảo đảm của bà đã được bán cho ông Trần Việt K với giá: 707.800.000 đồng. Giá bán đấu giá quá thấp so với giá trị thực tế của tài sản bảo đảm. Bà P đã liên hệ với ngân hàng M1 để được giải quyết, nhưng không được.

Việc Ngân hàng tự ý xử lý tài sản thế chấp khi chưa thông báo cho toàn bộ hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 biết là sai quy định pháp luật. Lẽ ra Ngân hàng phải hỏi ông về số nợ của ông H2 xem ông có đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thay cho ông H2 hay không. Ông T3 đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông H2 với tư cách là người thừa kế nghĩa vụ.

Nay ông T3 thống nhất với quan điểm và ý kiến của bà P.

* Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn A trình bày: Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị P, sống cùng ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị P tại nhà và đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, xã T nay là phường T, thị xã P từ lúc nhỏ cho đến nay. Còn việc bà P, ông H2 làm thủ tục vay Ngân hàng như thế nào thì anh không rõ. Mong Tòa xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà P.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 18-11-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với Ngân hàng TMCP Q và Công ty cổ phần H5 COMPANY về “Tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị P về việc Tuyên Hợp đồng đấu giá tài sản số 334/2020/HDDV- ĐGTS ngày 27/7/2020 giữa ngân hàng TMCP Q (MB) và Công ty Đ3 về quyền sử dụng diện tích đất 209m² (trong đó có 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 917, tờ bản

đồ 19, tọa lạc tại xã T, phường T, thị xã P theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 766483 được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 17/9/2010 đứng tên Nguyễn Thị P và các công trình trên đất là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị P về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Q và Công ty cổ phần H5 STOCK COMPANY hoàn trả lại quyền sử dụng diện tích đất 209m² (trong đó có 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T, phường T, thị xã P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 766483 được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 17/9/2010 đứng tên Nguyễn Thị P cho bà Nguyễn Thị P quản lý sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị P về việc bà P yêu cầu thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q 500.000.000đ tiền gốc và lãi suất theo quy định của ngân hàng N1 từ thời điểm vay cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Việt K.

Công nhận hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV-ĐGTS ngày 27/7/2020 giữa ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B1 – Phòng G và Công ty Đ3 là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 20/8/2020 giữa ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B1 – Phòng G là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị P chấm dứt hành vi cản trở để ngân hàng TMCP Q bàn giao diện tích đất 209m² (trong đó có 120m² đất ở tại nông thôn, 89m² đất trồng cây lâu năm) và 01 căn nhà trên đất diện tích khoảng 70m² cho ông K quản lý, sử dụng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

* Ngày 29 và ngày 30/11/2022 bà Nguyễn Thị P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 01/12/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ có quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tòa sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ để xác định nhà trên đất được xây dựng trước hay sau khi ký hợp đồng thế chấp; nếu xây trước, ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị H1 có tặng cho nhà cho bà Nguyễn Thị P hay không. Trường hợp xây sau thì nhà trên đất là của bà Nguyễn Thị P hay có liên quan đến người khác nữa không. Các vấn đề nêu trên chưa được làm rõ nhưng Tòa sơ thẩm đã xác định quyền sử dụng đất thửa 917, tờ bản đồ 19, xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng toàn bộ tài sản gắn

liên với đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị P đã thế chấp cho MB tại HĐTC số 77 để xác định MB có quyền xử lý tài sản thế chấp để bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T8 là người đang ở tại nhà đất mà MB đã xử lý để thu hồi nợ. Theo trình bày của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị P thì Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T8 là người xây dựng nhà từ năm 1999. Việc tòa án giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T8. Do đó, ông Nguyễn Văn T8 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn T8 nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T8 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Việc xác định giá trị tài sản tranh chấp vào thời điểm MB xử lý tài sản thế chấp là cần thiết nhằm xác định việc MB xử lý tài sản thế chấp có đảm bảo nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 58 Nghị định 163.

Tòa sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu thể hiện Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh B1 – Phòng G có quyền thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm và mua bán tài sản đấu giá.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Phú Mỹ; không chấp nhận kháng cáo của bà P. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HĐDV- ĐGTS ngày 27/7/2020 giữa ngân hàng TMCP Q (MB) và Công ty Đ3 đối với quyền sử dụng diện tích đất 209m² thửa số 917, tờ bản đồ số 19, xã T (nay là phường T), thị xã P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 766483 được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 17/9/2010 đứng tên Nguyễn Thị P và các công trình trên đất là vô hiệu. Thấy:

Ngày 07/4/2011, bà Nguyễn Thị P và chồng là ông Nguyễn Văn H2 (chết ngày 31/12/2012) có vay 500.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP Q (MB) theo hợp đồng tín dụng số 63.11.553.852790.TD, thời hạn vay 12 tháng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 917, tờ bản đồ 19, xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 77.11.553.852790.DB ngày 05/4/2011. Quyền sử dụng đất này được cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị P ngày 17/9/2010.

Tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 77.11.553.852790.DB ngày 05/4/2011 các bên thỏa thuận: “Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu và/hoặc quyền sử dụng của bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BC 766483 cấp ngày 17/10/2010 cho bà Nguyễn Thị P...”.

Ngày 27/7/2020, M1 ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 34/2020/HDDV-ĐGTS với Công ty Đ3 về việc chuyển giao việc bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 917, tờ bản đồ 19, xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T8 là người ở tại nhà và đất mà MB đã xử lý để thu hồi nợ. Theo trình bày của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị P thì bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T8 là người xây dựng nhà từ năm 1999. Việc Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P và yêu cầu độc lập của ông Trần Việt K có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T8. Do đó ông Nguyễn Văn T8 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn T8 nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T8 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Bà Nguyễn Thị H1 cho rằng nhà trên đất do bà H1 và chồng là ông T8 xây dựng và cùng bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Tuấn A sử dụng nhà và đất từ trước cho đến nay, khi Ngân hàng thực hiện đấu giá tài sản không báo cho bà H1 biết làm ảnh hưởng quyền lợi của bà; bà Nguyễn Thị L2 và anh Nguyễn Tuấn A xác nhận sử dụng nhà và đất từ trước cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án xác định những người đang sử dụng nhà và đất gồm ông T8, bà H1, bà L2 và anh A. Hồ sơ vụ án chưa thể hiện rõ tại thời điểm thế chấp cũng như tại thời điểm đấu giá tài sản thì tài sản trên đất gồm những gì, hiện trạng ra sao, ai đang quản lý sử dụng, tài sản này có liên quan gì đến những người đang quản lý sử dụng hay không để giải quyết. Tại “Biên bản định giá tài sản bảo đảm” ngày 05/4/2011 mục “mô tả hiện trạng tài sản” chỉ mô tả hiện trạng đất, mục “định giá tài sản” để làm căn cứ cho vay cũng chỉ định giá quyền sử dụng đất (BL 72). Việc xử lý tài sản thế chấp bán đấu giá tài sản cần phải xem xét thẩm định lại tài sản thế chấp để ghi nhận ý kiến của bên thế chấp, người sống trên đất, bảo đảm nguyên tắc xử lý tài sản quy định tại khoản 3 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: “Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan và phù hợp với các quy định tại Nghị định này”.

Các vấn đề nêu trên chưa được làm rõ nhưng Tòa sơ thẩm đã xác định quyền sử dụng đất thửa 917, tờ bản đồ 19, xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị P đã thế chấp cho MB để xác định MB có quyền xử lý tài sản thế chấp để bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Tài sản đấu giá là căn nhà trên đất theo kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần G1 thì diện tích sàn xây dựng nhà là 70m², chất lượng còn lại của công trình là 40%, giá trị còn lại là 72.940.000 đồng (BL 446); mảnh trích đo địa chính ngày 27/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thể hiện diện tích nhà là 126,2m²; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 nhà chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 21m (BL 223); kết quả định giá ngày 12/9/2022 diện tích nhà

ngang khoảng 8m, dài khoảng 19m, giá trị còn lại 60% (BL397, 398); giá trị tài sản theo kết quả thẩm định giá tháng 6/2020 của Công ty cổ phần G1 và thẩm định giá Phương Đ2 là 693.800.000 đồng; kết quả định giá ngày 12/9/2022 tại Tòa án cấp sơ thẩm là 2.424.123.000 đồng. Bà P cho rằng giá trị tài sản của Công ty cổ phần G1 và thẩm định giá Phương Đ2 là không đúng, thấp hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm năm 2020. Như vậy các thông tin về tài sản trên đất còn mâu thuẫn với nhau, cần phải được làm rõ để giải quyết.

Do các nội dung trên chưa được thực hiện đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P với bị đơn là Ngân hàng TMCP Q và Công ty cổ phần H5.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P không phải chịu. H4 lại cho bà P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006705 ngày 02/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

