

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 73/2024/DS-GĐT

Ngày 20 - 3 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp, hủy kết quả 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

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”, giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Ngô Tân T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu C, khu phố B, phường B1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

- ***Bị đơn:***

1/. Ngân hàng TMCP M (MB);

Trụ sở: phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

2/. Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP M

Trụ sở: tòa nhà B, đường P, phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

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

1/. Công ty Cổ phần Đầu giá tài sản Đ.

Địa chỉ: đường P1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Phạm Thụy Mộng H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: đường L, khu phố 8, phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

3/. Bà Nguyễn Ngọc Ch, sinh năm 1981.

Địa chỉ: đường B3, tổ 3, khu phố 6, phường Ph1, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

4/. Ông Lê Bá N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: đường Ng, phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1977.

6/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49, phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

7/. Văn phòng công chứng L.

Địa chỉ: đường ĐT 741, xã V, huyện Ph, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Tấn T trình bày:

Vào năm 2010, vợ chồng ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần M - Chi nhánh Bình Dương (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 108 tháng, lãi suất 16.5%/năm và thay đổi theo kỳ hạn. Để đảm bảo cho khoản nợ vay ông T thế chấp cho Ngân hàng các quyền sử dụng đất như sau:

Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49, diện tích 138,3m², tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th1, tỉnh Bình Dương cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587385, số vào sổ H39300 cấp cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, diện tích 420m², tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th1, tỉnh Bình Dương cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587386, số vào sổ H39299 cấp cho ông Ngô Tấn T và Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49, diện tích 417,6m², tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587384, số vào sổ H39301 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H có trả gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng được một thời gian. Sau đó do điều kiện làm ăn khó khăn không có khả năng trả nợ, ông T có đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi. Ngày 21/4/2017, đại diện Ngân hàng đã mời ông T đến Công ty Quản lý nợ Chi nhánh Đ làm việc và thảo luận về phương án trả nợ. Tại buổi làm việc Ngân hàng đã lập biên bản làm việc và thông báo dư nợ gốc của ông T là 1.434.000.000 đồng và 1.946.541.249 đồng nợ lãi. Phía Ngân hàng chấp nhận yêu cầu của ông T về việc đồng ý xem xét giá trị giải chấp tối thiểu của tài sản thế chấp là 2.000.000.000 đồng, hạn nộp tiền là ngày 25/5/2017.

Sau khi làm việc, ông T chờ phía Ngân hàng thông báo tất toán nợ nhưng không nhận được thông báo mà đã giao tài sản thế chấp của ông T cho Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP M - Chi nhánh Đ và Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ bán đấu giá các tài sản thế chấp của ông T cho ông Lê Bá N, bà Nguyễn Ngọc Ch. Việc Ngân hàng giao tài sản thế chấp cho công ty bán đấu giá bán là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bởi lẽ trên đất thế chấp vào thời gian năm 2012 ông T đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, tường rào bao bọc xung quanh, việc xây dựng có giấy phép xây dựng được UBND phường Ph xác nhận. Việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp không thông báo với ông T cũng như xác định lại giá trị tài sản thế chấp mà giao tài sản cho công ty bán đấu giá xử lý là không đúng pháp luật, nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông T đồng ý trả số tiền nợ gốc và lãi là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) như đã thoả thuận với Ngân hàng tại biên bản làm việc ngày 21/4/2017. Ngân hàng phải giải chấp đối với các quyền sử dụng đất mà ông T đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010.

- Hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP M - Chi nhánh Đ, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ và bên mua tài sản đấu giá đối với 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

- Hủy các hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá gồm:

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935/HĐ- BDG.ĐNA, số công chứng 0001619 ngày 24/7/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 138,3m² thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 936/HĐ- BDG.ĐNA, số công chứng 0001620 ngày 24/7/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 417,6m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 937/HĐ- BDG.ĐNA, số công chứng 0001621 ngày 24/7/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 420m² thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn Ngân hàng TMCP M Việt Nam do ông Lê Văn S đại diện trình bày:

Bị đơn thống 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.

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 ông T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện. Trước khi Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thì nguyên đơn thuộc nợ nhóm 5 (tức nợ xấu). Nguyên đơn đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nợ từ ngày 19/5/2011 là thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Do nguyên đơn không có khả năng thanh toán nợ nên Ngân hàng có thông báo về việc phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo để nguyên đơn thực hiện việc thanh toán nợ nhưng nguyên đơn không có thiện chí trả nợ. Ngày 21/4/2017, Ngân hàng đã có buổi làm việc với nguyên đơn và ghi nhận ý kiến của nguyên đơn liên quan đến việc thanh toán nợ cho Ngân hàng, giải chấp tài sản bảo đảm để báo cáo với cấp có thẩm quyền xem xét. Tuy nhiên do nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán từ năm 2011, đã là nợ xấu nên không được Ban lãnh đạo Ngân hàng đồng ý. Trước đó, Ngân hàng đã chuyển giao quyền xử lý nợ đối với khoản nợ trên cho Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP M.

Ngày 28/6/2018, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP M đã có buổi làm việc với nguyên đơn và thông báo lại thời điểm đấu giá tài sản, nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện việc giải chấp. Do vậy, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP M - Chi nhánh Đ đã ký hợp đồng với Công ty Đấu giá tài sản Đ để bán đấu giá các tài sản mà nguyên đơn đã thế chấp để thu hồi theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

Nguyên đơn cho rằng, Ngân hàng tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp trái quy định pháp luật là không đúng vì: Theo Điều 3 Hợp đồng thế chấp số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010 thể hiện “bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp thì tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp”.

Trước khi bán đấu giá Ngân hàng đã tiến hành các thủ tục thu hồi nợ, xem xét thẩm định tài sản thế chấp, thông báo bán đấu giá và tổng đạt niêm yết các thủ tục tại Ủy ban nhân dân phường nơi có tài sản đúng theo quy định. Nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn không biết Ngân hàng tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp là không đúng. Ngoài ra ngày 28/6/2018, Ngân hàng có mời khách hàng đến làm việc và thông báo về việc xử lý tài sản và bán đấu giá có bà H vợ của ông T đến làm việc và ký biên bản.

Đối với ý kiến của ông T cho rằng việc bán đấu giá không trung thực thì Ngân hàng đã ký hợp đồng với Công ty Đấu giá tiến hành đấu giá và đã được lập thành biên bản đúng quy định, phiên đấu giá được tiến hành công khai theo đúng quy định Điều 35 Luật Đấu giá. Quá trình xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng đã làm đúng trình tự thủ tục quy định.

Bị đơn Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần M trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của đại diện bị đơn Ngân hàng và không bổ sung ý kiến gì khác. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ trình bày:

Quá trình tố tụng, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N trình bày:

Từ thông tin báo pháp luật, ông N biết có việc bán đấu giá tài sản nên ông đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Ngày 18/7/2018, ông tham gia mua tài sản đấu giá và trúng đấu giá đối với các tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 với giá: 355.000.000 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu đồng); quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49 với giá 1.255.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng). Ông đã thanh toán đầy đủ số tiền trên, nhưng hiện nay vẫn chưa được thực hiện việc chuyển quyền theo quy định. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T vì ông mua tài sản theo đúng quy định pháp luật, ngay tình nên đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông đối với tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Ch trình bày:

Từ thông tin báo pháp luật, bà Ch biết tổ chức bán đấu giá tài sản nên bà đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Ngày 18/7/2018, bà tham gia mua tài sản đấu giá và trúng đấu giá đối với tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương, với giá 905.000.000 đồng (chín trăm lẻ năm triệu đồng). Bà đã thanh toán đầy đủ, nhưng hiện nay bà vẫn chưa được thực hiện việc chuyển quyền theo quy định. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 26/3/2018, vợ chồng ông B, bà H và ông Ngô Tấn T có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 138,3m. Mặc dù biết ông T đang thế chấp tài sản này cho Ngân hàng nhưng do tin tưởng nên các bên vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc. Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) đã chuyển cho ông T. Giá chuyển nhượng là 495.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng). Do không có chỗ ở khác nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông B, bà H đã xây dựng căn nhà trên đất và sinh sống từ đó cho đến nay. Ông B, bà H xác định việc tranh chấp giữa các bên ông, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L tại Văn bản ngày 21/6/2019 trình bày:

Văn phòng Công chứng L, tỉnh Bình Dương có công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 1691, 1692 và 1621, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2018. Hiện các bên có xảy ra tranh chấp hợp đồng do Toà án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương thụ lý, Quan điểm của Văn phòng Công chứng L, tỉnh Bình Dương là đã làm đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị xét xử theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của TAND thành phố Th1, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, huỷ kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 935/HĐ-BĐG.ĐNA, ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần M - Chi nhánh Đ và ông Lê Bá N, số công chứng 001619, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L là vô hiệu.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại Cổ phần M hoàn trả cho ông Lê Bá N số tiền đã nhận là 355.000.000 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do lỗi để hợp đồng vô hiệu là 212.825.000 đồng (hai trăm mười hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Tổng số tiền 567.825.000 đồng (năm trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng)

Ông Lê Bá N có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587385, số vào sổ H39300 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Th1), tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/5/2008 kèm theo 01 trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 936/HĐ-BĐG.ĐNA, ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần M - Chi nhánh Đ và ông Lê Bá N, số công chứng 001620, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L là vô hiệu.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần M và Ngân hàng Thương mại Cổ phần M hoàn trả cho ông Lê Bá N số tiền đã nhận là 1.255.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại lỗi để hợp đồng vô hiệu là 681.800.000 đồng (sáu trăm tám mươi một triệu tám trăm nghìn đồng). Tổng số tiền phải trả cho ông Lê Bá N là 1.931.800.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi một triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Lê Bá N có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587384, số vào sổ H39301 do Ủy ban nhân dân thị xã

(nay là thành phố) Th1, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T về việc huỷ bỏ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu tài sản bán đấu giá số 937/HĐBDG.ĐNA, ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần M - Chi nhánh Đ và bà Nguyễn Ngọc Ch, số công chứng 001621, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T về việc huỷ kết quả bán đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích 138,3m², thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương và quyền sử dụng đất đất diện tích 417,6m, thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49, diện tích 417,6m² tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương, ngày 18/7/2018 do Công ty Cổ phần Đấu giá Đ thực hiện, người mua trúng tài sản bán đấu giá là ông Lê Bá N

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T về việc huỷ kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, diện tích 420 m² tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương ngày 18/7/2018 do Công ty Cổ phần Đấu giá Đ thực hiện, người mua trúng tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Ngọc Ch.

1.6. Buộc ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần M số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/8/2018 cụ thể là: Số tiền nợ gốc là 529.000.000 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu đồng), tiền lãi là: 2.296.961.456 đồng (hai tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 18/8/2018, ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H còn phải trả cho Ngân hàng TMCP M khoản tiền lãi trên nợ gốc trong hạn, lãi nợ quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận, việc thay đổi lãi suất theo kỳ hạn được tính theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 33.10.BD/TDH.55 ngày 27/7/2010 giữa ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần M - Phòng giao dịch Bình Dương.

Trường hợp ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H không trả được số tiền gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp gồm theo hợp đồng thế chấp gồm

Quyền sử dụng đất diện tích 138,3m², thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Th1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587385, số vào sổ H39300 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008. Trên đất có 01 căn nhà tạm, kết cấu mái tôn, cột sắt nền xi măng. Giá trị tài sản trên đất khi phát mãi được giao trả cho ông B và bà H. Trường hợp ông B, bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

này khi phát mãi tài sản thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với tài sản này.

- Quyền sử dụng đất diện tích 417,6m², thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49, diện tích 417,6m² tọa lạc tại phường Ph, thành phố Th1, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587384, số vào sổ H39301 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008. Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4, tường gạch, xây tô, cửa sắt, tường rào xây, cổng sắt.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2020, nguyên đơn ông Ngô Tấn T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần Bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935/HĐ - BDG.ĐNA ngày 24/7/2018 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 936/HĐ - BDG.ĐNA ngày 24/7/2018.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th1 và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 18/7/2018 và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935, 936, 937/HĐ- BDG.ĐNA ngày 24/7/2018.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Tấn T

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 27/02/2023, ông Ngô Tấn T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 06/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự đều thống nhất và thừa nhận việc cho vay và trả nợ vay, giao dịch bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên. Do đó, đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc MB và Công ty Quản lý nợ xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay:

[2.1] Ngày 13/3/2018, MB ra Quyết định số 65/QĐTG-MB-BDU (BL 711) về việc thu giữ tài sản bảo đảm của ông T, bà H và giao cho Công ty Quản lý nợ thực hiện thu giữ, quản lý tài sản. Ngày 13/3/2018, Công ty Quản lý nợ ra Thông báo số 120/2018/TB-MBAMC.ĐNB (BL 713). Ngày 15/5/2018, Văn phòng Thừa phát lại D thực hiện và lập các Vi bằng số 688/2018/VB-TPL, Vi bằng số 689/2018/VB-TPL, Vi bằng số 690/2018/VB-TPL (BL541 đến BL 520) xác nhận hiện trạng tài sản thế chấp là thửa đất 302, thửa đất 296, thửa đất 297 và tài sản trên đất theo yêu cầu của Công ty Quản lý nợ, đồng thời thu giữ các tài sản này để bán đấu giá thực hiện việc thu hồi nợ cho MB.

[2.2] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương (BL 702), thể hiện: Tài sản gắn liền với thửa đất số 296 có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 80 m², tường gạch, mái tole, nền gạch bông, phía trước có sân bê tông, trụ sắt, mái tole, tường rào (do ông B, bà H xây dựng). Tài sản gắn liền với thửa đất số 297 có 01 căn nhà cấp 3 diện tích 113 m², 1 căn nhà tạm (do ông T xây dựng) và các cây trồng 04 cây bưởi, 04 cây mít, 01 cây xala, 01 cây sung, 01 cây vú sữa, 01 cây xoài, 01 cây xa kê, 02 cây dâu tằm. Tài sản gắn liền với thửa đất số 302 có 01 cây mít 05 năm tuổi, 02 cây chôm chôm 05 năm tuổi, 02 cây dứa 15 năm tuổi, 50 cây chuối. Các căn nhà tại thửa đất số 296, 297 đều được xây dựng sau khi ông T đã thế chấp đất cho MB.

[2.3] Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th1 (BL709), thể hiện: Các tài sản gắn liền với thửa đất số 297 có tổng giá trị là 218.005.000 đồng; các tài sản gắn liền với thửa đất số 296 có tổng giá trị là 207.725.000 đồng và các tài sản gắn liền với thửa đất số 302 có tổng giá trị là 5.444.000 đồng. Theo kết quả định giá này thì tổng giá trị tài sản trên đất là 431.174.000 đồng.

[2.4] Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010, MB và ông T đã có thỏa thuận và cam kết:

“- Giá trị tài sản thế chấp...là 2.200.000.000 đồng...theo Biên bản thẩm định tài sản thế chấp ngày 27 tháng 07 năm 2010.

- Định kỳ sáu tháng hoặc khi Ngân hàng có yêu cầu, Ngân hàng và Bên thế chấp tiến hành xác định lại trị giá tài sản bảo đảm và phạm vi bảo đảm của tài sản bảo đảm. Việc xác định lại giá trị tài sản bảo đảm và phạm vi bảo đảm của tài sản bảo đảm phải được lập thành văn bản do đại diện có thẩm quyền của hai bên ký kết. Các văn bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm và phạm vi bảo đảm của tài sản bảo đảm là một bộ phận không thể tách rời và có giá trị pháp lý theo hợp đồng này.”

- Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp. Ngân hàng và bên thế chấp sẽ tiến hành định giá thêm phần giá trị mà bên thế chấp đã đầu tư vào tài sản thế chấp và ghi nhận tại Biên bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này. Trường hợp tại thời điểm phải xử lý tài sản thế chấp theo Điều 8 của Hợp đồng này, hai bên vẫn chưa tiến hành được việc định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị đã được đầu tư.”

[2.5] Tại các hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá cho thấy MB chỉ bán đấu giá các quyền sử dụng đất ông T thế chấp, được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010. Đối với tài sản gắn liền với đất MB đã nắm rõ nhưng không xử lý các tài sản này.

[2.6] Từ những tình tiết, sự kiện đã được phân tích, chứng minh nêu trên cho thấy: Việc MB và Công ty Quản lý nợ xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay đã không tuân thủ các thỏa thuận và cam kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010, dẫn đến hậu quả là người mua tài sản bán đấu giá là ông Lê Bá N và bà Nguyễn Ngọc Ch, không thể nhận được tài sản do trên đất có các căn nhà kiên cố của ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng các cây trồng trên đất chưa được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm xác định các Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá các thửa đất số 296, 297 giữa Công ty Đấu giá Đ với ông Na bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy kết quả bán đấu giá đối với các thửa đất này là đúng với quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với thửa đất số 302; công nhận kết quả bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thửa đất này với nhận định trên thửa đất này chỉ có các cây tạp, là giải quyết không đúng với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020, Biên bản định giá tài sản ngày 12/6/2020 như đã nêu tại mục [1.4], [1.5] và không đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp này kết quả bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là thửa đất số 302 liên quan đến quyền lợi của người mua là bà Ch thì tình trạng pháp lý cũng tương tự như thửa đất số 296, 297 nên cần phải hủy cả kết quả bán đấu giá đối với thửa đất số 302 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá mới đúng quy định của pháp luật.

[3] Về quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của ông Ngô Tấn T:

[3.1] Các thửa đất số 296, 297, 302 là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà H. Ông T, bà H vẫn đang đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền đã cấp. MB chỉ là tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông T, bà H theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243.10.BD/TCNĐ.50, khi ông T, bà H vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 333.10.BD/THD.55. MB xử lý tài sản thế chấp này nhằm mục đích thu hồi khoản nợ mà ông T, bà H vay của MB, không phải là cơ sở xác định các tài sản nêu trên thuộc quyền sử dụng của MB, đồng thời không làm mất đi quyền và nghĩa vụ của ông T, bà H đối với các quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo vệ.

Như vậy, ông T, bà H là người có tài sản bán đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật đấu giá tài sản năm 2016, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản bán đấu giá

[3.2] Tại Điều 75 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định: *“Khiếu nại, khởi kiện về việc đấu giá tài sản của Hội đồng đấu giá tài sản*

1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khiếu nại đối với quyết định, hành vi của Hội đồng đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá tài sản khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

2. Người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà không được giải quyết khiếu nại hoặc không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thì người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

Do đó, căn cứ vào quy định pháp luật nêu trên và khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông T được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản của vợ chồng ông và đây là tranh chấp dân sự. Việc Tòa án thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T phải trên cơ sở có khiếu nại của vợ chồng ông T và kết quả giải quyết khiếu nại- đây là một trong những điều kiện để ông T khởi kiện đối với loại tranh chấp này. Tuy nhiên, quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa sơ thẩm và Tòa phúc thẩm hồ sơ vụ án không có các tài liệu, chứng cứ về việc trước khi khởi kiện ông T đã có khiếu nại và kết quả giải quyết khiếu nại.

Vì vậy, Tòa án phải làm rõ tình tiết này và giải quyết theo quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng.

[3.3] Các quy định tại khoản 2, khoản 5, khoản 6 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 chỉ giải thích các từ ngữ trong Luật Đấu giá tài sản, không thể hiện căn cứ xác định ông T không được quyền khởi kiện. Bản án phúc thẩm căn cứ vào các quy định này để cho rằng ông T không phải là chủ thể tham gia trong giao dịch bán đấu giá, nên không có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch, không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy các kết quả bán đấu giá tài sản nêu trên và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với nội dung này là không đúng pháp luật và có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”, giữa nguyên đơn là ông Ngô Tấn T với bị đơn là Ngân hàng TMCP M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Th1, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Th1, tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Th1, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thanh Dũng