

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 214/2024/DS-PT

Ngày 25-04-2024

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,  
quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu tuyên bố  
vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu  
giá, yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng  
tín dụng, yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Nga

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp; yêu cầu hủy chứng thư thẩm định giá; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đấu giá tài sản, hủy kết quả bán đấu giá tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số B D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn G, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn G, Đoàn Luật sư tỉnh L.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh 1957;

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản uỷ quyền ngày 10/02/2023).

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

Địa chỉ trụ sở: số B Phố B, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1:* Ông Tống Long H1, chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: số A, N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản uỷ quyền số 81/2023/UQ-NCB ngày 25/4/2023).

2. Công ty Đ.

Địa chỉ: số C, A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty Đ:* bà Lê Thị Yến N1, Giám đốc.

3. Công ty Cổ phần T2.

Địa chỉ: số B N, Khu Phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty T2:* ông Đinh Văn D, Giám đốc.

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn D3.

Địa chỉ: số A, Hồ V, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty D3:* ông Nguyễn Văn Q, chức vụ: Giám đốc.

*Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty D3:* ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản uỷ quyền ngày 24/5/2023).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ: số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L:* ông Phan Việt L, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản uỷ quyền số 2230/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/4/2024).

6. Bà Bùi Ngọc D1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: số B D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng công chứng Phạm Thị H2 (được chuyển đổi từ Văn phòng C4 tỉnh Long An).

Địa chỉ: số A T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Phạm Thị H2:* bà Phạm Thị H2, Trưởng Văn phòng.

8. Văn phòng công chứng Trần Văn C.

Địa chỉ: đường N, Tổ H, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Trần Văn C:* ông Trần Văn C, Trưởng Văn phòng.

9. Ông Phạm Trần Anh T1 (sinh năm 1980, chết năm 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1956;
- Bà Thái Thị Phương L1, sinh năm 1985;
- Phạm Thái Hồng M, sinh năm 2006;
- Phạm Trần Thái D2, sinh năm 2012;
- Phạm Thái Thiên Â, sinh năm 2021;

Cùng địa chỉ: số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

10. Bà Thái Thị Phương L1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

11. Phạm Thái Hồng M, sinh năm 2006;

12. Phạm Trần Thái D2, sinh năm 2012;

13. Phạm Thái Thiên Â, sinh năm 2021;

*Người đại diện theo pháp luật của Phạm Thái Hồng M, Phạm Trần Thái D2, Phạm Thái Thiên Â:* bà Thái Thị Phương L1.

14. Bà Nguyễn Thị Trân C1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà C1:* ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số D N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Bá N;
2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn D3 ông Nguyễn Anh T.
3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 10 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Bá N trình bày:*

Ngày 23/6/2019, ông có nộp đơn đăng ký mua tài sản đấu giá là nhà và đất tại số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An đối với thửa số 177 tờ bản đồ số 4 diện tích 256,83m<sup>2</sup>, loại đất ODT cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013 cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H. Tài sản này đã được Ngân hàng TMCP Q1 tiến hành thu giữ ngày 29/11/2018 với sự chứng kiến của Cán bộ Tư pháp Phường 2, Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T, tỉnh Long An xác nhận và bà Trần Thị H đồng ý ký tên.

Tại phiên đấu giá ngày 28/6/2019, ông là người trúng đấu giá với giá tiền là 3.836.000.000đồng. Sau khi trúng đấu giá, ông đã nộp đủ tiền; làm xong thủ tục mua bán với Ngân hàng Q1; thực hiện xong các nghĩa vụ thuế theo quy định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 04 diện tích 256,83m<sup>2</sup> tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng với tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số phát hành CT 117689, vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: CS 04762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/9/2019, đứng tên Nguyễn Bá N. Đồng thời hợp đồng sử dụng điện, hợp đồng sử dụng nước tại địa chỉ này đều do ông đứng tên.

Sau khi Ngân hàng tiến hành gặp 3 bên, bàn giao nhà cho ông theo quy định pháp luật và sau đó ông đã nhiều lần đến thuyết phục, đặt điều kiện hỗ trợ để ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H di dời, giao trả căn nhà nói trên cho gia đình ông sở hữu, sử dụng nhưng ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H không chịu giao trả lại nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H và những người có hộ khẩu thường trú, tạm trú tại căn nhà trên ra khỏi nhà; trả lại nhà và đất tọa lạc tại số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cho ông theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q, bà H ông không đồng ý. Ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả và không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này nếu trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H do ông Nguyễn Anh T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Q và bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N vì Ngân hàng Q1 đã biết việc thửa đất 177 và căn nhà trên đất đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An làm việc với Ngân hàng Q1 ngày 15/5/2019, đến ngày 28/5/2019 Ngân hàng Q1 đã biết ông Trương Thành C2 có đơn yêu cầu thi hành án đối với Quyết định số 16/2016/QĐST-DS ngày 03/2/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An nhưng Ngân hàng Q1 vẫn tiếp tục đưa tài sản qua Công ty Đ để định giá với giá là 3.810.467.000đồng, đây có dấu hiệu sai phạm pháp luật, đề nghị Tòa án xác minh làm rõ từ cơ sở thẩm định giá, căn cứ pháp luật áp dụng. Ngoài ra, khi ông Q đã có gửi đơn khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh L về việc chênh lệch giá giữa giá định giá 3.810.467.000đồng của Công ty Đ và giá tại biên bản về việc khảo sát tài sản thi hành án ngày 05/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An là 7.296.528.325đồng. Khi ngân hàng thu giữ tài sản thế chấp, ông Q cũng không có ở nhà, ông Q không nhận được thông báo xử lý tài sản từ Ngân hàng Q1, cũng không thấy Ngân hàng cho thỏa thuận giá để đem tài sản ra bán đấu giá. Ngân hàng đã đem bán tài sản khi cả gia đình ông Q vẫn còn đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà và đất. Việc Ngân hàng tự ý đem bán đấu giá làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Q, bà H. Từ đó cho thấy việc sai phạm của Ngân hàng Q1 vì chênh lệch giá trị tài sản quá lớn. Ông Q, bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Q1; yêu cầu hủy chứng thư thẩm định giá của Công ty T2; vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Ngân hàng Q1 và Công ty Đ, hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty Đ; yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân hàng Q1 và ông Nguyễn Bá N; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 do ông Tống Long HI đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Q cùng vợ là bà Trần Thị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 177 tờ bản đồ 04 diện tích 256,83m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A đường H, thành phố T, tỉnh Long An theo hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH D3 vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh S chi tiết khoản vay như sau: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 1146/16/HĐHM/101-63 ngày 30/11/2016; số tiền vay: 2.960.000.000đồng; thời hạn vay: 12 tháng (từ 01/12/2016 đến 30/11/2017) với mục đích vay nhằm bổ sung vốn kinh doanh.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, Công ty TNHH D3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng, Ngân hàng tiến hành làm việc gửi Thông báo yêu cầu trả nợ số 338/2018/TB-NCB ngày 19/7/2018 và lập Biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Q là đại diện Công ty D3, ông Q cam kết đến ngày 20/8/2018 trả nợ cho Ngân hàng, nhưng ông Q không thực hiện, do vậy Ngân hàng áp dụng biện pháp thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay.

Ngân hàng đã thông báo cho ông Q, bà H theo Quyết định thu giữ tài sản số: 309/2018/QĐ-TG/NCB ngày 02/11/2018 và Thông báo thu giữ tài sản số 571/2018/TB-TG/NCB ngày 02/11/2018 và niêm yết công khai việc thu giữ tài sản tại Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T, tỉnh Long An, biên bản niêm yết ngày 13/11/2018.

Ngày 29/11/2018, Ngân hàng tiến hành thủ tục thu giữ tài sản có sự chứng kiến của bà H và chính quyền địa phương Phường B, thành phố T, tỉnh Long An, có lập biên bản thu giữ tài sản thế chấp ngày 29/11/2018.

Ngày 04/3/2019, Ngân hàng làm việc với ông Nguyễn Văn Q (đại diện Công ty D3) thông báo cho ông Q biết nếu không thanh toán nợ Ngân hàng sẽ tiến hành thủ tục thuê định giá độc lập để làm căn cứ phát mãi tài sản và ông Q, bà H, Công ty TNHH D3 phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản. Ông Q cam kết trong tháng 3/2019 sẽ thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Do ông Q không thực hiện đúng cam kết nên Ngân hàng ký Hợp đồng thẩm định tài sản với Công ty Cổ phần T2, giá trị thẩm định tài sản theo Chứng thư thẩm định giá ngày 18/04/2019 là 3.810.467.000đồng. Ngân hàng đã thông báo kết quả thẩm định giá tài sản cho ông Q bà H theo Thông báo số 138A/2019/TB/NCB ngày 23/4/2019.

Ngày 28/5/2019, Ngân hàng tiến hành ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Đ thực hiện các thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/6/2019, Công ty Đ đã bán đấu giá thành tài sản với giá là 3.836.000.000đồng, người trúng đấu giá là ông Nguyễn Bá N. Sau khi trừ đi các chi phí xử lý tài sản, chi phí thuế Ngân hàng đã thu nợ khoản vay của Công ty TNHH D3 số tiền là 3.695.451.405đồng (thu nợ gốc 2.960.000.000đồng, thu lãi 735.451.405đồng) Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp và bàn giao Giấy tờ tài sản cho bên mua để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Q bà H và những người liên quan bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất thửa 177 tờ bản đồ 04 diện tích 256,83m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A đường H, thành phố T cho bên trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H thì Ngân hàng Q1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng tín dụng với Công ty D3 và hợp đồng thế chấp với ông Q, bà H trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn D3 do ông Nguyễn Văn Q đại diện theo pháp luật trình bày:*

Công ty D3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N, do Công ty làm ăn thua lỗ nên đã để nợ Ngân hàng. Công ty xác định sẽ trả nợ cho Ngân hàng sau khi hai bên đã đối chiếu cụ thể các khoản nợ nhưng Ngân hàng chưa đối chiếu công nợ chi tiết với Công ty D3. Trước ngày đấu giá, đại diện theo pháp luật của Công ty D3 đã có đơn khiếu nại về vấn đề không đồng ý với giá 3.810.467.000đồng qua đường bưu điện chuyển phát nhanh đến Công ty Đ ngày 25/6/2019, đến Tổng Giám đốc Ngân hàng Q1 ngày 25/6/2019 và gửi Email cùng ngày nhưng Ngân hàng và Công ty Đ vẫn tiến hành bán đấu giá tài sản trong khi chưa thu giữ thực tế tài sản.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N, Công ty D3 không đồng ý mà thống nhất với yêu cầu của bị đơn về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H với Ngân hàng Q1; yêu cầu hủy chứng thư thẩm định giá của Công ty T2; vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá giữa Ngân hàng Q1 và Công ty Đ, hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty Đ; yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân hàng Q1 và ông Nguyễn Bá N; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T2 trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Công ty T2 đã định giá tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013 do ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng căn cứ theo giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 05/4/2019 của Ngân hàng TMCP Q1, căn cứ hợp đồng định giá số 02/2019/HĐ-TĐG.MDC ngày 05/4/2019. Mục đích thẩm định giá là làm cơ sở tư vấn trong việc bán đấu giá. Thời điểm thẩm định giá là tháng 4/2019. Căn cứ tiêu chuẩn định giá Việt Nam số 05 – quy trình thẩm định giá (Ban hành theo Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015) và các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Ngày 15/4/2019, Công ty T2 phát hành Chứng thư thẩm định giá số 15/2019/CT-TĐG.MDC dựa trên cơ sở pháp lý về tài sản cũng như các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Công ty T2 luôn cam kết thực hiện công tác thẩm định giá theo qui trình thẩm định giá. Kết quả thẩm định giá mang tính độc lập, khách quan, tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn, phù hợp với thị trường tại thời điểm và địa điểm định giá. Công ty T2 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2019/HĐDVĐG/NCB-BT/QSĐĐ-LONGAN ngày 29/5/2019 được ký kết giữa Công ty Đ và Ngân hàng TMCP Q1 đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013 do ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng.

Ngày 28/6/2019 Công ty Đ đã tổ chức đấu giá thành đối với tài sản trên với giá trúng đấu giá là 3.836.000.000đồng. Người trúng đấu giá là ông Nguyễn Bá N sinh ngày 22/12/1965. Công ty Đ xác định sau khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Ngân hàng TMCP Q1, Công ty Đ đã thực hiện đầy đủ các thủ tục niêm yết, thông báo đấu giá tài sản theo qui định. Sau khi có người đăng ký tham gia đấu giá Công ty Đ cũng đã tiến hành tổ chức cuộc đấu giá theo đúng trình tự của Luật Đấu giá năm 2016 và Công ty Đ không có thêm bất kỳ ý kiến nào về quá trình giải quyết vụ án. Công ty Đ xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do ông Phan Việt L đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Do ông Nguyễn Bá N nộp hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất do mua bán tài sản đấu giá và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo các qui định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T thụ lý giải quyết, chuyển hồ

sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp cho ông Nguyễn Bá N giấy chứng nhận số CT 117689, số vào sổ CS 04762 cấp ngày 24/9/2019 đối với thửa 117, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Bá N là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục. Ông Phan Việt L đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Anh T1 đồng thời đại diện theo pháp luật cho Phạm Thái Hồng M, Phạm Trần Thái D2, Phạm Thái Thiên Á trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Căn nhà số A H Phường B, thành phố T, tỉnh Long An do ông đứng tên chủ hộ, việc Ngân hàng cho định giá tài sản quá thấp là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của gia đình ông. Khi xây dựng ngôi nhà ông đã góp 500.000.000đồng để phụ ông Q, bà H. Ông không thống nhất việc Ngân hàng Q1 tự cho định giá và bán đấu giá tài sản. Không đồng ý đối với yêu cầu đòi tài sản của ông N. Ông thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Q, bà H về yêu cầu hủy chứng thư thẩm định giá; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá, hủy kết quả bán đấu giá; vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H. Ông xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và không có yêu cầu trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Phương L1 trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Bà là vợ của ông Phạm Trần Anh T1, là con dâu của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H, hiện đang sống trên nhà và đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại số A H Phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Do có con nhỏ nên bà xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và không có yêu cầu trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trân C1 trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Bà là con của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H, hiện bà đang sống chung với gia đình gồm 09 nhân khẩu tại địa chỉ số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Bà có ý kiến là nhận thấy việc Ngân hàng tự động bán nhà của gia đình bà đang ở, tự định giá thấp hơn giá định giá cùng thời điểm của các cơ quan khi chưa có sự đồng thuận của gia đình nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo qui định. Do bận việc nên bà xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và không có yêu cầu trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Ngọc D1 trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Bá N. Do bà bị bệnh, không thể tham gia tố tụng tại Tòa án nên xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và không có yêu cầu trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị H2 có lời trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*



Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật. Xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C có lời trình bày tại đơn xin vắng mặt có nội dung:*

Theo đề nghị của các bên trong việc tham gia đấu giá tài sản, ngày 28/6/2019, Văn phòng công chứng Trần Văn C có tham gia buổi đấu giá tài sản là nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 177, TĐĐ số 4 tọa lạc tại số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An tổ chức tại Công ty Đ. Buổi đấu giá diễn ra đúng quy định pháp luật. Ngày 25/7/2019 Văn phòng công chứng Trần Văn C tiến hành công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với tài sản đấu giá là nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại số A, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Q1 và người mua tài sản đấu giá là ông Nguyễn Bá N. Quy trình công chứng hợp đồng diễn ra theo đúng qui trình, thủ tục, đúng qui định của pháp luật về công chứng. Văn phòng công chứng Trần Văn C xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp.

Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý lần đầu vào ngày 09/12/2019. Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản mua trúng đấu giá là nhà và đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H; tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2019/HĐDVĐG/NCB-BT/QSDĐ-LONG AN ngày 29/5/2019 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và Công ty Đ vô hiệu và huỷ kết quả đấu giá ngày 28/6/2019 do Công ty Đ thực hiện đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà gắn liền với đất; vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Bá N; đồng thời buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trả lại cho ông Nguyễn Bá N số tiền 3.836.000.000đồng đã nhận qua bán đấu giá tài sản.

Sau khi xét xử sơ thẩm lần 1, Ngân hàng TMCP Q1 và ông N kháng cáo, Bản án phúc thẩm số 284/2022/DS-PT ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người tham gia tố tụng và giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Ngày 17/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý sơ thẩm lại vụ án. Ngày 25/11/2022, ông Nguyễn Bá N có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án xem xét trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng TMCP Q1 phải bồi thường giá trị căn nhà và đất theo chứng thư thẩm định giá số: Vc20/12/251/BĐS-LA, ngày 23/12/2020 do công ty Cổ phần M thẩm định theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tại thời điểm tháng 12/2020 là 7.858.178.000đồng để bù trượt giá thị trường cho ông N mua căn nhà tương ứng khác để ở.

Ngày 31/7/2023, Ngân hàng TMCP Q1 có đơn yêu cầu độc lập có nội dung yêu cầu Tòa án xem xét:

Buộc ông Q, bà H và những người liên quan bàn giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất 177 tờ bản đồ 04 diện tích 256,83m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng là 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ A đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cho bên trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Buộc Công ty D3 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là: 108.621.789đồng.

Trong trường hợp Tòa án không công nhận kết quả xử lý nợ của Ngân hàng tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật buộc Công ty D3 phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 20/7/2023 là: 5.799.896.878đồng, trong đó nợ gốc là 2.960.000.000đồng và nợ lãi là 2.839.896.878đồng. Công ty TNHH D3 phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 21/7/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp Công ty TNHH D3 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 là quyền sử dụng đất thửa 177 tờ bản đồ 04 diện tích 256,83m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 627322 số vào sổ cấp GCN: CH 01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/10/2023 cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng Q1, Công ty TNHH D3 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng Q1 và phải chịu mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng xác định tính đến ngày 22/9/2023 thì Công ty D3 đang nợ Ngân hàng nợ gốc là 2.960.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 22/9/2023 là 2.996.691.821đồng, tổng cộng là 5.956.691.821đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 22/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ Điều 5; Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 200; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 301, 306, 317, 408, 430 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 36, 72, 73 Luật Đấu giá tài sản; khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân; Điều 317, Điều 319, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản mua trúng đấu giá là nhà và đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trả lại số tiền mua tài sản đấu giá là 3.836.000.000đồng và tiền bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng đấu giá là 2.681.452.000đồng.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trả lại cho ông Nguyễn Bá N số tiền mua tài sản đấu giá là 3.836.000.000đồng và tiền bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng đấu giá là 2.681.452.000đồng, tổng cộng là 6.517.452.000đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Bá N về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng đấu giá với số tiền là 1.340.726.000đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H, cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2019/HDDVDG/NCB-BT/QSĐĐ-LONG AN ngày 29/5/2019 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và Công ty Đ vô hiệu.

- Hủy kết quả đấu giá ngày 28/6/2019 do Công ty Đ thực hiện đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013 do ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Bá N vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H và yêu cầu hủy chứng thư thẩm định giá số 15/2019/CT-TĐG.MDC ngày 15/4/2019 của Công ty Cổ phần T2.

6. Ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An và các công trình xây dựng trên đất có vị trí cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 4162-2020 ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH Đ2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2020 và bản vẽ phân khu ngày 02/12/2020 của Công ty TNHH Đ2 có vị trí tứ cận:

- Đông giáp: thửa 141, 18 hộ Chung Thị Loan A, Trần Văn C3, Hẻm A, Hẻm A;
- Tây giáp: thửa 20 hộ Phạm Công K, đường H;
- Nam giáp: Hẻm A;
- Bắc giáp: đường H, Hẻm A.

7. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, cụ thể:

- Buộc Công ty TNHH D3 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 tiền nợ gốc vay là 2.960.000.000đồng, tiền lãi tính đến ngày 22/9/2023 là 2.996.691.821đồng, tổng cộng là 5.956.691.821đồng.

- Buộc Công ty TNHH D3 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ lãi phát sinh từ ngày 23/9/2023 đến thời điểm thanh toán nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận với NCB theo “Hợp đồng tín dụng” 1146/16/HĐTD/101-63 ngày 30/11/2016 tương ứng với số tiền vốn và thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong số tiền vay.

- Tiếp tục thực hiện “Hợp đồng thế chấp” số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> là tài sản của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H.

Trong trường hợp Công ty TNHH D3 không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo “Hợp đồng thế chấp” số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> là tài sản của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 về việc yêu cầu Công ty TNHH D3 phải chịu mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

10. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Bá N phải trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H số tiền 10.333.333đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H số tiền 15.333.333đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

11. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án trừ trường hợp có quy định khác.

12. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp án phí.

- Ông Nguyễn Bá N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004062 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An, ông N đã nộp xong.

Ông Nguyễn Bá N phải chịu 52.221.780đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 51.847.870đồng tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu số 0002635 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An, ông N phải nộp tiếp 374.000đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải chịu 85.629.040đồng tiền án phí dân sự về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, 108.720.000đồng án phí về thực hiện nghĩa vụ tài sản với ông Nguyễn Bá N. Khấu trừ số tiền 56.900.000đồng tạm ứng án phí Ngân hàng Q1 đã nộp theo biên lai thu số 0002589 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An, Ngân hàng Q1 phải nộp tiếp 137.449.040đồng.

- Công ty TNHH D3 phải chịu án phí là 113.956.692đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Bá N làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc Ngân hàng Q1 phải trả lại tiền mua nhà cho ông N 3.836.000.000đồng và bồi thường số tiền 4.022.178.000đồng, tổng cộng là 7.858.178.000đồng.

Ngày 28/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 làm đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc ông Q bà H phải bàn giao tài sản cho người mua, đề nghị Toà án xem xét lại số tiền bồi thường trong trường hợp huỷ kết quả đấu giá.

Ngày 04/10/2023, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H đồng thời đại diện cho Công ty D3 là ông Nguyễn Anh T làm đơn kháng cáo yêu cầu giảm tiền lãi phạt của Công ty D3 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần

Q1 và yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bá N không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu Ngân hàng Q1 phải có trách nhiệm giao nhà đất đã bán đấu giá thành cho ông N, trường hợp vô hiệu hợp đồng phải thanh toán đủ cho ông N số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và chịu toàn bộ thiệt hại với tổng số tiền là 7.858.178.000đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 do ông Tống Long H1 đại diện không rút đơn khởi kiện độc lập và đơn kháng cáo, yêu cầu ông Q và bà H phải cùng những người đang cư trú trong nhà phải có trách nhiệm giao nhà đất để thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản. Trong phiên tòa ngày 19/4/2024, ông H1 yêu cầu Tòa án tạm ngưng phiên tòa để phía Ngân hàng trung cầu cơ quan chuyên môn tiến hành định giá lại nhà đất do nhà đất định giá quá 6 tháng, giá trị nhà đất hiện tại không còn phù hợp. Sau khi Hội đồng xét xử ngưng phiên tòa, phía Ngân hàng đã tham khảo cơ quan định giá về giá trị nhà đất hiện tại thì phía Ngân hàng đồng ý theo giá trị nhà đất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã trung cầu cơ quan chuyên môn định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đại diện Ngân hàng trình bày cho rằng, Ngân hàng đã thu giữ tài sản và thực hiện đấu giá tài sản theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội, cần buộc ông Q bà H giao nhà cho ông N theo hợp đồng đấu giá. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng đấu giá thì Ngân hàng không đồng ý bồi thường cho ông N, chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận vì Ngân hàng có thông báo cho ông N là chủ tài sản đang giữ tài sản, nên Ngân hàng không có lỗi, đối với kháng cáo của Công ty D3 và ông Q bà H thì Ngân hàng không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H do ông Nguyễn Anh T đại diện không rút đơn phản tố và không rút yêu cầu kháng cáo, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà, trình bày cho rằng, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do có liên quan đến tài sản thi hành án với người khác tại cơ quan thi hành án, đồng thời nhà đất còn có sự đóng góp công sức của ông Phạm Trần Anh T1 nhưng chưa được xem xét. Về khoản tiền lãi mà Công ty D3 phải thanh toán cho Ngân hàng đề nghị được xem xét lại, không tính lãi từ thời điểm đấu giá tài sản, khoản nợ phải được khoan lại không tính lãi.

Luật sư Nguyễn Văn G phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá N trình bày cho rằng:

Việc đấu giá tài sản nhà đất được Ngân hàng thu giữ tài sản đấu giá, có sự chứng kiến của bà H, bà H có ký tên vào biên bản. Sau khi đấu giá xong các bên có lập biên bản giao nhận tài sản, có ghi rõ trách nhiệm của Ngân hàng trong việc giao tài sản. Ông N hoàn toàn không có lỗi trong việc mua tài sản đấu giá. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N, của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H, của người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, Công ty D3 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên đề nghị được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu của ông Q bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp ngày 30/11/2016 được giao kết giữa Ngân hàng Q1 và ông Q bà H được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T. Hợp đồng tuân thủ quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006. Ông Q và bà H là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013. Ông Q bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà là không có căn cứ.

Xét yêu cầu của Công ty D3 yêu cầu tính lại số tiền lãi từ hợp đồng tín dụng thấy rằng:

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, Công ty D3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng, Ngân hàng tiến hành làm việc gửi Thông báo yêu cầu trả nợ số 338/2018/TB-NCB ngày 19/7/2018 và lập Biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Q, ông Q cam kết đến 20/8/2018 trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông Q không thực hiện. Căn cứ vào bảng tổng hợp số tiền vốn gốc và tiền lãi mà Công ty D3 phải thanh toán cho Ngân hàng thì từ ngày 01/12/2016 cho đến ngày 28/02/2017, Ngân hàng tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm; từ ngày 01/3/2017 cho đến ngày 30/11/2017, Ngân hàng tính lãi theo mức lãi suất 11%/năm; lãi chậm trả và lãi quá hạn được phía Ngân hàng tính theo mức lãi suất 150% mức lãi suất trong hạn là 16.5%/năm. Vào thời điểm Công ty D3 xác lập giao dịch hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực, đến ngày 01/01/2017 Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật, theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất chậm trả đối với các mức lãi suất phù hợp với Bộ luật Dân sự (dưới 20%/năm) được áp dụng, cho nên việc Ngân hàng tính lãi suất chậm trả với số tiền 90.104.113 đồng bên cạnh lãi suất quá hạn là có cơ sở không bị vô hiệu. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện cho Công ty D3 lại tiền lãi cũng như xác định lại mức lãi suất.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không đồng ý bồi thường cũng là phần kháng cáo của ông N yêu cầu được bồi thường toàn bộ thấy rằng:

Đối với phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N cho rằng Bản án sơ thẩm xác định ông N có 1/3 lỗi trong thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Bản án đã viện dẫn theo Điều 9 hợp đồng mua bán tài sản đấu giá để xác định trách nhiệm của ông N, đó là “*Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với chủ tài sản, người đang quản lý, sử dụng tài sản để nhận tài sản*” tức là ông N phải biết Ngân hàng Q1 chưa thu giữ được tài sản đem bán đấu giá. Ông N mua tài sản đấu giá từ Ngân hàng trong khi đã biết được việc tài sản chưa thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ngân hàng mà vẫn giao kết hợp đồng mua bán nên có một phần lỗi là chưa phù hợp bởi lẽ, về nguyên tắc khi Ngân hàng đã mang tài sản xử lý nợ xấu thì Ngân hàng phải là người quản lý tài sản không phải là ông Q và bà H.

Nhận thấy, việc giao tài sản là nghĩa vụ của bên có tài sản là phía Ngân hàng, Ngân hàng giao tài sản trên cơ sở việc thu giữ tài sản của bên bảo đảm, ông N không có nghĩa vụ phải biết việc thu giữ tài sản của phía Ngân hàng. Việc Ngân hàng thu giữ tài sản chưa thành công đã mang bán đấu giá là lỗi của Ngân hàng. Thấy rằng cấp sơ thẩm cho rằng ông N “đã biết” và “phải biết” để xác định ông N không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định Điều 133 Bộ luật Dân sự là không phù hợp. Do Ngân hàng Q1 không thực hiện được nghĩa vụ giao tài sản, Ngân hàng đã có lỗi nên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại toàn bộ là đúng theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Từ đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty D3, của Ngân hàng Q1, của ông Q bà H do ông T đại diện, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông N. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường của Ngân hàng và án phí sơ thẩm cho phù hợp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N, của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H, của Công ty D3 do ông Nguyễn Anh T đại diện, của Ngân hàng TMCP Q1 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ, Công ty Cổ phần T2, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, bà Bùi Ngọc D1, Văn phòng công chứng Phạm Thị H2, Văn phòng công chứng Trần Văn C vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn ông Nguyễn Bá N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H và những người có hộ khẩu thường trú, tạm trú trong nhà và đất tọa lạc tại số A, đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An giao nhà và đất mà ông N đã trúng đấu giá vào ngày 28/6/2019 theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q1 và ông Nguyễn Bá N theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, ông N yêu cầu Ngân hàng TMCP Q1 phải bồi thường giá trị căn nhà và đất theo chứng thư thẩm định giá số: Vc20/12/251/BĐS-LA, ngày 23/12/2020 do Công ty Cổ phần M thẩm định theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tại thời điểm tháng 12/2020 là 7.858.178.000đồng để bù trượt giá thị trường cho ông N mua căn nhà tương ứng khác để ở. Bị đơn ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, có yêu cầu phản tố, yêu cầu vô hiệu các giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 177 cùng căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số A, đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An bao gồm hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đồng thời yêu cầu huỷ kết quả bán đấu giá, huỷ chứng thư thẩm định giá, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan



Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Q, bà H và những người liên quan bàn giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 177 tờ bản đồ 04 diện tích 256,83m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng là 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cho bên trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, buộc Công ty TNHH D3 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là: 108.621.789đồng. Trong trường hợp Tòa án không công nhận kết quả xử lý nợ của Ngân hàng, tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật buộc Công ty D3 phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 20/7/2023 là: 5.799.896.878đồng, trong đó nợ gốc là 2.960.000.000đồng và nợ lãi là 2.839.896.878đồng, Ngân hàng không có lỗi nên không có nghĩa vụ phải bồi thường cho ông N. Toà án cấp sơ thẩm đã vô hiệu các giao dịch gồm Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2019/HĐDVĐG/NCB-BT/QSDĐ-LONG AN ngày 29/5/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và Công ty Đ, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Bá N, huỷ kết quả đấu giá ngày 28/6/2019 do Công ty Đ thực hiện. Toà án cấp sơ thẩm đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của ông Q bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp, cho tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H để đảm bảo khoản vay của Công ty D3. Toà án cấp sơ thẩm tuyên số tiền vay và tiền lãi mà Công ty D3 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 là 5.956.691.821đồng, đồng thời xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng đấu giá tài sản, theo đó Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có trách nhiệm trả cho ông N số tiền đã nhận và chịu 2/3 thiệt hại do chênh lệch giá là 6.517.452.000đồng. Ông N, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, ông Q bà H và Công ty D3 do ông Nguyễn Anh T đại diện cùng kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Bá N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thấy rằng:

[4.1] Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 thì ông Q bà H là người thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng thửa đất số 177 tờ bản đồ số 04 cùng căn nhà số A gắn liền với đất để bảo lãnh cho các nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty D3 phát sinh với Ngân hàng theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1146/16/HĐHM/101-63 cùng ngày 30/11/2016. Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình”. Điều 369 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh”. Do đó, trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng Q1 phải thông báo

cho ông Q bà H về việc Công ty D3 còn nợ Ngân hàng bao nhiêu tiền gốc, tiền lãi và ấn định thời gian cho ông Q bà H trả nợ thay cho Công ty D3, trong trường hợp ông Q bà H không trả được nợ theo thời gian ấn định của Ngân hàng thì Ngân hàng mới được yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của ông Q bà H theo quy định tại Điều 369 Bộ luật Dân sự năm 2005 về xử lý tài sản của bên bảo lãnh.

[4.2] Về việc thu giữ tài sản: ngày 02/11/2018, Ngân hàng Q1 ra Quyết định số 309/2018/QĐ-TG/NCB thu giữ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 177 cùng tài sản gắn liền với đất, nhưng trong hồ sơ không thể hiện phía Ngân hàng đã giao cho ông Q bà H Quyết định này. Ngày 29/11/2018, Ngân hàng Q1 biên bản thu giữ tài sản thế chấp của ông Q bà H, trong biên bản có chữ ký của bà H nhưng không có chữ ký của ông Q là đồng sở hữu tài sản với bà H.

[4.3] Về việc xác định giá tài sản để đưa ra giá khởi điểm bán đấu giá và quy trình đấu giá:

Theo quy định tại Điều 306 Bộ luật Dân sự năm 2015 về định giá tài sản bảo đảm thì: *“Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận về giá tài sản bảo đảm hoặc định giá tài sản khi xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp không có thỏa thuận thì tài sản được định giá thông qua tổ chức định giá tài sản”* tức là nguyên tắc thỏa thuận về giá trị tài sản bảo đảm sẽ được ưu tiên. Tuy nhiên, không có chứng cứ nào thể hiện giữa ông Q, bà H và Ngân hàng Q1 có sự thỏa thuận về giá của tài sản bảo đảm nên việc Ngân hàng Q1 đã tự ý yêu cầu Công ty T2 định giá tài sản bảo đảm mà chưa qua bước thỏa thuận giá với ông Q, bà H là không đúng với quy định của pháp luật.

Trên cơ sở Hợp đồng thẩm định giá tài sản số 02/2019/HĐ-TĐG.MDC ngày 05/4/2019 giữa Ngân hàng Q1 và Công ty T2, thì Công ty T2 đã định giá toàn bộ giá trị tài sản bảo đảm theo Chứng thư thẩm định giá số 15/2019/CT-TĐG.MDC ngày 18/4/2019 là 3.810.467.000đồng. Trong khi đó theo biên bản về việc khảo sát tài sản thi hành án ngày 05/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thì quyền sử dụng đất và vật kiến trúc gắn liền với đất có giá trị khoảng 7.296.528.325đồng. Mặt khác ngày 19/6/2019 ông Nguyễn Văn Q có đơn khiếu nại gửi đến Ngân hàng Q1 và Công ty Đ để khiếu nại về giá. Chính vì vậy, việc Ngân hàng Q1 thông qua Công ty Đ bán tài sản thông qua đấu giá thành cho ông Nguyễn Bá N với giá là 3.836.000.000đồng theo biên bản đấu giá tài sản ngày 28/6/2019 mà không qua tranh chấp khởi kiện tại Tòa án, gây thiệt thòi quyền lợi cho ông Q và bà H.

[4.4] Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng trong quá trình Ngân hàng Q1 xử lý nợ xấu đã có sự vi phạm ngay từ việc lựa chọn thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, sai quy trình thu giữ tài sản bán đấu giá, bán tài sản với giá thấp, không có thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản bảo đảm, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu tài sản là ông Q, bà H, ảnh hưởng đến việc tiếp quản tài sản mua được sau phiên đấu giá của ông N nên dẫn đến tranh chấp tại Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Q1, của ông Nguyễn Bá N buộc ông Q bà H cùng các thành viên của gia đình ông Q bà H giao nhà đất theo để thực hiện hợp đồng đấu giá tài sản.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 được giao kết giữa Ngân hàng Q1 và ông Q bà H là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty D3, được chứng nhận của Văn phòng C4 tỉnh Long An, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T vào ngày 30/11/2016. Hợp đồng tuân thủ quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006. Ông Q và bà H là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013, đồng thời đang trực tiếp sử dụng nhà đất. Ông Q bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà là không có căn cứ.

[6] Xét yêu cầu của Công ty D3 yêu cầu tính lại số tiền lãi từ hợp đồng tín dụng thấy rằng:

[6.1] Căn cứ vào Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 1146/16/HĐHM/101-63 ngày 30/11/2016 và khế ước nhận nợ số 01/2016/KUNN/1146/16/HĐHM/101-63 ngày 01/12/2016 thì Ngân hàng Q1 có cho Công ty D3 do ông Q làm đại diện vay số tiền 2.960.000.000đồng với thời hạn vay 12 tháng (từ 01/12/2016 đến 30/11/2017); nhằm mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, với mức lãi suất 10%/năm cho kỳ vay đầu tiên, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất tham chiếu dành cho khách hàng cộng 2,5%/năm.

[6.2] Quá trình thực hiện hợp đồng vay, Công ty D3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng, Ngân hàng tiến hành làm việc gửi Thông báo yêu cầu trả nợ số 338/2018/TB-NCB ngày 19/7/2018 và lập Biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Q (đại diện cho Công ty D3), ông Q cam kết đến ngày 20/8/2018 trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông Q không thực hiện. Căn cứ vào bảng tổng hợp số tiền vốn gốc và tiền lãi mà Công ty D3 phải thanh toán cho Ngân hàng thì từ ngày 01/12/2016 cho đến ngày 28/02/2017, Ngân hàng tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm; từ ngày 01/3/2017 cho đến ngày 30/11/2017, Ngân hàng tính lãi theo mức lãi suất 11%/năm; lãi chậm trả và lãi quá hạn được phía Ngân hàng tính theo mức lãi suất 150% mức lãi suất trong hạn là 16.5%/năm. Vào thời điểm Công ty D3 xác lập giao dịch hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực, đến ngày 01/01/2017 thì Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất chậm trả đối với các mức lãi suất phù hợp với Bộ luật Dân sự (dưới 20%/năm) được áp dụng, cho nên việc Ngân hàng tính lãi suất chậm trả với số tiền 90.104.113đồng bên cạnh lãi suất quá hạn là có cơ sở, không bị vô hiệu. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện cho Công ty D3 lại tiền lãi cũng như xác định lại mức lãi suất.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá N yêu cầu Ngân hàng bồi thường toàn bộ thiệt hại thấy rằng:

[7.1] Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông N phát sinh trên cơ sở đấu giá thành từ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Bá N, hợp đồng đã phát sinh hiệu lực, ông N đã được công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số phát hành CT 117689, vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: CS 04762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/9/2019.

[7.2] Theo nhận định tại mục [4] thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu. Khi hợp đồng đấu giá tài sản vô hiệu các bên phải hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, bên có lỗi phải bồi thường. Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận là 3.836.000.000 đồng, phần thiệt hại là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất được Toà án cấp sơ thẩm chia lỗi, Ngân hàng chịu 2/3 thiệt hại, ông N chịu 1/3 thiệt hại do ông N có lỗi trong việc không liên hệ với chủ tài sản để nhận tài sản.

[7.3] Hội đồng xét xử thấy rằng: các chủ thể của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là ông N và Ngân hàng Q1, không có sự tham dự của ông Q và bà H. Việc giao tài sản là nghĩa vụ của bên có tài sản là phía Ngân hàng, Ngân hàng giao tài sản trên cơ sở việc thu giữ tài sản của bên bảo đảm, ông N không có nghĩa vụ phải biết việc thu giữ tài sản của phía Ngân hàng có thành công hay không. Việc Ngân hàng thu giữ tài sản chưa thành công đã mang bán đấu giá là lỗi của Ngân hàng. Trong Biên bản đấu giá tài sản ngày 28/6/2019 cũng thể hiện bên có tài sản đấu giá là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 không phải là ông Q và bà H. Điều 9 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng Q1 và ông Nguyễn Bá N quy định về phương thức giao nhận tài sản và địa điểm giao tài sản đã thể hiện “*Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với chủ tài sản, người đang quản lý, sử dụng tài sản để nhận tài sản*”, về nguyên tắc khi Ngân hàng đã mang tài sản xử lý nợ xấu thì Ngân hàng phải là người quản lý tài sản không phải là ông Q và bà H như giải thích của phía Ngân hàng. Trong biên bản đấu giá tài sản ngày 28/6/2019 có quy định về phương thức giao tài sản đó là: “*Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 giao trực tiếp cho người trúng đấu giá với sự chứng kiến của Công ty Đ*”, không quy định nghĩa vụ của ông Q bà H, mặt khác ông Q bà H là người có tài sản phải xử lý nợ nên việc thoả thuận giao tài sản giữa ông Q bà H và ông N là việc khó có thể thực hiện được.

[7.4] Do Ngân hàng Q1 không thực hiện được nghĩa vụ giao tài sản, có lỗi nên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại toàn bộ là đúng theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Từ đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Q1, của Công ty D3, của ông Q bà H do ông T đại diện, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường của Ngân hàng và án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[9] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Q1, của Công ty D3, của ông Q bà H do ông T đại diện là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[10] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí phúc thẩm: ông N kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí phúc thẩm, Ngân hàng Q1, ông Q bà H và Công ty D3 phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, miễn án phí cho ông Q bà H do thuộc đối tượng người cao tuổi theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N;

Bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị H, Công ty D3 do ông T đại diện, của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 361, 369 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131, 301, 306, 317, 408, 430, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 36, 72, 73 Luật Đấu giá tài sản; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 12, 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản mua trúng đấu giá là nhà và đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trả lại số tiền mua tài sản đấu giá và bồi thường thiệt hại.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trả lại cho ông Nguyễn Bá N số tiền mua tài sản đấu giá là 3.836.000.000đồng và tiền bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng mua tài sản đấu giá là 4.022.178.000đồng, tổng cộng là 7.858.178.000đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H, cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2019/HDDVDG/NCB-BT/QSDĐ-LONG AN ngày 29/5/2019 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và Công ty Đ vô hiệu.

- Hủy kết quả đấu giá ngày 28/6/2019 do Công ty Đ thực hiện đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BO 627322, số vào sổ CH01445 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2013 do ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 25/7/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Bá N vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 và ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H và yêu cầu hủy chứng thư thẩm định giá số 15/2019/CT-TĐG.MDC ngày 15/4/2019 của Công ty Cổ phần T2.

5. Ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An và các công trình xây dựng trên đất có vị trí cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 4162-2020 ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH Đ2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 24/11/2020 và bản vẽ phân khu ngày 02/12/2020 của Công ty TNHH Đ2 có vị trí tứ cận:

- Đông giáp: thửa 141, 18 hộ Chung Thị Loan A, Trần Văn C3, Hẻm A, Hẻm A;

- Tây giáp: thửa 20 hộ Phạm Công K, đường H;

- Nam giáp: Hẻm A;

- Bắc giáp: đường H, Hẻm A.

6. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Nguyễn Bá N có trách nhiệm giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 117689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/9/2019 cho ông Nguyễn Bá N để Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà

nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, cụ thể:

- Buộc Công ty TNHH D3 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 tiền nợ gốc vay là 2.960.000.000đồng, tiền lãi tính đến ngày 22/9/2023 là 2.996.691.821đồng, tổng cộng là 5.956.691.821đồng.

- Buộc Công ty TNHH D3 phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ lãi phát sinh từ ngày 23/9/2023 đến thời điểm thanh toán nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 theo Hợp đồng tín dụng số 1146/16/HĐTD/101-63 ngày 30/11/2016 tương ứng với số tiền vốn và thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong số tiền vay.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> là tài sản của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H.

Trong trường hợp Công ty TNHH D3 không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 1092/16/HĐTC/101-63 ngày 30/11/2016 thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 169,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 428,5m<sup>2</sup> là tài sản của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 về việc yêu cầu Công ty TNHH D3 phải chịu mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

9. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Bá N phải trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H số tiền 10.333.333đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H số tiền 15.333.333đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

10. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án trừ trường hợp có quy định khác.

11. Về án phí: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị H.

- Ông Nguyễn Bá N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004062 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An, ông N đã nộp xong. Hoàn trả cho ông N 51.847.870đồng tạm ứng án phí ông N đã nộp theo

biên lai thu số 0002635 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

Ông N không phải chịu án phí phúc thẩm hoàn trả cho ông N 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002744 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải chịu 115.858.178đồng án phí dân sự về số tiền hoàn trả cho ông N nhưng được trừ vào số tiền 56.900.000đồng tạm ứng án phí Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đã nộp theo biên lai thu số 0002589 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An, Ngân hàng phải nộp tiếp 58.958.178đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002647 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

- Công ty TNHH D3 phải chịu án phí sơ thẩm là 113.956.692đồng và 300.000đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002730 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

12. Về quyền yêu cầu thi hành án: trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP Tân An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Kim Nga**



