

Bản án số: **168/2024/DS-PT**

Ngày: 09-5-2024

“V/v: tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản bán đấu giá”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My và bà Nguyễn Thị Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 257/2023/DS-ST ngày 26/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐ-PT, ngày 15/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 138/2024/QĐ-PT ngày 11/4/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tạ Minh Đ, địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, địa chỉ: Số B C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê Anh K, địa chỉ: Tầng C, số A L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Đồng Thanh S, sinh năm 1968 (Có yêu cầu độc lập); địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đồng Thanh S: Ông Đặng Đình T, luật sư Công ty TNHH MTV Đ1, địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Công ty Đ2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: A H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Công ty cổ phần T4.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc C – Chức vụ: Tổng Giám đốc; địa chỉ: Số A T, phường A, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Công ty Cổ phần N1.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tạ Minh Đ – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

3.5. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ninh Đức T1; địa chỉ: Số I đường B tháng C, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Thanh S và Công ty Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn ông Tạ Minh Đ trình bày:* Vào ngày 10/12/2018 tôi đại diện cho Công ty cổ phần N1 có vay của Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ3 với số tiền 1.900.000.000 đồng và có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 927596 do UBND huyện C cấp ngày 05/8/2015 cho ông Tạ Đức T2 và bà Nguyễn Thị Bích P sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện C, tỉnh Đắk Nông chỉnh lý biến động sang tên Tạ Minh Đ vào ngày 13/11/2018 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.954m², trong đó đất ở 400m² đất trồng cây hàng năm là 2.554m² tài sản trên đất là nhà ở có diện tích là 139,4m² nhà kinh doanh có diện tích mặt sàn là 258m². Sau khi vay mượn Ngân hàng do làm ăn kinh tế và dịch bệnh Covid -19, tôi chưa trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Đ4 đã tổ chức bán đấu giá tài sản của tôi mà tôi không hề hay biết và không nhận được thông báo của Ngân hàng và bán thấp hơn giá thị trường mà không có được sự đồng ý của tôi. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 21 ngày 24/6/2020.

2. **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng trình bày:** Ngân hàng TMCP Q (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng M) là bị đơn trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” đang được TAND TP Buôn Ma Thuột - tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết số 405/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 07 năm 2020. Liên quan đến nội dung khởi kiện của phía nguyên đơn, MB có ý kiến như sau:

Quá trình vay vốn của Công ty cổ phần N1 : Ngân hàng M và Công ty cổ phần N1 do ông Tạ Minh Đ – giám đốc công ty là đại diện đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 44534.18.340.1907825.TD ngày 10/12/2018 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty cổ phần N1 nêu tại Mục 1 gồm 02 tài sản bảo đảm:

Tài sản 1: Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 3 (diện tích 2.954 m²), địa chỉ: xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BX 927596 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/8/2015 đứng tên ông Tạ Đức T2 và bà Nguyễn Thị Bích P; Ngày 13/11/2018 chuyển nhượng cho ông Tạ Minh Đ. Tài sản là căn nhà và đất ở nêu trên được ông Tạ

Minh Đ thế chấp để bảo lãnh cho Công ty cổ phần N1 vay vốn tại M1 theo HĐTC số 44537.18.340.1907825 ngày 10/12/2018.

Tài sản 2: Thửa đất số 44-66-67-76-140 (tổng cộng 05 thửa đất), tờ bản đồ số 26 (tổng diện tích 44.655 m²), địa chỉ: Xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số CE 346993 do Sở TN-MT tỉnh Đ cấp ngày 22/5/2017 đứng tên ông Tạ Văn T3. Tài sản là quyền sử dụng đất rẫy nêu trên được ông Tạ Văn T3 thế chấp để bảo lãnh cho Công ty cổ phần N1 vay vốn tại M1 theo HĐTC số 44618.18.340.1907825 ngày 10/12/2018.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ thanh toán, Bên vay là Công ty cổ phần N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ thời điểm tháng 10/2019 dẫn đến phát sinh nợ xấu theo quy định của Ngân hàng N2 tại MB. Qua nhiều lần làm việc để tìm biện pháp thanh toán khoản nợ nhưng Công ty cổ phần N1 và các cá nhân có tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần N1 là ông Tạ Minh Đ, ông Tạ Văn T3 đều không hợp tác và tránh mặt không làm việc với Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp đã ký kết đồng thời căn cứ quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Bộ luật dân sự, Ngân hàng đã tiến hành các biện pháp thu giữ tài sản để xử lý thu hồi khoản nợ xấu của Công ty cổ phần N1.

Quá trình xử lý tài sản và thu hồi nợ: Ngày 10/02/2020, MB đã ra quyết định thu giữ tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần N1 để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng và giao cho công ty TNHH Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – đơn vị trực thuộc của MB (gọi tắt là MBAMC) tiến hành thu giữ theo quy định pháp luật; Ngày 19/02/2020, MBAMC đã ra các thông báo về việc tự nguyện bàn giao tài sản và thông báo thu giữ gửi cho các bên có liên quan để thực hiện việc thu giữ tài sản; Ngày 09/03/2020, MBAMC đã tiến hành niêm yết công khai việc thu giữ tài sản theo quy định tại nơi có tài sản là UBND xã N – huyện C - tỉnh Đắk Nông; Ngày 27/03/2020, MBAMC đã tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo của ông Tạ Minh Đ tại địa chỉ xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số BX 927596 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/8/2015. Việc thu giữ có sự tham gia và chứng kiến của chính quyền địa phương là UBND xã N – huyện C. Trong suốt quá trình thu giữ tài sản, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên lạc làm việc với Công ty cổ phần N1, ông Tạ Minh Đ – chủ tài sản nhưng phía ông Đ và công ty không hợp tác, cố tình tránh mặt không làm việc nên phía Ngân hàng đã gửi các văn bản có liên quan và niêm yết công khai tại cơ quan thẩm quyền để đảm bảo quyền lợi cho các bên liên quan.

Quá trình phát mãi tài sản thu hồi nợ: Trong quá trình thu giữ tài sản đảm bảo của ông Tạ Minh Đ, MB đã liên hệ và tiến hành ký thủ tục định giá tài sản độc lập với công ty CP T4 (gọi tắt là công ty E) có địa chỉ trụ sở tại số A T - phường A - Quận C - TP . để định giá làm cơ sở xử lý tài sản bảo đảm. Công ty E là doanh nghiệp định giá có uy tín, không trực thuộc Ngân hàng M do đó việc định giá đảm bảo tính khách quan, không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên chủ tài sản. Sau khi tiến hành định giá, phía công ty E đã phát hành chứng thư định giá số 0822/03.20/DN/SGN1/EXIMA ngày 20/03/2020 định giá tài sản là nhà và công trình xây dựng trên đất theo GCNQSDĐ số BX 927596 của ông Tạ Minh Đ là 2.177.580.650 đồng. Căn cứ trên giá trị định giá nêu trên, MB đã tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá với công ty Đ2 để tiến hành làm thủ tục bán đấu giá công khai tài sản vào tháng 05/2020. Do không có

người mua quan tâm đăng ký tham gia đấu giá nên sau 2 lần mở phiên đấu giá đều không thành MB đã tiến hành giảm giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản để tiếp tục bán. Đến phiên đấu giá lần 3 mở ngày 18/06/2020, ông Đồng Thanh S đã tham gia đấu giá và mua thành công tài sản của ông Tạ Minh Đ với giá mua trúng là: **1.861.832.000 đồng**. Sau khi có kết quả đấu giá thành, MB và các bên liên quan đã tiến hành các bước nộp tiền và bàn giao tài sản để sang tên cho ông Đồng Thanh S theo quy định pháp luật. Hiện tài sản trên đã được cơ quan tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD, QSHNO & TSKGLVĐ cho ông S theo quy định. Tháng 07/2020, Ngân hàng nhận được thông tin về việc thụ lý của TAND TP Buôn Ma Thuột đưa MB là bị đơn trong vụ án và vào tháng 6/2021, MB được thông báo về việc ông Đồng Thanh S có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ý kiến của bị đơn Ngân hàng M đối với yêu cầu khởi kiện của các bên:

* Nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

- **Thứ nhất**, Ngân hàng không thông báo cho nguyên đơn ông Tạ Minh Đ bất cứ thông tin gì liên quan đến quá trình thanh lý tài sản, vi phạm điều 300 – BLDS 2015: Trong quá trình từ khi vi phạm nghĩa vụ vay vốn và quá trình làm việc xử lý khoản nợ xấu, phía Công ty cổ phần N1 và ông Tạ Minh Đ – là đại diện công ty Đ5 là chủ tài sản liên tục trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ, cố tình không hợp tác làm việc để xử lý khoản vay mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên lạc nhưng đều bất thành. Vì vậy, căn cứ theo quy định của pháp luật về tài sản đảm bảo và theo thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng thế chấp các bên đã ký ngân hàng MB đã thực hiện quyền thu giữ tài sản mà pháp luật cho phép để thu hồi khoản nợ trên. Quá trình xử lý thu giữ do ông Tạ Minh Đ cố tình tránh mặt không hợp tác nên chúng tôi đã tiến hành gửi các thông báo theo quy định qua đường bưu điện (*có tài liệu chứng cứ đính kèm*), đồng thời tiến hành thủ tục niêm yết công khai tại UBND cấp xã nơi có tài sản theo thời gian quy định để công bố việc xử lý tài sản. Quá trình bán đấu giá tài sản, phía công ty Đ2 cũng đã tiến hành đầy đủ các thủ tục niêm yết công khai theo Luật bán đấu giá tài sản để mở phiên bán đấu giá tài sản trên như: niêm yết công khai tại UBND xã N – huyện C, đăng thông báo công khai trên báo chí về việc bán tài sản đấu giá... Do đó, việc nguyên đơn cho rằng quá trình thanh lý tài sản Ngân hàng không thông báo bất cứ thông tin gì cho phía nguyên đơn biết là không có cơ sở, MB đề nghị TAND TP Buôn Ma Thuột xem xét và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên.

- **Thứ hai**, Nguyên đơn cho rằng Ngân hàng bán đấu giá tài sản với mức giá quá thấp không phù hợp thực tế giá trị thị trường: trong quá trình xử lý tài sản MB đã ký hợp đồng với công ty E – là đơn vị có tư cách pháp nhân độc lập, không thuộc ngân hàng và có chức năng thẩm định giá theo quy định của pháp luật để định giá tài sản trên. Công ty E đã tiến hành khảo sát tài sản trên thực tế tại thời điểm định giá và căn cứ các quy định về thẩm định giá tài sản để phát hành chứng thư định giá, công ty E chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá trị định giá tài sản nêu trên. Do đó, phía Ngân hàng không có và không thể tác động tới kết quả định giá tài sản được. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng ngân hàng vi phạm điều 300 – BLDS là hoàn toàn không có cơ sở nên MB đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu nêu trên.

Từ các căn cứ đã nêu ở trên, MB cho rằng yêu cầu của nguyên đơn là ông Tạ Minh Đ là không có cơ sở do đó đề nghị TAND TP Buôn Ma Thuột không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

* Về nội dung yêu cầu độc lập của người có quyền – nghĩa vụ liên quan là ông Đồng Thanh S yêu cầu ngân hàng M bàn giao tài sản đấu giá: Theo nội dung mà MB đã trình bày ở trên, trong quá trình thu giữ tài sản và xử lý bán đấu giá tài sản của ông Tạ Minh Đ, phía ngân hàng đã thu giữ và niêm phong tài sản để làm cơ sở bán đấu giá và được chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi công ty Đ2 tiến hành mở phiên bán đấu giá công khai tài sản trên, ông Đồng Thanh S (là người cư trú ngay bên cạnh tài sản của ông Tạ Minh Đ) có nhu cầu quan tâm đến tài sản và đã mua hồ sơ tham gia đấu giá. Trước khi tham gia đấu giá ông S đã được phía công ty Đ2 dẫn đi xem tài sản và biết rõ về hiện trạng tài sản trên thực địa cũng như tính pháp lý của tài sản. Sau quá trình tìm hiểu, ông S đã tham gia phiên đấu giá và mua trúng đấu giá tài sản trên với giá trị trúng đấu giá là **1.861.832.000 đồng**. Sau khi có kết quả bán đấu giá thành, phía MB và ông Đồng Thanh S đã tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 27/2020/HĐMB-TSDG ngày 24/06/2020 được công chứng tại VPCC Nguyễn Văn N – Đắk Nông. Tiếp đến, phía ngân hàng đã hỗ trợ ông Đồng Thanh S hoàn thiện các thủ tục sang tên chủ sở hữu tại cơ quan có thẩm quyền mà không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại gì liên quan. Đồng thời căn cứ theo quy định của điều 4 – của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 27/2020/HĐMB-TSDG ngày 24/06/2020 và hiện trạng tài sản tại thời điểm bàn giao ngày 08/07/2020 các bên gồm: ông Đồng Thanh S, đại diện công ty Đ2 và Ngân hàng đã tiến hành ký biên bản bàn giao tài sản nêu trên cho ông S và ông S không có thắc mắc khiếu nại gì về việc bàn giao này. Ngày 17/07/2020, Sở TN-MT tỉnh Đ đã GCNQSDĐ số CR028336 cho ông Đồng Thanh S. Do đó, Ngân hàng khẳng định đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 27/2020/HĐMB-TSDG đã ký ngày 24/06/2020. Sau khi ông S được cấp chủ quyền đối với tài sản thì ông Tạ Minh Đ đã có hành vi chiếm dụng trái phép tài sản trên. Do đó, Ngân hàng đề nghị tòa án tuyên bố quyền sở hữu hợp pháp của ông S đối với tài sản và yêu cầu ông Tạ Minh Đ phải có nghĩa vụ giao lại tài sản mà ông Đ chiếm hữu trái phép nêu trên cho ông S.

Vì vậy, căn cứ nội dung trình bày nêu trên kính đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập nêu trên của ông Đồng Thanh S đối với MB.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đồng Thanh S trình bày:

Vào ngày 24/6/2020 giữa tôi và Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 có lập 01 hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 21 ngày 24/6/2020. Tài sản tôi mua trúng đấu giá là 01 thửa đất và tài sản trên đất cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất theo, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 927596 do UBND huyện C cấp ngày 5/8/2015 cho ông Tạ Đức T2 và bà Nguyễn Thị Bích P và đến ngày 13/11/2018 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Tạ Minh Đ thuộc thửa đất số 129 bản đồ số 3, tổng diện tích đất 2.954m², trong đó đất ở là 400m², đất trồng cây hàng năm là 2554m², Diện tích thửa đất tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Tài sản gắn liền trên đất: Nhà ở

gia đình cấp hạng 4, diện tích sàn 139,4m²; Nhà ở kinh doanh nhà cấp 4 diện tích sàn 258m². Giá trị tài sản tôi mua trúng đấu giá là 1.862.832.000 đồng. Hiện nay tôi đã thanh toán đủ tiền cho Ngân hàng TMCP Q và thửa đất trên đã được chỉnh lý sang tên cho tôi vào ngày 27/7/2020 theo giấy chứng nhận QSD đất số CR 028336. Tuy nhiên sau khi thực hiện việc thanh toán tiền mua tài sản đấu giá cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng lại chưa bàn giao tài sản tôi đấu giá trên thực địa là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Vì vậy, yêu cầu của tôi là tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 27/2020/HĐMB-TSDG ngày 24/06/2020 được công chứng tại VPCC Nguyễn Văn N – Đăk Nông và đề nghị Ngân hàng TMCP Q phải có nghĩa vụ tiếp tục bàn giao cho tôi tài sản mà tôi mua trúng đấu giá. Đối với việc ông Tạ Minh Đ khởi kiện Ngân hàng TMCP Q về việc hủy hợp đồng đấu giá tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Quá trình giải quyết vụ án Công ty Đ2 trình bày:

Theo đơn khởi kiện của Ông Tạ Minh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 21/2020/HĐMB-TSDG ngày 24/6/2020. Công ty Đ2 có ý kiến như sau: Ngày 24/04/2020, Công ty Đ2 ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 74/2020/HĐDV - NH với Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 về việc thực hiện đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Tạ Minh Đ (thế chấp để bảo đảm tiền vay cho Công ty Cổ phần N1). Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã N, huyện C, tỉnh Đăk Nông. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản Công ty tiến hành ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 74/2020/QC-ĐGTS ngày 24/04/2020; ra Thông báo về việc đấu giá tài sản số 74/2020/TB-ĐGTS ngày 24/04/2020. Công ty Đ2 đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể: Niêm yết thông báo về việc đấu giá tài sản tại trụ sở của Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh, Niêm yết tại trụ sở UBND Xã N, huyện C, tỉnh Đăk Nông ngày 28/04/2020. Thông báo công khai về việc đấu giá tài sản trên B vào ngày 26/04/2020 và 29/04/2020. Hình ảnh chụp lại về đăng công khai trên trang thông tin điện tử về đấu giá tài sản. Theo Thông báo về việc đấu giá tài sản số 74/2020/TB-ĐGTS ngày 24/04/2020 thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản từ ngày thông báo công khai đến hết ngày 12/05/2020, thời gian tổ chức cuộc đấu giá tài sản vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 15/05/2020. Tuy nhiên, hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên không có người nào đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Do đó, ngày 13/05/2020 Công ty Đ2 đã có Công văn số 144/2020/BMX ngày 13/05/2020 về việc không có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản gửi Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 để tiếp tục giải quyết theo quy định. Ngày 14/5/2020, Công ty Đ2 ký Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (lần 01) số 88/2020/PLHĐ-DVĐG với Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 về việc tiếp tục thực hiện đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Tạ Minh Đ (thế chấp để bảo đảm tiền vay cho Công ty Cổ phần N1). Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã N, huyện C, tỉnh Đăk Nông. Ngày 14/5/2020, Công ty Đ2 ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 88/2020/QC-ĐGTS ngày 14/5/2020; ra Thông báo về việc đấu giá tài sản số 88/2020/TB-ĐGTS ngày 14/5/2020. Công ty Đ2 đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc

đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016 tương tự như thông báo lần 01 có giấy tờ, tài liệu kèm theo. Tuy nhiên hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản nhưng không khách hàng đăng ký mua tài sản nêu trên. Ngày 09/6/2020, Công ty Đ2 ký Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (lần 02) số 102/2020/PLHD-DVĐG với Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 (theo thủ tục rút gọn quy định Điều 53 Luật đấu giá tài sản) về việc tiếp tục thực hiện đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Tạ Minh Đ (thế chấp để bảo đảm tiền vay cho Công ty Cổ phần N1). Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Ngày 09/06/2020, Công ty Đ2 ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 102/2020/QC-ĐGTS ngày 09/06/2020; ra Thông báo về việc đấu giá tài sản Số 102/2020/TB-ĐGTS ngày 09/06/2020. Công ty Đ2 đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 53, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016 việc niêm yết và thông báo công khai có giấy tờ, tài liệu kèm theo. Theo Thông báo về việc đấu giá tài sản số 102/2020/TB-ĐGTS ngày 09/06/2020 thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản từ ngày thông báo công khai đến hết ngày 16/06/2020, thời gian tổ chức cuộc đấu giá tài sản vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 18/06/2020. Trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo Thông báo của Công ty có 02 khách hàng đã liên hệ với Công ty mua hồ sơ tham gia đấu giá là ông – Phạm Thanh H1 và ông – Đồng Thanh S. Ngày 18/06/2020, Công ty T5 tổ chức cuộc đấu giá tài sản vào lúc 08 giờ 00 ngày 18/06/2020 tại trụ sở của Công ty. Việc tổ chức đấu giá tài sản có sự tham gia của 02 khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá là ông – Phạm Thanh H1 và ông – Đồng Thanh S, có sự tham dự chứng kiến của Cán bộ xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 ông – Nguyễn Lê Anh K. Kết thúc cuộc đấu giá Công ty lập Biên bản đấu giá tài sản và có chữ ký của các bên tham gia. Sau khi cuộc đấu giá tài sản kết thúc, khách hàng trúng đấu giá là Ông: Đồng Thanh Sơn Sinh năm: 1968; CMND số: 245111538 do C1 cấp ngày 23/10/2006; Địa chia Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giá khởi điểm của tài sản làm tròn 1.861.832.000 đồng; Giá trúng đấu giá 1.862.832.000 đồng. Công ty TNHH Q1 khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ4 và Công ty Đ2 tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 21/2020/HĐMBTSDG ngày 24/6/2020 với khách hàng trúng đấu giá tài sản.

Như vậy, Công ty Đ2 đã tiến hành việc đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Ông - Tạ Minh Đ yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 21/2020/HĐMB-TSDG ngày 24/6/2020 là không có cơ sở. Đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của Ông - Tạ Minh Đ.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ trình bày:

Căn cứ các quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng Đ6 thực hiện thủ tục hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Đồng Thanh S đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 3, diện tích 2954,0 m², địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 028336 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2020, cụ thể như sau:

Ngày 07/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ6 nhận được hồ sơ thực hiện thủ tục trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Đồng Thanh S đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 3, diện tích 2954,0 m, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 927596 được UBND huyện C cấp ngày 05/8/2015. Ngày 10/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ6 lập Phiếu chuyển thông tin địa chính số 1570/PCTTĐC về việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển đến Chi cục thuế C2 – K. Ngày 14/7/2020, Chi cục thuế C2 – Không Nô ban hành thông báo nộp thuế. Ngày 20/7/2020, người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai;

Ngày 20/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ6 hoàn thiện hồ sơ chuyển đến Văn phòng Đăng ký đất đai. Ngày 27/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 028336 cho ông Đồng Thanh S.

Như vậy, trình tự thủ tục hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Đồng Thanh S nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

-Đối với Công ty cổ phần T4 trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên không thể tiến hành ghi lời khai của Công ty cổ phần T4.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 257/2023/DS-ST ngày 26/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 430, Điều 431; Điều 433; Điều 434; Điều 435; Điều 436; Điều 440; Điều 451 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Minh Đ về việc hủy một phần hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 21/2020/HĐMB-TSĐG ngày 24/6/2020 đối với phần tài sản được đấu giá của ông Tạ Minh Đ, cụ thể: là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 03, đất có tổng diện tích là 2.954m² tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 927596 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Tạ Đức T2 và bà Nguyễn Thị Bích P vào ngày 05/8/2015 sau đó đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Tạ Minh Đ vào ngày 13/11/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đồng Thanh S. Buộc Ngân hàng TMCP Q (Ngân hàng M) phải có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Đồng Thanh S tổng số tiền là 2.484.511.366 đồng, trong đó số tiền mua tài sản đấu giá là 1.861.832.000 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán là 622.679.366 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/10/2023, ông Đồng Thanh S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2023/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 07/11/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và ngày 10/11/2023, Công ty Đ2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2023/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng tố tụng về thu thập chứng cứ, xác định chưa đúng, chưa đầy đủ quan hệ pháp luật khi giải quyết vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy án nên có cơ sở để chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Ông Đồng Thanh S, Ngân hàng M và Công ty Đ2. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Đồng Thanh S, của Ngân hàng M và Công ty Đ2: Hủy bản án sơ thẩm số 257/2023/DSST ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP M, Công ty Đ2 và ông Đồng Thanh S đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP M, Công ty Đ2 và ông Đồng Thanh S, thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*” là chưa đúng và chưa đầy đủ. Trong vụ án này hợp

đồng mua bán tài sản đấu giá đã thực hiện xong, bên mua tài sản trúng đấu giá đã được cấp GCNQSDĐ; người có tài sản bị đem ra bán đấu giá là ông Tạ Minh Đ không đồng ý với kết quả bán đấu giá và “*yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá*”; Bên mua trúng tài sản bán đấu giá là ông Đồng Thanh S có yêu cầu độc lập là Yêu cầu ngân hàng M giao tài sản mua trúng đấu giá hoặc trả lại tiền đã nộp mua tài sản đấu giá. Vì vậy cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “*Yêu cầu hủy kết quả mua bán tài sản bán đấu giá và thực hiện nghĩa vụ của bên có tài sản bán đấu giá*” thì mới đúng pháp luật.

[2.2] Về quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng M:

Ngày 10/12/2018, Công ty cổ phần N1 ký kết hợp đồng tín dụng số 44534.18.340.1907825.TD với Ngân hàng M để vay số tiền số tiền 3.000.000.000 đồng.

Ông Tạ Minh Đ đã dùng tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất 2.954m², thuộc thửa đất số 129 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số BX 927596 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/8/2015 đứng tên ông Tạ Đức T2 và bà Nguyễn Thị Bích P, ngày 13/11/2018 chuyển nhượng cho ông Tạ Minh Đ, thế chấp cho Ngân hàng M để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần N1 thể hiện tại Hợp đồng thế chấp số 44537.18.340.1907825 ngày 10/12/2018 giữa ông Tạ Minh Đ và Ngân hàng M.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần N1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 11/02/2020, dư nợ của Công ty cổ phần N1 là 2.522.844.683 đồng. Do đó, căn cứ nội dung thỏa thuận tiêu mục 5.1.1 khoản 5.1 Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng M được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản thì ông Đ đã dùng chính tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình thế chấp để bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Công ty cổ phần N1 phát sinh với Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 335 Bộ luật dân sự năm 2015 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 thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh*”. Do đó, ông Đ được xác định là bên bảo lãnh. Căn cứ vào Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm: “*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Như vậy, đến thời hạn trả nợ mà Công ty cổ phần N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng M được quyền xử lý tài sản bảo đảm.

[2.3] Về thông báo xử lý tài sản bảo đảm:

Ngày 19/02/2020, MBAMC đã ra các thông báo về việc tự nguyện bàn giao tài sản và thông báo thu giữ gửi cho các bên có liên quan để thực hiện việc thu giữ tài sản; Ngày 09/03/2020, MBAMC đã tiến hành niêm yết công khai việc thu giữ tài sản

theo quy định tại nơi có tài sản là UBND xã N – huyện C - tỉnh Đắk Nông; Ngày 27/03/2020, MBAMC đã tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo của ông Tạ Minh Đ tại địa chỉ xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông; trong khi đó ông Đ cho rằng không nhận được bất cứ thông báo nào. Thấy rằng: Căn cứ vào chứng cứ là phiếu gửi tại bưu điện do Ngân hàng cung cấp (Bút lục số 267) thể hiện người nhận là ông Tạ Minh Đ, địa chỉ thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông, ngày gửi là ngày 09/3/2020, sau ngày được ấn định bàn giao tài sản trong Thông báo về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản số 612 ngày 19/02/2020. Đồng thời cũng không có tài liệu thể hiện việc ông Đ đã nhận được thông báo hay không hoặc thông báo không phát được vì lý do gì hay phiếu gửi được hoàn lại do không gửi được cho Đ hay không. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định ông Đ đã nhận được các văn bản nêu trên từ Ngân hàng M. Do đó, có căn cứ để khẳng định ông Đ không biết và không có thỏa thuận tự nguyện giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng M bán đấu giá tài sản để trả nợ. Trường hợp này, do không có sự thỏa thuận nên Ngân hàng M tự xử lý tài sản bảo đảm là không phù hợp. Bởi lẽ, do không có sự thỏa thuận của ông Đ thì Ngân hàng M phải khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

[2.4] Về việc xác định giá tài sản để đưa ra giá khởi điểm bán đấu giá:

Để tiến hành xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ Ngân hàng M đã ký hợp đồng với Công ty T4. Sau khi tiến hành định giá, công ty E đã phát hành chứng thư định giá số 0822/03.20/DN/SGN1/EXIMA ngày 20/03/2020 định giá tài sản là nhà và công trình xây dựng trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số BX 927596 của ông Tạ Minh Đ là **2.177.580.650 đồng**. Căn cứ trên giá trị định giá nêu trên, Ngân hàng M đã tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá với công ty Đ2 để tiến hành làm thủ tục bán đấu giá công khai tài sản vào tháng 05/2020 sau 2 lần mở phiên đấu giá đều không thành Ngân hàng MB đã tiến hành giảm giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản để tiếp tục bán. Đến phiên đấu giá lần 3 mở ngày 18/06/2020, ông Đồng Thanh S đã tham gia đấu giá và mua thành công tài sản của ông Tạ Minh Đ với giá là: 1.861.832.000 đồng.

Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 10/12/2018 do Ngân hàng M xác định giá trị tài sản của ông Tạ Minh Đ là thửa đất số 129, tờ bản đồ số 03, đất có tổng diện tích là 2.954m² tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông có giá trị là **3.149.371.000 đồng**. Tuy nhiên, Ngân hàng M không thông báo giá trị tài sản cho ông Đ biết để có ý kiến đồng ý hay phản đối. Như vậy, đối với giá trị tài sản của ông Đ thế chấp tại thời điểm xử lý để thu hồi nợ thấp hơn nhiều so với giá trị tại thời điểm xác định giá trị tài sản, việc xác định giá trị tài sản thấp để bán tài sản thế chấp của ông Đ là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Đ. Ngoài ra, theo chứng thư thẩm định giá do Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông ký hợp đồng với Công ty TNHH T6 theo hợp đồng số 143.072/CT –SAG ngày 18/7/2022 thì xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 03, đất có tổng diện tích là 2.954m² tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông có giá trị là **7.936.578.232 đồng**, tài sản trên đất gồm: Cây trồng có giá trị là 218.708.700 đồng, vật kiến trúc trên đất: 984.242.028 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản là 9.139.529.000 đồng. Do đó, việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của ông Đ với giá trị tổ chức bán đấu giá

1.861.832.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế, điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ.

[2.5] Nhận thấy, Ngân hàng M có những vi phạm khi đưa tài sản của ông Đ ra bán đấu giá, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả thẩm định giá mà Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty TNHH T6 để xác định giá tài sản làm căn cứ xét xử và tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là không đúng quy định Điều 104 BLTTDS. Tòa án chỉ sử dụng kết quả thẩm định giá trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 104 BLTTDS (*Các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản và cung cấp kết quả thẩm định giá cho Tòa án*). Trong vụ án này các bên đương sự không thỏa thuận chọn tổ chức thẩm định giá tài sản nên Tòa án phải tiến hành ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 104 BLTTDS. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá theo quy định của BLTTDS là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong thu thập chứng cứ. [2.6] Đối với ông Đồng Thanh S là người mua trúng tài sản đấu giá, sau khi hoàn thiện tất cả các thủ tục đấu giá ông S đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay tài sản Ngân hàng chưa bàn giao cho ông S, như vậy việc Ngân hàng đã thu nợ từ việc bán tài sản thế chấp và ông S đã nộp tại Ngân hàng số tiền 1.861.832.000 đồng theo kết quả đấu giá mà ông S chưa nhận được tài sản là xâm phạm đến quyền lợi của ông S. Đối với tài sản do ông S mua trúng đấu giá do hiện nay ông Đ vẫn là người đang quản lý sử dụng và yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với tài sản của ông Đ và việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không thực hiện được là do lỗi của Ngân hàng M, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng M phải trả lại toàn bộ số tiền ông S mua tài sản đấu giá là 1.861.832.000 đồng và phải chịu lãi suất đối với số tiền này theo mức lãi suất chậm trả tiền được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự với tổng số tiền phải thanh toán là 2.484.511.366 đồng là phù hợp và thỏa đáng. Tuy nhiên, sau khi ông Đồng Thanh S mua trúng tài sản bán đấu giá, ngày 17/07/2020, Sở TN-MT tỉnh Đ đã GCNQSDĐ số CR028336 cho ông Đồng Thanh S. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 21/2020/HĐMB-TSĐG ngày 24/6/2020 đối với phần tài sản được đấu giá của ông Tạ Minh Đ, nhưng không đề cập xử lý đối với tài sản trên là giải quyết vụ án chưa triệt để.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng tố tụng về thu thập chứng cứ, xác định chưa đúng, chưa đầy đủ quan hệ pháp luật khi giải quyết vụ án và giải quyết vụ án chưa triệt để nên cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng M, Công ty Đ2 và ông Đồng Thanh S, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, Công ty Đ2 và ông Đồng Thanh S, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 257/2023/DS-ST ngày 26/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q, Công ty Đ2 và ông Đồng Thanh S, số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà họ đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án lần lượt số AA/2023/0004348, ngày 14/11/2023; AA/2023/0004415, ngày 22/11/2023; AA/2023/0004317, ngày 09/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột
(kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Bằng