TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 143/2024/DS-PT
Ngày 28 - 03 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phương Linh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hy V, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 197, đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Công Khanh, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 10D, đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ngân hàng TMCP Quân D.

Địa chỉ trụ sở: Số 18, đường Lê Văn Lương, phường Tung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Pháp nhân được ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D.

Địa chỉ trụ sở: Số 03, Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố

Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lâm Tấn Ngoan, sinh năm 1980 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ- Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D chi nhánh Tây Nam Bộ (vắng mặt).

- Ông Đinh Thanh Triển, sinh năm 1983 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D chi nhánh Tây Nam Bộ (vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Vỹ Linh, sinh năm 1979 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D chi nhánh Tây Nam Bộ (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà số 77, đường Võ Văn Tần, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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

1. Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D (viết tắt là MBAMC) (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 03, Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

2. Công ty đấu giá hợp danh Mekong.

Địa chỉ trụ sở: Số 05, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Văn Sơn - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3. Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 56, Hiền Vương, Phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Khánh – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Sơn, sinh năm – Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt).

4. Bà Phương Ngọc Băng, sinh năm 1967 (có mặt).

5. Ông Lê Xuân Bình, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 189, đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960 (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Thanh Phong, sinh năm 1984 (vắng mặt).

8. Chị Phan Thị Mỹ Phượng, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 197, đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hy V – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Hy V do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/4/2021 vợ chồng ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Quân D (gọi tắt là Ngân hàng) chi nhánh Cà Mau có thỏa thuận ký kết hợp đồng cho vay số 57598.21.751.10068414.TD, tổng số tiền vốn vay là 24.300.000.000đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ thì ông V, bà M có thế chấp 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc 08 thửa đất gồm:

1- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 37,23m^2 thuộc thửa số 287, tờ bản đồ 06 và nhà ở tổng diện tích sử dụng 46.77m^2, diện tích sàn 37,23m^2 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5901020166 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 15/10/2004, cập nhật chuyển nhượng ngày 21/8/2015 cho ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

2- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 82,29m^2 thuộc thửa số 289, tờ bản đồ 06 và nhà ở tổng diện tích sử dụng 131,04m^2, diện tích xây dựng 82,29m^2 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5901020130 do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/6/2001 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

3- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 31,79m^2 thuộc thửa số 238, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 809789 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 25/3/2014 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

4- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 117,88m^2 thuộc thửa số 288, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539141 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 07/02/2005 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

5- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 35,7m^2 thuộc thửa số 182, tờ bản đồ 04 và nhà ở tổng diện tích sử dụng 35,7m^2, tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 812776 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 10/4/2014 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

6- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 17,5m^2 thuộc thửa số 184, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 580856 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/7/2015 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

7- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 41,0m^2 thuộc thửa số 242, tờ bản đồ 04 và nhà ở tổng diện tích xây dựng 41,0m^2, diện tích sàn 82m^2 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 238152 do UBND thành

phố Cà Mau cấp ngày 19/9/2017 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

8- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 32,33m^2 thuộc thửa số 181, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 065870 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 16/7/2013 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M.

Sau khi vay, do công việc làm ăn kém hiệu quả do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 nên ông V không có khả năng trả nợ đúng hạn. Đến giữa năm 2022, Ngân hàng đến làm việc với ông V yêu cầu ông V đồng ý để Ngân hàng bán 06 thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 181, 182, 184 tờ bản đồ 04 và thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 tọa lạc phường 2, thành phố Cà Mau để thu hồi nợ, phần dư ra sẽ trả lại cho ông V, khi có người mua thì Ngân hàng liên hệ với vợ chồng ông V để thương lượng giá cả, hai bên cùng bàn bạc. Từ đó, ông V đồng ý để Ngân hàng đứng ra bán 06 thửa đất và các tài sản trên đất nêu trên. Tuy nhiên, từ đó đến nay không thấy Ngân hàng liên hệ thương lượng giá và bàn bạc việc mua bán nhà đất. Nay ông V nhận được thông tin Ngân hàng đã bán được 06 thửa đất trên cho bà Phương Ngọc Băng. Bà Băng đã nộp đủ tiền cho Ngân hàng. Việc Ngân hàng bán đấu giá thấp và không thông báo cho vợ chồng ông V là vi phạm cam kết với ông V, vi phạm pháp luật về đấu giá tài sản. Bởi theo giá trị trường hiện nay 06 thửa đất và tài sản trên đất nêu trên trị giá khoảng 30.000.000.000 đồng. Ngân hàng đã gây thiệt hại cho vợ chồng ông V gần 13.000.000.000 đồng nên ông Nguyễn Hy V khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu kết quả bán đấu giá tài sản đối với 06 thửa đất và tài sản trên đất gồm thửa số 181, 182, 184 tờ bản đồ 04 và thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 tọa lạc phường 2, thành phố Cà Mau .

Ông V xác định tài sản bán đấu giá là của ông V, bà M. Tuy nhiên trong quá trình bán đấu giá phía ông V, bà M chưa có văn bản ủy quyền cho Ngân hàng bán đấu giá tài sản. Mặc khác, trong quá trình đấu giá ông V không được thông báo gì về việc đấu giá cho đến khi đấu giá thành công thì ông V mới biết. Qua các lần làm việc với Ngân hàng và các thông báo do Ngân hàng gửi thì phía ông V có ký tên nhưng không đọc lại nội dung, đồng thời ông V cứ nghĩ đây là các thủ tục của Ngân hàng để tiến hành tìm người mua tài sản nên không đọc lại các thông báo.

Do đó, ông V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 18/22/HĐDV/ĐGTS ngày 28/11/2022 ký giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/2023/HĐMBTS ngày 18/01/2023 ký giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với bà Phương Ngọc Băng. Ông V đồng ý thanh toán tiền vay còn nợ Ngân hàng là 10.663.993.178 đồng cộng với vốn là 17.100.000.000 đồng. Đối với khoản nợ lãi

của số tiền vốn 17.100.000.000 đồng thì do Ngân hàng có lỗi khi bán đấu giá tài sản của ông nên ông không đồng ý trả lãi kể từ thời điểm bà Băng trúng giá cho đến nay.

Bị đơn, Ngân hàng TMCP Quân đội do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/4/2021, Ngân hàng TMCP Quân D có ký hợp đồng cho vay số 57598.21.751.10068414.TD với ông V, bà M cùng với văn bản thỏa thuận bên đồng trả nợ là anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng, số tiền cho vay 24.300.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 6,8%/năm, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh máy nổ, máy xăng, máy dầu và các phụ tùng khác. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 25/3/2021. Quá trình giải ngân cụ thể như sau:

- Ngày 29/10/2021 giải ngân số tiền 3.500.000.000 đồng
- Ngày 04/11/2021 giải ngân số tiền 8.000.000.000 đồng
- Ngày 05/11/2021 giải ngân số tiền 7.800.000.000 đồng
- Ngày 08/11/2021 giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng

Tổng số tiền là 24.300.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng thì ông V, bà M đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 57603.21.751.10068414.BĐ ngày 07/4/2021, hợp đồng đã công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật, gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 181, 182, 184, 238, 242 tờ bản đồ 04; thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 tại đường Lê Lợi, phường 2, thành phố Cà Mau đứng tên ông V, bà M. Đến ngày 01/6/2022 ông V, bà M phát sinh nợ xấu tại Ngân hàng với số tiền 24.961.414.191 đồng (trong đó nợ gốc: 24.300.000.000 đồng; nợ thẻ tín dụng: 497.257.245 đồng; nợ lãi: 163.000.000 đồng) nên Ngân hàng đã bàn giao tài sản cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng TMCP Quân D (viết tắt là MBAMC) có chi nhánh tại Tây Nam Bộ xử lý theo quy định. Đã qua, MBAMC có giao cho ông V, bà M Thông báo số 88A/TB-CTH ngày 01/6/2022 do Ngân hàng ban hành về việc yêu cầu thực hiện trả nợ, bàn giao tài sản bảo đảm và ông V, bà M có ký biên bản làm việc cam kết trả nợ hạn chót vào ngày 10/6/2022 nếu không thực hiện thì tự nguyện bàn giao toàn bộ tài sản bảo đảm cho MBAMC xử lý thu hồi nợ theo quy định.

Đến ngày 10/6/2022 Ngân hàng ban hành Thông báo số 93/TB-CTH về việc yêu cầu thực hiện trả nợ, bàn giao tài sản bảo đảm (lần 2) thì ông V, bà M đã tự nguyện bàn giao toàn bộ tài sản bảo đảm cho MBAMC quản lý để xử lý, tiến hành tổ chức đấu giá, định giá độc lập theo quy định.

Ngày 06/7/2022, MBAMC có tiến hành làm việc thống nhất về kết quả định giá độc lập (căn cứ theo chứng thư định giá số N2206-0200/CENVALUE-CTTĐ ngày 04/7/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Kỷ) toàn bộ tài sản bảo đảm gồm 08 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị là

18.305.558.130 đồng. Tuy nhiên, MBAMC vẫn tạo điều kiện cho ông V, bà M lưu cư thêm khoảng thời gian để tìm nơi khác di dời bàn giao tài sản và tạo nhiều điều kiện thực hiện đầy đủ quyền tài sản của mình bằng cách MBAMC bán đấu giá khởi điểm cao hơn giá trị định giá chứng thư theo yêu cầu của ông V, bà M, cụ thể:

+ 06 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 181, 182, 184, tờ bản đồ 04; thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 của ông V, bà M yêu cầu bán đấu giá khởi điểm là 24.063.000.000 đồng nhưng MBAMC thông báo bán đấu giá khởi điểm 27.000.000.000 đồng vào ngày 12/8/2022 (cao hơn yêu cầu của ông V, bà M là 2.937.000.000 đồng; cao hơn chứng thư định giá độc lập là 13.346.128.350 đồng).

+ Thửa 238, tờ bản đồ số 4, ông V, bà M yêu cầu MBAMC bán đấu giá khởi điểm là 3.038.000.000 đồng (cao hơn chứng thư định giá độc lập là 1.055.734.550đồng).

+ Thửa 242, tờ bản đồ số 4 ông V, bà M yêu cầu MBAMC bán đấu giá khởi điểm là 3.784.000.000 đồng (cao hơn chứng thư định giá độc lập là 1.365.498.970 đồng).

Ngày 03/8/2022 ông V, bà M làm việc ký biên bản đồng ý cho MBAMC tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm từ ngày 11/8/2022 giá bán khởi điểm theo đề xuất của ông V, bà M ngày 06/7/2022 và thống nhất thời gian bàn giao toàn bộ tài sản bảo đảm từ ngày 15 đến ngày 25/8/2022.

Đến ngày 16/8/2022 ông V, bà M bàn giao cho MBAMC quản lý, chốt khóa cửa đối với căn nhà cất trên các thửa đất số 181, 182, 184, tờ bản đồ 04; thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06, hai thửa còn lại (thửa 238, 242, tờ bản đồ 04) MBAMC tạo điều kiện cho ông V, bà M vẫn tiếp tục ở để có thời gian lưu cư tìm chỗ ở mới hoặc cho đến khi bán đấu giá thành thì bàn giao tiếp.

Kể từ ngày 12/8/2022, MBAMC triển khai tổ chức bán đấu giá toàn bộ tài sản bảo đảm đối với 06 thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 289, 288, 287 tờ bản đồ 06 và thửa 181, 182, 184 tờ bản đồ 04. Thông báo bán đấu giá khởi điểm lần đầu 27.000.000.000 đồng, sau một phiên bán đấu giá không thành thì vào ngày 05/9/2022 ông V, bà M có đơn đề nghị MBAMC nhanh chóng tổ chức bán tài sản theo thủ tục rút gọn, rút ngắn thời gian, giảm giá bán tối đa để bán được tài sản thu hồi nợ tránh lãi, lãi phạt phát sinh. Khi thực hiện đấu giá, sau 04 phiên đấu giá không thành công thì để đảm bảo khách quan phía MBAMC đã thanh lý hợp đồng dịch vụ đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh Mekong và tiến hành lựa chọn chổ chức đấu giá khác. Sau quá trình lựa chọn, ngày 28/11/2022 MBAMC tiến hành ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 18/22/HĐDV/ĐGTS giữa MBAMC – Chi nhánh Tây Nam Bộ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam.

Qua nhiều lần giảm giá tối đa 10%/phiên thì đến lần thứ 6 bán đấu giá thành là 17.100.000.000 đồng, người trúng đấu giá là bà Phương Ngọc Băng, bà Băng đã nộp đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá vào ngày 18/01/2023, đã ký kết Hợp đồng

mua bán tài sản đấu giá số 01/2023/HĐMBTS và bàn giao tài sản trúng đấu giá và Ngân hàng đã tiến hành ưu tiên thu hồi nợ gốc của ông V, bà M.

Đối với hai thửa đất còn lại (thửa 238, 242 tờ bản đồ 04) chưa bán đấu giá thành sau hai phiên tổ chức, vẫn đang thế chấp Ngân hàng đảm bảo nghĩa vụ trả nợ còn lại tính đến ngày 12/12/2023 là 10.663.993.178 đồng, trong đó: nợ gốc: 7.200.000.000 đồng, nợ lãi: 2.796.892.809 đồng, nợ thẻ tín dụng: 667.100.369 đồng.

Trước đó vào ngày 06/12/2022, MBAMC ban hành Thông báo số 960/TB-MBAMC-TNB yêu cầu ông V, bà M, anh Nguyễn Thanh Phong và chị Phan Thị Mỹ Phượng bàn giao thửa đất 238, 242 trước ngày 21/12/2022 (MBAMC có gửi báo phát nhận được thông báo) nhưng đến nay chưa bàn giao thực tế, trong văn bản này MBAMC cũng đã nêu rõ là đang bán đấu giá toàn bộ tài sản bảo đảm (bao gồm 08 GCNQSDĐ thửa đất 289, 288, 287, 181, 182, 184, 238, 242) tổng giá trị khởi điểm là 25.139.800.000 đồng.

Quá trình bán đấu giá công khai, minh bạch, đúng quy định pháp luật, bán đấu giá tài sản theo đúng theo mong muốn của ông V, bà M, MBAMC luôn phối hợp và đều thông tin, tạo rất nhiều điều kiện, thông báo đến ông V, bà M được biết và đều đồng ý với giá bán tài sản, phương án xử lý nợ mà MBAMC đang thực hiện. Do đó bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng thời, phía Ngân hàng có đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2023 đối với ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng về việc yêu cầu thanh toán số tiền vay còn nợ tính đến ngày 12/12/2023 là 10.663.993.178 đồng (trong đó: nợ gốc: 7.200.000.000 đồng, nợ lãi: 2.796.892.809 đồng, nợ thẻ tín dụng: 667.100.369 đồng) và khoản lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông V, bà M, anh Phong, chị Phượng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 238, 242 tờ bản đồ 04 đứng tên ông V, bà M theo hợp đồng thế chấp số 57603.21.751.10068414.BĐ ký ngày 07/4/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phương Ngọc Băng và ông Lê Xuân Bình trình bày:

Vào khoảng tháng 12/2022, thông qua thông tin đại chúng vợ chồng bà Phương Ngọc Băng và ông Lê Xuân Bình biết được Ngân hàng TMCP Quân D thông báo bán đấu giá tài sản các quyền sử dụng đất tại đường Lê Lợi, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Khi bà Băng và ông Bình liên hệ thì được biết Ngân hàng bán đấu giá là 17.100.000.000 đồng gồm 06 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 181, 182, 184, 287, 288, 289 thông qua Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam. Bà Băng đã đến xem tài sản và đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản, đặt trước 20% với số tiền là 3.420.000.000 đồng. Đến ngày 30/12/2022 thì bà Băng trúng đấu giá với số tiền 17.100.000.000 đồng,

sau khi khấu trừ số tiền đã đặt trước thì bà Băng nộp tiếp số tiền là 13.680.000.000 đồng và tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/2023, hợp đồng đã công chứng theo quy định pháp luật. Đến ngày 31/01/2023 phía Ngân hàng tiến hành bàn giao tài sản cho bà Băng thì phía ông V, bà M có hành vi ngăn cản, không chịu di dời tài sản. Hiện nay bà Băng vẫn chưa tiếp nhận được tài sản trúng đấu giá. Toàn bộ 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ bản chính và vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên theo quy định được. Hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa bà Băng với Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam thì bà Băng, ông Bình không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bà Phương Ngọc Băng, ông Lê Xuân Bình yêu cầu ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M bàn giao tài sản là 06 thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 289, 288, 287 tờ bản đồ số 06 và thửa 181, 182, 184 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Băng, ông Bình quản lý, sử dụng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu nguyên đơn hủy các kết quả bán đấu giá thì bà Băng, ông Bình yêu cầu Ngân hàng TMCP Quân D và Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam liên đới bồi thường tổng số tiền tính đến ngày 30/5/2023 là 17.933.000.000 đồng (trong đó tiền đấu giá là 17.754.495.660 đồng, chi phí khác gồm lãi Ngân hàng, xe di chuyển tham gia đấu giá, thuê luật sư: 178.508.640 đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam (gọi tắt là Công ty Đông Nam) trình bày:

Trước khi Công ty Đông Nam tiến hành bán đấu giá tài sản cho bà Băng thì phía Ngân hàng đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ chứng minh tài sản thế chấp đủ điều kiện bán đấu giá. Do đó, Công ty Đông Nam với MBMAC đã tiến hành ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 18/22/HĐDV-ĐGTS ngày 21/11/2022, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức và nội dung đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật đấu giá tài sản và Điều 117 Bộ luật Dân sự. Tài sản bán đấu giá là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 289, 288, 287 tờ bản đồ số 6 và thửa 181, 182, 184 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đứng tên sở hữu của ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M đang là tài sản bảo đảm được thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng thực hiện việc xử lý thu hồi nợ theo quy định với giá khởi điểm tài sản là 19.000.000.000 đồng. Công ty đã tiến hành quy trình, thủ tục đấu giá theo quy định. Cụ thể: Ngày 28/11/2022 Công ty ban hành quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá tài sản số 50/22/TB-ĐN và thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản, thông báo công khai việc đấu giá trên báo in và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá theo quy định tại Điều 35, 57 Luật đấu giá tài sản. Tuy nhiên hết thời gian đăng ký tham gia không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Đến ngày 28/11/2022, MBMAC có văn bản đề nghị Công ty Đông Nam bán đấu giá tài sản bảo đảm nêu trên theo thủ tục rút gọn lần 6. Công ty Đông Nam và MBMAC đã tiến hành ký kết hợp

đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá số 18.1/22 ngày 21/12/2022 để thực hiện kế hoạch tổ chức đấu giá tài sản với giá khởi điểm tài sản 17.100.000.000đồng. Công ty Đông Nam đã thực hiện kế hoạch tổ chức bán đấu giá lần 2 về quy trình thực hiện đúng theo quy định của Luật đấu giá tài sản. Trong khoảng thời gian đấu giá có bà Phương Ngọc Băng đăng ký, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá ngày 28/12/2022, bà Băng đã nộp trước số tiền 3.420.000.000 đồng vào tài khoản 0662026498888 mở tại Ngân hàng TMCP Quân D – chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh của Công ty Đông Nam để tham gia đấu giá. Công ty Đông Nam đã bán đấu giá thành với số tiền là 17.100.000.000 đồng cho bà Phương Ngọc Băng. Hiện Công ty Đông Nam với MBMAC đã thanh lý xong hợp đồng dịch vụ đấu giá vào ngày 14/02/2023. Quá trình thực hiện tổ chức đấu giá tài sản nêu trên của ông V, bà M được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về đấu giá, đảm bảo thủ tục đấu giá thực hiện đúng về hình thức và nội dung theo quy định của Luật đấu giá tài sản và các văn bản liên quan nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty đấu giá hợp danh Mekong (gọi tắt là Công ty Mekong) trình bày:

Vào ngày 12/8/2022, Công ty Mekong nhận được Công văn số 562 của MBAMC Tây Nam Bộ về việc đề nghị bán đấu giá tài sản bảo đảm khoản vay của ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 287, 289, 288 tờ bản đồ số 06; thửa đất số 181, 182, 184 tờ bản đồ số 04. Tổng giá bán khởi điểm là 27.000.000.000 đồng. Cùng ngày 12/8/2022, Công ty Mekong ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 210/22/HĐĐG-MK cùng với MBAMC Tây Nam Bộ, Công ty đã tiến hành quy trình, thủ tục đấu giá theo quy định. Cụ thể: Công ty ban hành Quy chế đấu giá tài sản và Thông báo đấu giá tài sản, đăng báo 02 kỳ và đăng thông tin trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp (ngày 15/8 và 18/8/2022) theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản và tiến hành niêm yết việc đấu giá tại Trụ sở Công ty Mekong, nơi tổ chức cuộc đấu giá và trụ sở UBND phường 2, thành phố Cà Mau theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản. Từ ngày niêm yết việc đấu giá đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá là lúc 17 giờ 00 phút ngày 31/8/2022 không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Vì vậy, ngày 05/9/2022 Công ty Mekong ra Thông báo số 1163/22/TB-MK về việc đấu giá tài sản không thành (lần 1).

Ngày 05/9/2022 ông Nguyễn Hy V và bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị đấu giá theo thủ tục rút gọn, do đó ngày 06/9/2022 Công ty Mekong, MBAMC Tây Nam Bộ và ông V, bà M ký Văn bản thỏa thuận về việc đấu giá theo thủ tục rút gọn. Ngày 07/9/2023 MBAMC Tây Nam Bộ và Công ty Mekong tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đưa tài sản ra đấu giá theo thủ tục rút gọn. Cùng ngày Công ty Mekong đã ban hành Quy chế đấu giá tài sản và Thông báo đấu giá tài sản, đăng báo 01 kỳ (ngày 08/9/2022) và tiến hành niêm yết việc đấu

giá theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật Đấu giá tài sản. Từ ngày niêm yết việc đấu giá đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá là lúc 17 giờ 00 phút ngày 14/9/2022 không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Vì vậy, ngày 15/9/2022 Công ty Mekong ra Thông báo số 1189/22/TB-MK về việc đấu giá tài sản không thành (lần 2).

Ngày 19/9/2022, Công ty Mekong tiếp tục ban hành Quy chế đấu giá tài sản và Thông báo đấu giá tài sản, tiến hành đăng báo 01 kỳ (ngày 21/9/2022) theo quy định tại khoản 2 Điều 57 và niêm yết tài sản đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật Đấu giá tài sản. Từ ngày niêm yết việc đấu giá đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá là lúc 17 giờ 00 phút ngày 27/9/2022 vẫn không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Vì vậy, ngày 28/9/2022 Công ty Mekong ra Thông báo số 1212/22/TB-MK về việc đấu giá tài sản không thành (lần 3)

Ngày 30/9/2022, Công ty Mekong tiếp tục ban hành Quy chế đấu giá tài sản và Thông báo đấu giá tài sản, tiến hành đăng báo 01 kỳ (ngày 03/10/2022) theo quy định tại khoản 2 Điều 57 và niêm yết tài sản đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật Đấu giá tài sản. Từ ngày niêm yết việc đấu giá đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá là lúc 17 giờ 00 phút ngày 07/10/2022 vẫn không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Vì vậy, ngày 10/10/2022 Công ty Mekong ra Thông báo số 1244/22/TB-MK về việc đấu giá tài sản không thành (lần 4).

Đến ngày 18/11/2022, Công ty Mekong và MBAMC Tây Nam Bộ đã ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 210/22/BBTL-MK về việc chấm dứt hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của hai bên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị M là vợ ông Nguyễn Hy V trình bày: Thống nhất với trình bày và ý kiến của ông V, không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thanh Phong và chị Phan Thị Mỹ Phượng, là con của ông V và bà M đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng anh Phong, chị Phượng vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hy V về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 18/22/HĐDV/ĐGTS ngày 28/11/2022 ký giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/2023/HĐMBTS ngày 18/01/2023 ký giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với bà Phương Ngọc Băng.

2. Buộc ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng di dời tài sản để giao trả cho bà Phương Ngọc Băng và ông Lê Xuân Bình các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ số 06 (nay là thửa số 186, 185, 180 tờ bản đồ 04, bản đồ chỉnh lý năm 2008) và thửa 181, 182, 184 thuộc tờ bản đồ số 04 với tổng diện tích 334.6m^2 tọa lạc tại phường 2, thành phố Cà Mau có vị trí, tứ cận theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau.

Bà Phương Ngọc Băng, ông Lê Xuân Bình có quyền liên hệ với Cơ quan chức năng để đăng ký biến động đối với các quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên.

3. Buộc ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quân D tính đến ngày 12/12/2023 với tổng số tiền vay còn nợ là 10.663.993.178 đồng *(mười tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn một trăm bảy mươi tám đồng).*

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/01/2024 nguyên đơn, ông Nguyễn Hy V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng, trong quá trình Ngân hàng bán đấu giá tài sản của ông V, Ngân hàng đều có đưa các thông báo cho ông V ký tên nhưng do hồ sơ Ngân hàng đưa cho ông V ký tên có nhiều văn bản, ông V không đọc nên không biết tài sản của ông V được bán cho bà Băng và ông Bình với số tiền 17.100.000.000 đồng. Do đó ông V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam và hợp đồng mua bán tài sản giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với bà Phương Ngọc Băng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hy V, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hy V, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 07/4/2021, Ngân hàng TMCP Quân D với ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số 57598.21.751.10068414.TD để vay số tiền vay là 24.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng thì ông V, bà M đã thế chấp tài sản gồm: Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 181, 182, 184, 238, 242 tờ bản đồ 04; thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 đường Lê Lợi, phường 2, thành phố Cà Mau đứng tên ông V, bà M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 57603.21.751.10068414.BĐ ngày 07/4/2021.

[2] Ông V cho rằng không có ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Quân D bán đấu giá tài sản của ông V và bà M để thu hồi nợ nhưng ông V thừa nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông V, bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán, phát sinh nợ xấu nên ngày 01/6/2022, ông V nhận được thông báo số 88/TB-CTH về việc yêu cầu thực hiện việc bàn giao tài sản bảo đảm. Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 01/6/2022 và biên bản làm việc ngày 10/6/2022 giữa MBAMC với ông V và bà M thì ông V và bà M đồng ý bàn giao các tài sản bảo đảm cho MBAMC để tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản, xử lý nợ cho Ngân hàng (BL 616, 620). Tại biên bản làm việc về nợ xấu giữa MBAMC với ông V, bà M ngày 03/8/2022, thì ông V và bà M thừa nhận đã vi phạm hợp đồng tín dụng, thừa nhận nợ xấu và đồng ý giao tài sản cho MBAMC tổ chức bán đấu giá tài sản từ ngày 11/8/2022 (BL 622). Đồng ý cho MBAMC lựa chọn bán từng loại tài sản hoặc toàn bộ tài sản và thống nhất bàn giao tài sản nhà đất cho MBAMC chốt cửa vào ngày 15/8/2022 đối với nhà gắn liền trên 6 thửa đất gồm thửa 181, 182, 184, 287, 288, 289. Hai thửa đất còn lại là thửa 238 và thửa 242 thống nhất bàn giao tài sản là nhà gắn liền với đất và chốt cửa vào ngày 25/8/2022. Biên bản này được ông V và bà M ký tên vào ngày 03/8/2022. Các biên bản này ông V đều thừa nhận đã cùng bà M kí tên. Từ ngày 12/8/2022, MBAMC triển khai tổ chức bán đấu giá toàn bộ tài sản bảo đảm đối với 06 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên, thông báo bán đấu giá khởi điểm lần đầu theo đề xuất ông V là 27.000.000.000 đồng. Đến ngày 16/8/2022 ông V, bà M đã ký biên bản bàn giao cho MBAMC quản lý, chốt khóa cửa căn nhà cất trên 06 thửa đất gồm 181, 182, 184 tờ bản đồ 04; thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 tọa lạc phường 2, thành phố Cà Mau (BL 626). Như vậy ông V cho rằng không có ủy quyền cho Ngân hàng bán đấu giá tài sản của ông V và bà M là không có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V thừa nhận việc đấu giá tài sản ở giá khởi điểm lần đầu là 27.000.000.000 đồng nhưng không có người mua, qua các lần giảm giá đến khi bà Băng mua tài sản với giá 17.100.000.000 đồng thì Ngân hàng có thông báo cho ông V biết, ông V có ký nhận các thông báo và các biên bản làm việc của Ngân hàng nhưng do ông V không xem các thông báo và các biên bản nên không biết việc tài sản của ông V và

bà bà M đã được đưa ra bán đấu giá và giảm giá tối đa đến lần thứ 6 thì tài sản của ông V và bà M là nhà gắn liền 06 thửa đất gồm 181, 182, 184 tờ bản đồ 04; thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ 06 được bán với giá là 17.100.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 12/8/2022, MBAMC gửi văn bản số 564 về việc thông báo xử lý tài sản bảo đảm cho ông V, bà M. Đến phiên đấu giá lần thứ 2 thì ông V đã có đơn đề nghị tiến hành đấu giá theo thủ tục rút gọn, qua 4 lần đấu giá không thành công, phía MBAMC đã thanh lý hợp đồng với Công ty Mekong và tiến hành lựa chọn tổ chức đấu giá khác. Đến ngày 28/11/2022, MBAMC ký hợp đồng dịch vụ đấu giá số 18/22/HDDV-ĐGTS với Công ty Đông Nam để tiếp tục bán đấu giá 06 thửa đất với giá 19.000.000.000 đồng, đến ngày 21/12/2022 ký hợp đồng bán với giá khởi điểm là 17.100.000.000 đồng. Công ty Đông Nam đã có Thông báo số 61/22/TB-BĐG ngày 19/8/2022 bán đấu giá các thửa đất số 289, 288, 287, 181, 182, 184 với giá 17.100.000.000 đồng, ngày đấu giá là ngày 30/12/2022. Bà Phương Ngọc Băng đã đăng ký tham gia mua tài sản đấu giá và là người trúng đấu giá với số tiền là 17.100.000.000 đồng. Như vậy, toàn bộ quá trình Ngân hàng thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản từ việc bàn giao tài sản bảo đảm đến việc xử lý tài sản bảo đảm phía ông V đều nhận được thông báo và đã ký tên, tự nguyện thực hiện. Do đó, hiện nay người đại diện theo ủy quyền của ông V xác định ông V không có ủy quyền cho Ngân hàng bán đấu giá tài sản, đồng thời ông V không đọc các thông báo và các biên bản của Ngân hàng nên không biết việc tài sản của ông V và bà M được bán đấu giá với số tiền 17.100.000.000 đồng là không có cơ sở.

[4] Xét thấy, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D (MBAMC) thực hiện các thủ tục bán đấu giá tài sản trong đó có việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản với tổ chức đấu giá và bên trúng giá là bà Phương Ngọc Băng không trái với quy định, phù hợp với thỏa thuận do các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 57603.21.751.10068414.BĐ ngày 07/4/2021. Do đó, ông V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá số 18/22/HĐDV/ĐGTS ngày 28/11/2022 ký giữa MBAMC chi nhánh Tây Nam Bộ với Công ty Đông Nam và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/2023/HĐMBTS ngày 18/01/2023 ký giữa MBAMC với bà Phương Ngọc Băng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông V và bà M tiếp tục thanh toán tiền vay còn nợ lại tính đến ngày 12/12/2023 là 10.663.993.178 đồng và yêu cầu xử lý tài sản hai phần đất tại thửa số 238 và thửa số 242, tờ bản đồ số 4 hiện ông V và bà M còn đang thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy, Hợp đồng cho vay số 57598.21.751.10068414.TD ký ngày 07/4/2021 giữa Ngân hàng với ông V, bà M sau khi Ngân hàng tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản đối với 06 thửa đất gồm thửa số 287, 288, 289 thuộc tờ bản đồ số 6 và thửa 181, 182, 184 thuộc tờ bản đồ số 4 tọa lạc khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau với số tiền 17.100.000.000

đồng, số tiền trúng đấu giá đã được Ngân hàng đối trừ vào nợ vốn. Hiện Ngân hàng xác định ông V, bà M còn nợ lại tính đến ngày 12/12/2023 là 10.663.993.178 đồng, trong đó: nợ gốc là 7.200.000.000 đồng, nợ lãi là 2.796.892.809 đồng, nợ thẻ tín dụng: 667.100.369 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông V trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản hai phần đất ông V đang thế chấp còn lại Ngân hàng chưa bán để thu hồi nợ là thế chấp là có cơ sở.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận:

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hy V được miễn theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hy V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hy V về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 18/22/HĐDV/ĐGTS ngày 28/11/2022 ký giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/2023/HĐMBTS ngày 18/01/2023 ký giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân D – Chi nhánh Tây Nam Bộ với bà Phương Ngọc Băng.

2. Buộc ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng di dời tài sản để giao trả cho bà Phương Ngọc Băng, ông Lê Xuân Bình các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 287, 288, 289 tờ bản đồ số 06 (nay là thửa số 186, 185, 180 tờ bản đồ 04, bản đồ chỉnh lý năm 2008) và thửa 181, 182, 184 thuộc tờ bản đồ số 04 với tổng diện tích 334.6m^2 tọa lạc tại phường 2, thành phố Cà Mau có vị trí, tứ cận theo Bản vẽ trích

đo hiện trạng ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau.

Bà Phương Ngọc Băng, ông Lê Xuân Bình có quyền liên hệ với Cơ quan chức năng để đăng ký biến động đối với các quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên.

3. Buộc ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quân D tính đến ngày 12/12/2023 với tổng số tiền vay còn nợ là 10.663.993.178 đồng *(mười tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn một trăm bảy mươi tám đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thanh Phong, chị Phan Thị Mỹ Phượng không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Quân D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 04, diện tích 41m^2 tọa lạc phường 2 thành phố Cà Mau do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 19/9/2017 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 4, diện tích 31.79m^2 tọa lạc phường 2 thành phố Cà Mau do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 25/3/2014 đứng tên ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M để thu hồi nợ.

4. Buộc ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại cho bà Phương Ngọc Băng, ông Lê Xuân Bình tiền chi phí đo đạc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hy V, bà Nguyễn Thị M được miễn.

Ngân hàng TMCP Quân D, bà Phương Ngọc Băng, ông Lê Xuân Bình không phải chịu án phí.

Ngày 02/8/2023, Ngân hàng TMCP Quân D đã nộp tạm ứng án phí số tiền 59.086.000 đồng theo biên lai số 0003823 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Ngày 05/6/2023, bà Phương Ngọc Băng và ông Lê Xuân Bình đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0003504 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hy V được miễn.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ninh Quang Thế – Dương Hùng Quang **Bùi Thị Phương Loan**