

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 13/2023/KDTM-PT  
Ngày 16-3-2023  
V/v tranh chấp kết quả bán  
đấu giá và hợp đồng mua bán tài  
sản đấu giá

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Trí Dũng  
Ông Huỳnh Văn Luật

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLPT-KDTM ngày 11/01/2023 về việc “tranh chấp kết quả bán đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 36/2022/KDTM-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 01/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần B; địa chỉ: 42/12, đường VP, phường V, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1976; địa chỉ: 65/10, đường H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Quang Q - Luật sư thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Văn phòng Luật sư K, số 219-221, đường L, Phường X, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn: Công ty Đầu giá hợp danh Đ (gọi tắt là Công ty Đ); địa chỉ: Số 292 (tầng 1), U, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Trần Thanh V; địa chỉ: 331, Trần Hưng Đ, khu phố TA, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại H (gọi tắt là công ty H); địa chỉ: số 333, đại lộ B, khu phố H2, phường T2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: 192/6, B, phường T3, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H: Bà Nguyễn Thị Thanh T4 và ông Nguyễn Sa L - Luật sư Văn phòng Luật sư G, địa chỉ: SAV3.03.08 T5, số 28, đường Mai Chí T6, phường A, thành phố T7, Thành phố Hồ Chí Minh; ông L có mặt, bà T4; vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C (gọi tắt là S); địa chỉ: 2C, P, phường N, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng: Ông Trần Thanh G, ông Hồ Văn T5 và ông Nguyễn Hoàng Lê K (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

3.1. Ông Nguyễn Quốc P – Luật sư thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1 - số 2009/64, đường Phạm Thế H2, Phường Y, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2. Ông Đỗ Phan Vĩnh K - Luật sư thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn N - Phòng F31, số 40, đường B, Phường V, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Cửa hàng Mắt kính Â; địa chỉ: số 333, đại lộ B, khu phố H2, phường T2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn S2; trụ sở: số 333, đại lộ Bình Dương, khu phố Hòa Lân 2, phường T2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của công ty: Ông Nguyễn Xuân T7, sinh năm 1978; trú tại: Số 54, đường N, Phường U, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1977 (văn bản

ủy quyền ngày 14/10/2022); có mặt.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại H, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Công ty B tham gia mua tài sản đấu giá của S tại Công ty Đ; tài sản bao gồm: tài sản mua bán là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường T2, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương. Tài sản mua bán là quyền sử dụng đất diện tích 5.970,07m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ: CT00726, do Sở T8 cấp cho Công ty H ngày 23/11/2011 và các công trình xây dựng trên đất do Sở X cấp cho Công ty H theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 150629/SHCT ngày 05/6/2002 và số 151051/SHCT ngày 19/4/2004. Công ty B đã nộp số tiền cọc 19.271.700.000 đồng (10% giá trị tài sản). Ngày 26/6/2020, Công ty B trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên với giá 192.717.000.000 đồng.

Sau phiên đấu giá thành, Công ty B, S và Công ty Đ ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 009231 quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng Công chứng Trần Thanh V công chứng ngày 09/7/2020. Theo nội dung hợp đồng thì chậm nhất là ngày 15/12/2020, Công ty B phải nộp đủ số tiền còn lại cho bên có tài sản đấu giá là S; tuy nhiên, Công ty B tìm hiểu thì được biết tài sản trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 có Văn bản số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 và số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019 ngăn chặn giao dịch, đăng ký biến động tài sản đã trúng đấu giá. Ngày 01/12/2020, Công ty B gửi văn bản số 24/B-CV đến S để phản ánh sự việc, yêu cầu giải quyết về tính pháp lý của tài sản đấu giá. Ngày 04/12/2020, S có Văn bản số 3747/2020/SGB-TD phúc đáp và cho rằng việc đấu giá là đúng quy định mặc dù có văn bản ngăn chặn của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1. Vì lý do bên bán tài sản là S không bảo đảm đầy đủ về quyền sở hữu tài sản đem bán nên Công ty B không thực hiện trả tiền theo đúng thỏa thuận của hợp đồng.

Nay, Công ty B biết được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 đã có văn bản giải tỏa việc ngăn chặn biến động tài sản mua bán nên Công ty B khởi kiện Công ty Đ và S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ký ngày 09/7/2020.

*- Bị đơn Công ty Đấu giá hợp danh Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do.*

Công ty Đ ủy quyền cho ông Ngô Đình C (thời hạn ủy quyền là 01 ngày) để nộp văn bản trình bày ý kiến như sau:

Công ty Đ thực hiện bán đấu giá tài sản và cùng ký hợp đồng mua bán đấu giá tài sản (quyền sử dụng đất diện tích 5.970,07m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CT00726, do Sở T8 cấp cho Công ty H ngày 23/11/2011 và các công trình xây dựng trên đất do Sở X cấp cho Công ty H, theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 150629/SHCT ngày 05/6/2002 và số 151051/SHCT ngày 19/4/2004) là đúng quy định của pháp luật. Công ty B chậm thanh toán theo thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh V trình bày:*

Ngày 09/7/2020, Văn phòng Công chứng Trần Thanh V tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty Đ, S và Công ty B. Sau khi kiểm tra đầy đủ các điều kiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vào ngày 09/7/2020 (số công chứng 009231). Việc công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập): Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C thống nhất trình bày:*

Công ty H vay vốn của S và thế chấp tài sản nêu trên theo hợp đồng thế chấp tài sản số 70/HĐBĐ-2012 ngày 28/9/2012, được Phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận và được Sở T8 đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/9/2012. Do Công ty H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên S thực hiện các biện pháp thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm để xử lý nợ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 và ký hợp đồng với đơn vị bán đấu giá để bán đấu giá tài sản từ tháng 06/2019 với 13 lần bán đấu giá không thành hoặc không có người mua.

Lần tổ chức bán đấu giá thứ 14, Công ty B là người mua duy nhất và trúng đấu giá với số tiền 192.717.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2020, tại văn phòng công chứng các bên ký hợp đồng mua tài sản đấu giá, thời hạn thanh toán số tiền còn lại (sau khi đã trừ tiền đặt cọc) đến ngày 15/12/2020. Công ty B đã không thanh toán đúng thời hạn; S đã gửi nhiều văn bản (các Công văn số 2355/2020/SGB-TD ngày 27/7/2020, số 3542/2020/SGB-TD ngày 12/11/2020, số 3582/2020/SGB-TD ngày 17/11/2020, số 3747/2020/SGB-TD ngày 04/12/2020, số 3777/2020/SGB-TD ngày 08/12/2020, số 3907/2020/SGB-TD ngày 14/12/2020) đề nghị Công ty B thanh toán tiền trúng đấu giá đúng thời gian quy định. Công ty Đ có Văn bản số 153/TB-ĐNA ngày 16/12/2020 về việc hết thời gian thanh toán (ngày 15/12/2020) nhưng người trúng đấu giá vẫn không thanh toán số tiền trúng đấu giá; ngày 25/12/2020 và ngày 29/12/2020, Công ty Đ mời S và Công ty B đến

làm việc về việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng Công ty B không tham gia; các buổi làm việc đều được Văn phòng Thừa phát lại Thành phố Hồ Chí Minh lập vi bằng.

Công ty B vi phạm điều khoản thanh toán của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy chế bán đấu giá nên phải chịu mất tiền cọc. S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hiệu lực của hợp đồng mua bán đấu giá tài sản ký ngày 09/7/2020 với Công ty B.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H thống nhất trình bày:*

Thông nhất với phần trình bày của S, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty B.

Công ty B đã vi phạm hợp đồng, không đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng.

Công ty H chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 thống nhất trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 đang tổ chức thi hành Bản án số 25/2012/KDTM-ST ngày 29/8/2012, số 26/2013/KDTM-ST ngày 18/11/2013, số 13/2012/KDTM-ST ngày 30/5/2012, số 97/2015/KDTM-ST ngày 23/12/2015 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1 và Bản án số 33/2016/KDTM-PT ngày 19/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Bên phải thi hành án trong các bản án trên là Công ty H, các khoản phải thi hành là 18.883.243.854 đồng + lãi chậm thi hành án.

Do đó, ngày 23/10/2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 ban hành Công văn số 938/CCTHADS về việc đề nghị hỗ trợ ngăn chặn tạm dừng việc xác nhận, cho đăng ký giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đã nêu ở trên) của Công ty H. Ngày 12/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 tiếp tục có Văn bản số 591/CV-CCTHADS về việc hỗ trợ ngăn chặn chuyển dịch quyền sử dụng đất của công ty với tài sản nêu trên và gửi Sở T9, sở T10, văn phòng Đ tỉnh Bình Dương, U phường T2.

Ngày 30/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 nhận được văn bản số 3666/2020/SGB-TD ngày 27/11/2020 của S liên quan đến nội dung ngăn chặn giao dịch tài sản của Chi cục Thi hành án.

Ngày 07/12/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 có Văn bản 1511/CCTHADS về việc giải tỏa Công văn số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 và số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019; với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH732592, số vào sổ: CT00726 do Sở T8 cấp ngày 23/11/2011 và các công trình xây dựng khác theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 150629/SHCT ngày 05/6/2002, 151051/SHCT ngày 19/4/2004 do Sở X, cấp cho

Công ty H đã thế chấp tại S thuộc diện nợ xấu theo Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội nên S đã tiến hành xử lý tài sản đảm bảo của công ty theo quy định. Đồng thời Chi cục thi hành án dân sự Công văn số 1327/CCTHADS ngày 15/11/2011 để thông báo về nghĩa vụ thi hành án của Công ty H cho S biết, trường hợp xử lý tài sản bảo đảm sau khi thanh toán các khoản nợ nếu còn dư thì tạm giữ lại và thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 biết để xử lý theo quy định.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 xác định việc ban hành các văn bản nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cửa hàng Mắt kính Á, Công ty TNHH S2 là doanh nghiệp đang sử dụng tài sản thuê (tài sản đang tranh chấp) của Công ty H, không có ý kiến về việc tranh chấp giữa các bên.*

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 36/2022/KDTM-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần B Việt Nam đối với bị đơn về việc tranh chấp kết quả bán đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Buộc Công ty Cổ phần B Việt Nam, Công ty Đấu giá hợp danh Đ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H tiếp tục thực hiện Hợp đồng Mua bán tài sản Đấu giá, có số công chứng: 009231 quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 09/7/2020.

Thời hạn thanh toán: Công ty Cổ phần B Việt Nam phải thanh toán hết số tiền còn lại 173.445.300.000 đồng (một trăm bảy mươi ba tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm nghìn đồng) cho Công ty Đấu giá hợp danh Đ để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, có số công chứng: 009231 quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 09/7/2020, trong vòng 90 ngày, kể từ ngày có Bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn 90 ngày, kể từ ngày có bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần B Việt Nam không thanh toán hết số tiền còn lại 173.445.300.000 đồng (một trăm bảy mươi ba tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm nghìn đồng) cho Công ty Đấu giá hợp danh Đ để tiếp tục thực hiện nội dung Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, có số công chứng: 009231, quyền số: 20/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 09/7/2020 thì số tiền đặt trước 19.271.700.000 đồng và hiệu lực của Hợp đồng được xử lý tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, có số công chứng: 009231 quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 09/7/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản có số công chứng: 009231 quyền số 20/TP/CC-

SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Trần Thanh V hết hiệu lực sau ngày 15/12/2020 và Công ty Cổ phần B Việt Nam (nguyên đơn) mất toàn bộ số tiền đã đặt trước.

Ngày 10/11/2022 và 17/11/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 kháng cáo toàn bộ bản án, đơn kháng cáo không ghi ngày tháng (bút lục số 1142).

Ngày 02/12/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KDTM, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì xác định sai tư cách tố tụng, quan hệ pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần B Việt Nam trình bày ý kiến tranh luận:

Thứ nhất: Các bên đều thừa nhận các thủ tục liên quan đến trình tự bán đấu giá là đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét xử dựa trên yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nên không vượt quá yêu cầu

Thứ hai: Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện Công ty Đấu giá hợp danh Đ là đúng đối tượng vì công ty là một chủ thể của hợp đồng mua bán đấu giá tài sản, khoản tiền đặt trước mà nguyên đơn nộp cũng theo yêu cầu của Công ty. Việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm cũng không sai quan hệ tranh chấp.

Thứ ba: S viện dẫn Công văn 01/2021/B-CV ngày 21/01/2021 không đầy đủ nhưng cho rằng vì lý do dịch bệnh, khó khăn về tài chính nên Công ty B không thanh toán là không chính xác. Do vướng các văn bản của cơ quan thi hành án dân sự nên Công ty Behill yêu cầu tạm dừng hợp đồng để khởi kiện tại Tòa án là phù hợp với nội dung hợp đồng, không vi phạm hợp đồng.

Thứ tư: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty B thanh toán số tiền 173.445.300.000 đồng cho Công ty Đ nhưng không buộc Công ty B trả lãi; việc thanh toán lãi chậm trả là quyền của S, S có thể yêu cầu giải quyết tại vụ án khác.

Thứ năm: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 xác định Công văn số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019 và Công văn số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 không phải là văn bản ngăn chặn việc chuyển dịch, chỉ là đề nghị hỗ

trợ liên quan đến việc thi hành án là không phù hợp. Vì 02 văn bản ngăn chặn của cơ quan thi hành án, Công ty B chỉ mới nêu vấn đề tạm dừng thanh toán thì S và Công ty Đ đã đề nghị phải chấm dứt hợp đồng, không phù hợp với hợp đồng.

Vụ án phức tạp nên không thể bảo đảm bản án không có sai sót nhưng sai sót không ảnh hưởng quyền lợi các bên; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C trình bày ý kiến tranh luận:

Thứ nhất: Từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án, các đương sự đều khẳng định quá trình bán đấu giá đúng quy định pháp luật, thống nhất nội dung biên bản bán đấu giá tài sản ngày 26/6/2020, khẳng định nội dung hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 09/7/2020 là đúng quy định pháp luật, đúng ý chí các bên, không tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp kết quả bán đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” là sai quan hệ tranh chấp.

S là bên có tài sản bán đấu giá, Công ty B là bên mua tài sản bán đấu giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty Đ là bị đơn trong vụ án là không đúng, vì Công ty Đ không còn quyền, nghĩa vụ gì trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Vấn đề này S đã khiếu nại nhiều lần nhưng không được giải quyết.

Thứ hai: Về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án trái pháp luật, các văn bản của cơ quan thi hành án dân sự có tồn tại hay không thì không ảnh hưởng đến việc thanh toán của Công ty B với S; vì theo Điều 11 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu..... thì các tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu ...không bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ khác. Mặt khác, trên hệ thống quản lý giao dịch nhà đất của Sở T9 và Sở T8 không có thông tin ngăn chặn giao dịch nào đối với tài sản bán đấu giá. Lý do Công ty B không thanh toán tiền bán đấu giá còn được thể hiện tại Công văn số 01/2021/B-CV ngày 21/01/2021 (bút lục 1045). Công ty B không có tài liệu chứng minh bị cơ quan nào ngăn chặn việc sang tên tài sản bán đấu giá.

Thứ ba: Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng mà không đưa ra được bất kỳ cơ sở pháp lý nào. Hợp đồng mua bán đấu giá không có điều khoản nào cho phép nguyên đơn tiếp tục chậm thanh toán sau ngày 15/12/2020 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho nguyên đơn tiếp tục chậm thanh toán là vượt quá thẩm quyền.

Thứ tư: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã xác định rõ S là bên có tài sản đấu giá nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ, Công ty H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là trái quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền tuyệt đối và duy nhất của S đã được pháp luật thừa nhận trong việc bán tài sản bảo đảm xử lý nợ xấu.

Thư năm: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ban đầu là tranh chấp kết quả bán đấu giá, dẫn đến đánh giá chứng cứ sai lệch, mong Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá toàn diện chứng cứ, tranh chấp chủ yếu là hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và tài sản này là hợp pháp và đủ điều kiện do S đưa ra bán đấu giá.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H trình bày ý kiến tranh luận:

Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp là nơi có bất động sản là không đúng, vì đối tượng tranh chấp không phải bất động sản mà là tranh chấp liên quan đến tài sản bán đấu giá nên về thẩm quyền Tòa án giải quyết là nơi thực hiện hợp đồng có thể là trụ sở bên A, bên B trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Theo quy định của Luật Thương mại thì quyền sử dụng đất không phải là hàng hóa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật Thương mại để giải quyết vụ án là không đúng pháp luật.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng vì trong 10 công ty mà Công ty H có gửi danh sách cho Tòa án cấp phúc thẩm nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng.

Thứ ba về nội dung: Công ty H không phải là một bên trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là không đúng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 36/2022/KDTM-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1 vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Những vi phạm này đã được nêu rõ trong quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương được kiểm sát viên thông qua tại phiên tòa và có trong hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, qua hỏi đáp giữa các đương sự và của những người tiến hành tố tụng thấy không có tài liệu, chứng cứ mới phát sinh nên khẳng định quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; kháng cáo của các đương sự có căn cứ để chấp nhận.

Từ cơ sở nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty H, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, S, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy Bản án sơ thẩm số

36/2022/KDTM-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng đơn kháng cáo không ghi ngày tháng, không có biên nhận nhận đơn, Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo về việc kháng cáo có nội dung “*Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 kháng cáo ngày 21/11/2022*” là vi phạm quy định tại Điều 273 và Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại đơn khởi kiện ngày 11/12/2020, nguyên đơn Công ty B khởi kiện bị đơn Công ty Đ để yêu cầu hủy bỏ hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 09/7/2020; nguyên đơn xác định S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời yêu cầu S hoàn trả số tiền đặt cọc để tham gia đấu giá tài sản là 19.271.700.000 đồng.

Ngày 09/6/2021, nguyên đơn Công ty B nộp đơn khởi kiện bổ sung, theo đó người bị kiện là Công ty Đ và S; Văn phòng Công chứng Trần Thanh V được nguyên đơn xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá tài sản ký ngày 09/7/2020, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thanh toán số tiền còn lại và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng trong thời hạn 90 ngày.

Ngày 17/6/2021, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo về việc thụ lý bổ sung; theo đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu là khởi kiện Công ty Đ và S, yêu cầu người bị kiện phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ký ngày 09/7/2020.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung nhưng không xác định tư cách tố tụng bị đơn của người bị kiện S là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là mâu thuẫn với tư cách tố tụng của đương sự.

[1.3] Công ty H không phải là chủ thể của hợp đồng, không phải là bên bị kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Công ty H vay tiền S và thế chấp tài sản theo Hợp đồng số 70/HĐBĐ-2012 ngày 28/9/2012, tài sản thế chấp do công ty đứng tên bao gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 5.970,07m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BH 732592 do Sở T8 cấp ngày 23/11/2011; và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 150629/SHCT ngày 05/6/2002 và số 151051/SHCT ngày 19/4/2004 do Sở X cấp. Công ty H vi phạm nghĩa vụ thanh toán; thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng và theo quy định của pháp luật, S thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ.

S ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản trên với Công ty Đ. Kết quả phiên đấu giá ngày 26/6/2020, Công ty B trúng đấu giá với số tiền 192.717.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật Đấu giá tài sản thì *“Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia...”*; chủ thể có quyền tranh chấp, yêu cầu hủy kết quả đấu giá được quy định tại các Điều: 72, 74, 75 của Luật Đấu giá tài sản và khoản 13 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng, các đương sự không tranh chấp về phiên đấu giá thành vào ngày 26/6/2020, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *“tranh chấp kết quả bán đấu giá”* là không đúng pháp luật.

[2.2] Sau khi đấu giá thành, Công ty Đ đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản.

Khoản 2 Điều 46 của Luật Đấu giá tài sản quy định: *“...Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận...”*.

Trên cơ sở kết quả đấu giá thành ngày 26/6/2020, một bên là S, Công ty Đ và một bên là Công ty B ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; hợp đồng được Văn phòng Công chứng Trần Thanh V công chứng ngày 09/7/2020. Hợp đồng quy định quyền và nghĩa vụ của bên mua và bên bán. Hợp đồng chưa thực hiện xong do có vi phạm của bên mua hoặc bên bán nên có tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”* là đúng pháp luật.

[2.3] Nguyên đơn Công ty B cho rằng không nộp tiền mua tài sản đấu giá đúng thỏa thuận tại hợp đồng (thời hạn thanh toán cuối cùng vào ngày 15/12/2020), vì tài sản đấu giá bị ngăn chặn sang tên theo Công văn số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 và số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1. Nay, cơ quan thi hành án đã có văn bản giải tỏa việc ngăn chặn số 1511/CCTHADS ngày 07/12/2020 nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn Công ty Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập S không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và trình bày: Tài sản bán đấu giá đã thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, tài sản đưa ra đấu giá là hợp pháp; do đó, theo nội dung hợp đồng thì đến hết ngày 15/12/2020 người mua tài sản đấu giá phải nộp đủ số tiền mua tài sản và khi đó người bán tài sản mới có nghĩa vụ giao giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản để

người mua đi đăng ký; tuy nhiên, người mua không nộp tiền mua tài sản đấu giá nên phải chịu mất số tiền đặt trước 19.271.700.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 xác định việc ban hành Công văn số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 và số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019 là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật; vì Công ty H có nghĩa vụ thi hành các bản án có hiệu lực pháp luật nhưng không thi hành, tài sản do Công ty H đứng tên nên cơ quan thi hành án có các văn bản trên để yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền phối hợp trong việc thi hành án. Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của người bán, người mua hoặc do người thứ ba gây ra. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định người mua không thực hiện hợp đồng nhưng không có lỗi (trang 31) nhưng không phân tích người bán có lỗi hay không là thiếu sót. Bản án sơ thẩm không viện dẫn điều luật nào của Luật Thi hành án dân sự (hoặc Luật khác có liên quan) để xác định cơ quan thi hành án dân sự ban hành văn bản trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của đương sự trong vụ án nhưng nhận định “...tài sản tranh chấp đã được thế chấp cho ngân hàng....Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 ban hành Công văn số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 và số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019 khi không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền, công văn có chứa đựng nội dung ngăn chặn là không đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật...”; “...trách nhiệm của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1...ban hành Công văn số 938/CCTHADS ngày 23/10/2017 và số 591/CV-CCTHADS ngày 12/6/2019....làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự .....nếu có tranh chấp về bồi thường thiệt hại sẽ giải quyết bằng một vụ án khác...” (trang 31, 32 của bản án) là chưa đủ căn cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1.

[2.4] Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thể khắc phục được tại Tòa án cấp phúc thẩm; có căn cứ chấp nhận kháng cáo của S, Công ty H và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KDTM ngày 02/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-KDTM ngày 02/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 36/2022/KDTM-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T1 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại H, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn C, mỗi bên đương sự 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0003574 ngày 11/11/2022, 0003601 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;  
Tòa K.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã lưu)**

**Đào Minh Đa**