TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2020/DS-PT
Ngày 18-7-2020
V/v tranh chấp về hủy kết quả bán đấu giá tài sản, đòi tiền đặt trước

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Bà Phạm Thị Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa***: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp về hủy kết quả bán đấu giá tài sản, đòi tiền đặt trước.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2020 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 1722/TB-TA ngày 09/7/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Minh B, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số nhà 52 C, thị trấn D, huyện E, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- *Bị đơn*: Trung tâm G; địa chỉ trụ sở: Số 112 đường H, phường I, quận A, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang K, sinh năm 1963; chức vụ: Đấu giá viên Trung tâm G là người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Trung tâm G (theo Giấy ủy quyền ngày 22/6/2020); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV M; có mặt;

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

1. Ngân hàng TMCP N *(viết tắt là Ngân hàng)*, địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV số 35 phố Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Hồ Quang O, sinh năm 1985; chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Lạch Tray (theo Quyết định Ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 804/QĐ-BIDV ngày 22/8/2019 của Ngân hàng TMCP N; Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 70/QĐ-BIDV-LT ngày 19/02/2020 của Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Lạch Tray); có mặt;

- *Người kháng cáo:*

1. Trung tâm G là bị đơn.

2. Ngân hàng TMCP N (BIDV) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 21/5/2019, bản tự khai ngày 02/8/2019, 18/10/2019 và quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh B trình bày:

Ngày 28 tháng 11 năm 2017, qua đọc báo nên chị B biết Trung tâm G (viết tắt là Trung tâm đấu giá) bán đấu giá quyền sử dụng diện tích đất 81m^2 và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà kiên cố tại thửa đất 872, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: đường Bạch Đằng, Núi Đèo, huyện E, thành phố Hải Phòng. Do có nhu cầu mua nên chị B đã nộp hồ sơ và nộp số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng vào tài khoản của Trung tâm đấu giá để tham gia đấu giá tài sản. Do nhà chị B ở gần nơi có tài sản bán đấu giá và nghĩ rằng đã có hình ảnh của tài sản bán đấu giá được mô tả trong chứng thư nên trước ngày đấu giá, ngày 01/12/2017, chị B đã tự đi xem tài sản bán đấu giá. Sáng ngày 04/12/2017, Trung tâm đấu giá tổ chức bán đấu giá tại trụ sở của Trung tâm đấu giá. Kết quả chị B được quyền mua thửa đất nêu trên với giá 4.172.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá, chị B đã về thông báo cho người đang quản lý tài sản theo hình ảnh mô tả trong chứng thư thì họ cho biết, tài sản này họ không vay mượn, thế chấp cho Ngân hàng và đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, chị B mới phát hiện ra hình ảnh trong chứng thư thẩm định giá và tài sản thực tế bán đấu giá không phù hợp với nhau. Từ hình ảnh mô tả trong chứng thư chị B đã hiểu nhầm về tài sản bán đấu giá. Chị B đã phản ánh lại với Giám đốc Trung tâm đấu giá và từ chối không ký hợp đồng mua tài sản bán đấu giá đồng thời đề nghị Trung tâm đấu giá trả lại số tiền đặt cọc. Ngày 05/02/2018 và

ngày 09/02/2018, Trung tâm đấu giá đã có văn bản đề nghị Ngân hàng họp ba bên bàn cách giải quyết, nhưng không thống nhất được. Sau đó đã nhiều lần chị B đề nghị Trung tâm đấu giá và Ngân hàng trả lại số tiền đặt cọc nhưng không được các cơ quan này giải quyết. Sau đó, chị B đã gửi đơn đến cơ quan công an đề nghị giải quyết nhưng được trả lời đây là tranh chấp dân sự nên đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu Trung tâm đấu giá trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng.

Chị B không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc buộc chị B phải chịu số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng và tiền lãi kể từ khi trúng đấu giá tài sản cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm vì lý do chị B không tiếp tục mua thửa đất nêu trên là do tài sản bán đấu giá theo hình ảnh trong chứng thư và hình ảnh tài sản thực tế không giống nhau đã khiến cho chị B nhầm lẫn tài sản mua đấu giá.

Tại Văn bản số 314/TTBĐG-NV ngày 14/8/2019 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn - Trung tâm đấu giá trình bày:

Ngày 13/11/2017, giữa Ngân hàng và Trung tâm đấu giá đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 254/HĐ-DVĐG về việc tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 81,0m^2 và công trình xây dựng trên đất là ngôi nhà kiên cố có diện tích 48,6m^2 thuộc thửa đất số 872, tờ bản đồ số 01 tại đường Bạch Đằng, thị trấn D, Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 634725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H/00973 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 07/9/2007 cho hộ bà Phạm Thị R). Thực hiện hợp đồng này, Trung tâm đấu giá đã tổ chức niêm yết, thông báo đấu giá, cho xem tài sản và đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định. Hết thời hạn đăng ký có 25 người đủ điều kiện tham gia. Ngày 04/12/2007, Trung tâm đấu giá đã tổ chức đấu giá thành tài sản nêu trên với giá là 4.172.000.000 đồng. Người trúng đấu giá là chị Nguyễn Thị Minh B. Nhưng sau khi trúng đấu giá chị B chưa thực hiện việc nộp tiền trúng đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá ban hành ngày 17/11/2017.

Đến ngày 21/12/2017, chị B có đơn gửi Trung tâm đấu giá không đồng ý ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và đề nghị hoàn trả số tiền đặt trước với lý do: Tài sản được mô tả trong Chứng thư thẩm định giá số 909/TĐG-CT-AMAX-HP ngày 26/9/2017 của Công ty Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá AMAX do Ngân hàng cung cấp không đúng với tài sản thực tế. Sau khi chị B kiến nghị thì Trung tâm đấu giá đã có văn bản trao đổi với Ngân hàng để ba bên phối hợp giải quyết vào ngày 03/01/2018 nhưng không có kết quả. Theo đề nghị của Ngân hàng tại Công văn số 580/BIDV-PKHCN Ngày 25/12/2017, ngày 27/9/2018, Trung tâm đấu giá đã chuyển số tiền đặt trước của chị B bao gồm cả tiền lãi là 600.771.616 đồng vào tài khoản của Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Lạch Tray. Toàn bộ hồ sơ về tài sản đấu giá Trung tâm đấu giá đã cung cấp cho những người tham gia đấu giá trong đó có chị B. Trong hồ sơ đấu giá có Chứng thư thẩm định giá số

909/TĐG-CT-AMAX-HP nêu đúng tài sản đấu giá, chỉ có phần hình ảnh mô tả tài sản đấu giá tại chứng thư, Cơ quan thẩm định giá đã sơ xuất mô tả cả hình ảnh mặt ngoài nhà liền kề tài sản bán đấu giá nhưng cũng không vì thế mà gây hiểu lầm được. Trước khi tổ chức đấu giá tài sản những người tham gia đấu giá đã được xem tài sản đấu giá. Chị B đã trúng đấu giá và ký vào biên bản cuộc đấu giá nghĩa là chị B đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản với Ngân hàng. Khoản tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Trung tâm đấu giá đã làm đúng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, còn chứng thư là do ngân hàng cung cấp nên việc chị B khởi kiện Trung tâm đấu giá với tư cách là bị đơn trong vụ án là không đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với chị B thì tùy theo lỗi của mỗi bên mà xử lý theo quy định của pháp luật. Còn đối với số tiền lãi 628.617.333 đồng, Ngân hàng buộc chị B phải trả cho Ngân hàng là không đúng với pháp luật về đấu giá.

Tại bản tự khai ngày 16/9/2019, ngày 14/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng N đã ký kết các hợp đồng tín dụng để cho ông Vũ Văn P và bà Trịnh Thị Q vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng số T.C.0135.10/HĐTD ngày 12/5/2010, số tiền cho vay: 2.500.00.000 đồng, mục đích: trả tiền nhận chuyển nhượng đất, thời gian: 60 tháng; Hợp đồng tín dụng số N.A.0051.11/HĐTD ngày 28/02/2011, số tiền vay: 800.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh quần áo, thời gian vay: 12 tháng. Tài sản để đảm bảo cho 02 khoản vay trên là quyền sử dụng diện tích đất 81,0m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 01 tại đường Bạch Đằng, thị trấn D, Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 634725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H/00973 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 07/9/2007 cho hộ bà Phạm Thị R). Do không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên ngày 30/3/2017, Ngân hàng và bên bảo đảm đã ký biên bản thỏa thuận về việc bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Qua đó bên bảo đảm ủy quyền cho Ngân hàng được toàn quyền lựa chọn và quyết định phương thức xử lý tài sản thông qua bán đấu giá (Theo Biên bản thỏa thuận về việc bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm ngày 30/3/2017, số công chứng: 2479/VBTT/2017, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD). Trên cơ sở thỏa thuận về việc xử lý tài sản để thu hồi nợ với bên bảo đảm ngày 13/11/2017, Ngân hàng đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 254/HĐ-DVĐg với Trung tâm đấu giá. Theo đó, Trung tâm đấu giá bố trí thời gian để người có nhu cầu mua tài sản xem thực tế tài sản trước khi mua vào ngày 21 và ngày 22 tháng 11 năm 2017. Như vậy, khi biết được thông tin đấu giá tài sản nêu trên, người tham gia đấu giá đã hiểu có quyền xem tài sản thực tế, đánh giá tài sản để ra mức giá phù hợp. Ngày 04/12/2017, Trung tâm đấu giá đã

tổ chức bán đấu giá tài sản. Theo đó có 25 người tham gia đấu giá và cùng bỏ một mức giá là 4.172.000.000 đồng - bằng mức giá khởi điểm. Sau đó, do không có ai trả giá tiếp nên đấu giá viên đã bốc thăm chọn ra người trúng đấu giá là chị B. Tại biên bản cuộc đấu giá đã mô tả chi tiết tài sản đấu giá, chị B và các bên liên quan đến cuộc đấu giá đã ký vào biên bản cuộc đấu giá. Nhưng đến nay đã khoảng 02 năm kể từ ngày đấu giá thành nhưng chị B vẫn không nộp đủ số tiền mua tài sản để Ngân hàng thực hiện các thủ tục tiếp theo. Theo quy định tại Điều 7 Quy chế đấu giá tài sản ngày 04/11/2017 quy định: Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá... Theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan. Việc chị B không xem tài sản là mất quyền lợi về việc xem tài sản trước khi thực hiện đấu giá. Các mô tả về vị trí, kích thước, diện tích, hiện trạng tài sản trên đất đều đúng với thực tế. Về hình ảnh có sự sai sót là do sơ suất của Công ty định giá trong việc ghép hình ảnh. Tài sản trong hình ảnh và thực tế cũng tương đồng nhau, không có khác biệt đáng kể. Do đó, Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị B. Ngày 18/10/2019, Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nvề việc yêu cầu Tòa án quyết định số tiền 600.000.000 đồng đặt trước của chị B thuộc về Ngân hàng. Chị B có trách nhiệm trả số tiền lãi phát sinh của các khoản vay liên quan đến việc không thực hiện trách nhiệm của người trúng giá tài sản. Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 09/10/2019 là 628.617.333 đồng.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 427, Điều 439, Điều 451 Bộ luật Dân sự; Điều 4, Điều 6, Điều 26, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 39, Điều 40, Điều 41, Điều 44, Điều 73 Luật Đấu giá tài sản; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - chị Nguyễn Thị Minh B: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 04/12/2017 của Trung tâm đấu giá đối với tài sản đưa ra bán đấu giá là quyền sử dụng diện tích đất 81,0m^2 và công trình xây dựng trên đất là nhà kiên cố có diện tích 48,6m^2 thuộc thửa đất số 872, tờ bản đồ số 01 tại Bạch Đằng, thị trấn D, huyện E, thành phố Hải Phòng. Buộc Ngân hàng phải trả cho chị B số tiền đặt trước là 600.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Minh B phải trả số tiền lãi phát sinh của khoản vay liên quan đến việc không thực hiện trách nhiệm của người trúng giá tài sản tính đến ngày 09/10/2019 là 628.617.333 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; lãi chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/12/2019, Trung tâm đấu giá kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố

tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, phiến diện nên quyết định không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích của bị đơn, cụ thể: Không xác định Cơ quan thẩm định giá tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định chứng thư thẩm định giá là một trong những tài liệu cơ bản, quan trọng để người tham gia đấu giá xác định tài sản được đưa ra bán đấu giá, quyết định mức giá trả và mua tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, cần phải xác định quan hệ tranh chấp giữa bà Huệ và Ngân hàng mới đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04/12/2019, Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm vì quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không phù hợp với quy định của của pháp luật và chứng cứ nên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm đã tuyên về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản hoàn trả tiền đặt trước; tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng: Số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng thuộc về ngân hàng; chị B có trách nhiệm trả số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 09/10/2019 là 628.617.333 đồng của các khoản vay liên quan đến việc không thực hiện trách nhiệm của người trúng đấu giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn chị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, lời trình bày tại cấp sơ thẩm và nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Ngoài ra, chị B trình bày: Chị B đồng ý tự đi xem vì tài sản bán đấu giá gần nhà chị B; chị B cũng đồng ý với giá bán tài sản đấu giá nên đã ký vào Biên bản cuộc đấu giá tài sản ngày 04/12/2017. Lý do chị B không muốn ký hợp đồng mua tài sản đấu giá là vì hình ảnh mô tả tài sản đấu giá trong chứng thư phản ánh nhầm tài sản nhà và đất nằm bên cạnh tài sản bán đấu giá. Theo chứng thư mô tả thì diện tích đất và nhà bán đấu giá có một mặt tiếp giáp mặt đường chính và một mặt tiếp giáp ngõ nên thuận lợi cho việc kinh doanh. Còn trên thực tế, tài sản bán đấu giá chỉ có một mặt tiếp giáp mặt đường chính.

Bị đơn - Trung tâm đấu giá xác nhận toàn bộ hình ảnh mô tả trong chứng thư không đúng với hình ảnh thực tế của tài sản đấu giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Trung tâm đấu giá trình bày: Trung tâm đấu giá chỉ có trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do người có tài sản đấu giá cung cấp mà không phải chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng, tính chính xác của tài sản đấu giá. Trách nhiệm về việc để sai sót thông tin về tài sản đấu giá dẫn đến việc chị B không đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đòi lại tiền đặt cọc là thuộc về Ngân hàng và Công ty định giá. Chị B đã tự nguyện ký vào biên bản cuộc đấu giá, nghĩa là đã đồng ý với giá tài sản đấu giá nên được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Nay chị B khởi kiện yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc thì cần xác định quan hệ

tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu chứ không phải hủy kết quả đấu giá và cần phải xác định tư cách bị đơn là Ngân hàng chứ không phải Trung tâm đấu giá. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu phải trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm lại quyết định: Buộc Ngân hàng phải trả cho chị B 600.000.000 đồng tiền đặt trước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm đồng thời xác nhận toàn bộ hình ảnh mô tả trong chứng thư không đúng với hình ảnh thực tế của tài sản đấu giá. Ngoài ra, Ngân hàng còn trình bày: Hiện tại Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và thẩm định giá AMAX đã tạm ngừng hoạt động, Ngân hàng không liên lạc được với họ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của Trung tâm đấu giá và kháng cáo của Ngân hàng:

Chị B đã ký biên bản cuộc đấu giá, không có khiếu nại gì về giá tài sản đấu giá. Kể từ thời điểm chị B ký vào biên bản cuộc đấu giá, là người trúng đấu giá thì căn cứ khoản 3 Điều 46 Luật đấu giá tài sản thì được coi như chị B đã chấp nhận giao kết hợp đồng đặt cọc. Nay chị B có yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc cần phải xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và cần xác định tư cách bị đơn là Ngân hàng, chứ không phải Trung tâm đấu giá nên bản án sơ thẩm đã xác định sai quan hệ tranh chấp, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc xác định tư cách của bị đơn là Ngân hàng và Trung tâm đấu giá là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Không chấp nhận kháng cáo của Trung tâm đấu giá về việc phải đưa Công ty Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá AMAX tham gia tố tụng trong vụ án này vì không cần thiết. Ngân hàng đã không kiểm tra tính chính xác của tài sản đấu giá trong chứng thư, hình ảnh bán đấu giá bị nhầm lẫn dẫn đến việc chị B hiểu nhầm về tài sản đấu giá. Theo quy định của Luật đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá thì lỗi để xảy ra sai sót về hình ảnh bán đấu giá là thuộc về Ngân hàng nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, sửa án phí dân sự, buộc Ngân hàng phải chịu án phí dân sư sơ thẩm, Trung tâm đấu giá không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Do vụ án có kháng cáo và kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng - quy định điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trung tâm đấu giá đã tổ chức cuộc đấu giá đúng trình tự, thủ tục đấu giá. Chị B trúng đấu giá không có thắc mắc, kiến nghị gì về giá tài sản đấu giá và đã ký vào biên bản cuộc đấu giá tài sản ngày 04/12/2017. Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 39 của Luật đấu giá tài sản thì khi trúng đấu giá khoản tiền chị B đặt trước cho Trung tâm đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Theo quy định tại khoản 3 Điều 46 của Luật đấu giá tài sản người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Căn cứ khoản 1 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản thì cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Như vậy, cuộc đấu giá đã chấm dứt, chị B đồng ý với giá mua mà Đấu giá viên công bố, số tiền đặt trước của chị B được chuyển thành tiền đặt cọc. Ngày 12/10/2018, Trung tâm đấu giá đã chuyển cho Ngân hàng số tiền đặt trước và tiền lãi của số tiền này là 600.771.616 đồng. Nay chị B yêu cầu hủy kết quả đấu giá để đòi lại số tiền đặt cọc thì Tòa án cần phải xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và xác định nguyên đơn là chị B và bị đơn là Ngân hàng, còn Trung tâm đấu giá là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Yêu cầu của Ngân hàng chính là yêu cầu phản tố. Nếu tranh chấp về số tiền đặt trước thì mới xác định Trung tâm đấu giá là bị đơn, còn tranh chấp về tiền đặt cọc thì phải xác định Ngân hàng là bị đơn. Yêu cầu hủy kết quả đấu giá của chị B không thuộc các trường hợp Hủy kết quả đấu giá quy định tại Điều 72 của Luật đấu giá tài sản; không phải quan hệ tranh chấp được quy định tại khoản 13 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hoàn trả tiền đặt trước là không đúng quy định của pháp luật. Chính việc xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến việc quyết định đương sự phải chịu án phí không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại đơn khởi kiện của chị B đòi lại tiền đặt cọc nhưng bản án lại xác định là tiền đặt trước là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quy định của Luật đấu giá.

[3] Xét kháng cáo của Trung tâm G; kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số T.C.0135.10/HĐTD ngày 12/5/2010; Hợp đồng tín dụng số N.A.0051.11/HĐTD ngày 28/02/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 12/5/2010 thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 81,0m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 01 tại đường Bạch Đằng, thị trấn D, Thủy Nguyên,

thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 634725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H/00973 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 07/9/2007 cho hộ bà Phạm Thị R). Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận về việc bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm ngày 30/3/2017 (số công chứng: 2479/VBTT/2017, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa Ngân hàng N- Chi nhánh Lạch Tray (bên nhận bàn giao) và bà Phạm Thị R (Bên bảo đảm và là bên bàn giao) thì do 02 khoản vay của ông Vũ Văn P và bà Trịnh Thị Q đã quá hạn nên bên bảo đảm là bà Phạm Thị R đồng ý bàn giao tài sản thế chấp nêu trên cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ.

[3.2] Ngày 13/11/2017, Ngân hàng N- Chi nhánh Lạch Tray (người có tài sản đấu giá) và Trung tâm G (Tổ chức đấu giá tài sản) đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 254/HĐ-DVĐG để tổ chức bán đấu giá tài sản nêu trên. Thực hiện hợp đồng này, Trung tâm đấu giá đã tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. Ngày 04/12/2017, Trung tâm đấu giá tổ chức cuộc đấu giá tài sản theo trình tự quy định của Luật đấu giá tài sản và kết quả là chị Nguyễn Thị Minh B đã trúng đấu giá được quyền mua diện tích đất 81m^2 và tài sản trên đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Đường Bạch Đằng, thị trấn D, huyện E, thành phố Hải Phòng.

[3.3] Lý do chị B yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng là vì: Hình ảnh tài sản đấu giá mô tả trong Chứng thư thẩm định giá số 909/TĐG-CT-AMAX-HP ngày 26/9/2017 của Công ty Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá AMAX có trong bộ hồ sơ bán đấu giá phản ánh không phù hợp với hình ảnh thực tế của tài sản đấu giá. Chị B chỉ phát hiện ra điều này sau khi đã trúng đấu giá - thời điểm chị B đến gặp người đang quản lý tài sản hợp pháp theo hình ảnh mô tả trong chứng thư để thông báo cho họ biết là đã trúng đấu giá. Ngay sau đó, ngày 21/12/2017, chị B đã có đơn kiến nghị về vấn đề này với Trung tâm đấu giá, từ chối tiếp tục ký hợp đồng mua tài sản đấu giá đồng thời đề nghị phải hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng.

[3.4] Theo Quy chế cuộc đấu giá ngày 17/11/2017, do Trung tâm G ban hành thì thời gian cho tham khảo, bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cụ thể: Từ ngày 17/11/2017 đến ngày 29/11/2017. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Ngày 21/11/2017 và ngày 22/11/2017 tại địa chỉ của tài sản. Thời gian nộp tiền đặt trước: từ ngày 29/11/2017 đến ngày 01/12/2017. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Từ 8h30’ ngày 04/12/2017. Ngày 28/11/2017 chị B mới mua hồ sơ để tham gia cuộc đấu giá tài sản, nghĩa là thời điểm này đã hết thời gian xem tài sản. Tuy nhiên, chị B tự nguyện đồng ý tự đi xem vì tài sản bán đấu giá gần nơi chị B sinh sống.

[3.5] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu và toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng.

[3.6] Từ những phân tích tại mục [3.1] đến [3.5], Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngân hàng được quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng

diện tích đất 81m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Đường Bạch Đằng, thị trấn D, huyện E, thành phố Hải Phòng. Việc Ngân hàng N- Chi nhánh Lạch Tray và Trung tâm G ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 254/HĐ-DVĐG ngày 13/11/2017 là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo Quy chế cuộc đấu giá ngày 17/11/2017 do Trung tâm đấu giá lập thì chỉ được xem tài sản đấu giá trong hai ngày là ngày 21 và 22 tháng 11 năm 2017 nhưng thời hạn mua hồ sơ thì đến ngày 29/11/2017 mới kết thúc. Như vậy, Trung tâm đấu giá đã bố trí thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và lịch xem tài sản là chưa hợp lý. Ngày 28/11/2017, chị B mua hồ sơ đấu giá là thời điểm đã sau ngày tổ chức xem tài sản đấu giá. Tuy nhiên, chị B đồng ý tự đi xem nên không xác định lỗi của Trung tâm đấu giá. Trên thực tế khi chị B tự đi xem tài sản đấu giá thì chỉ có thể căn cứ vào dấu hiệu dễ nhận biết nhất theo chứng thư mô tả là hình ảnh của tài sản đấu giá. Ngoài hình ảnh tài sản phản ánh trong chứng thư thì hồ sơ đấu giá cũng không nêu địa chỉ số nhà, mà chỉ có địa chỉ thửa đất nên không thể đòi hỏi người dân bình thường như chị B phải biết địa chỉ thửa đất để xác định tài sản đấu giá. Song hình ảnh mô tả về tài sản đấu giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 26/9/2017 lại không phù hợp với hình ảnh thực tế của tài sản đấu giá. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng và Trung tâm đấu giá đều thừa nhận hình ảnh tài sản đấu giá mô tả trong Chứng thư do ngân hàng cung cấp so với hình ảnh tài sản đấu giá thực tế không phù hợp, bị nhầm lẫn. Như vậy, người có tài sản đấu giá là Ngân hàng đã thiếu cẩn thận, không kiểm tra lại hình ảnh tài sản mô tả trong Chứng thư thẩm định giá ngày 26/9/2017 khi tiếp nhận từ Công ty thẩm định giá AMAX dẫn đến việc người tham gia đấu giá là chị B đã căn cứ vào hình ảnh mô tả tài sản đấu giá trong chứng thư để nhận biết nên đã xác định sai tài sản đấu giá, bị nhầm lẫn về tài sản mua bán. Từ đó đã nhầm tưởng về vị trí, đặc điểm, lợi ích kinh tế từ tài sản đấu giá nên đã đồng ý tham gia đấu giá và chấp nhận kết quả đấu giá. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 của Luật đấu giá tài sản; Điều 10 Trách nhiệm về tài sản bán đấu giá của Quy chế cuộc đấu giá ngày 17/11/2017 do Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản ban hành; Điều 1; Điểm 8.2 Điều 8 của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 254/HĐ-DVĐG ngày 13/11/2017 thì người có tài sản đấu giá là Ngân hàng có nghĩa vụ chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá và chịu trách nhiệm đối với sai sót về thông tin tài sản bán đấu giá nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị B về việc buộc Ngân hàng phải trả số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm mặc dù đã xác định sai quan hệ tranh chấp nhưng quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của chị B là có căn cứ. Tuy nhiên, do bản án xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến việc xác định sai tư cách của đương sự và quyết định về án phí không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Trung tâm đấu giá sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí - Điều 34, Điều 35, Điều 36, Điều 39, khoản 1 Điều 44, khoản 3 Điều 46, điểm a khoản 2 Điều 47 của Luật đấu giá tài sản; Điều 451 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, nguyên đơn không có yêu cầu nên không đặt vấn đề giải quyết.

- Về yêu cầu của Ngân hàng:

[5] Quan hệ vay tín dụng giữa Ngân hàng và ông Vũ Văn P, bà Trịnh Thị Q; quan hệ thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của ông Bộ, bà Q giữa Ngân hàng và bà Phạm Thị R là những quan hệ pháp luật độc lập khác, không liên quan đến vụ án này nên không buộc chị B phải trả khoản tiền lãi phát sinh từ việc vay nợ của ông Bộ, bà Q với Ngân hàng.

[6] Công ty tư vấn đầu tư và thẩm định giá AMAX ban hành Chứng thư thẩm định giá số 909/TĐG-AMAX-HP ngày 26/9/2017 trên cơ sở hai bên ký Hợp đồng thẩm định giá số 906/2017/HĐKT-AMAX-HP ngày 25/9/2017. Trong trường hợp Ngân hàng thấy việc ban hành chứng thư nêu trên không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng, hai bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Do đây là một quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến vụ án này nên không cần thiết phải đưa Công ty tư vấn đầu tư và thẩm định giá AMAX vào tham gia tố tụng trong vụ án như kháng cáo của Trung tâm đấu giá.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7] Nguyên đơn - Chị Nguyễn Thị Minh B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại chị B số tiền tạm ứng án phí dân sư sơ thẩm đã nộp - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Trung tâm đấu giá không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Ngân hàng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng không được chấp nhận - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2,5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[10] Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên Trung tâm đấu giá và Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Trung tâm G và không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N;

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 10 Trách nhiệm về tài sản bán đấu giá của Quy chế cuộc đấu giá ngày 17/11/2017 do Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản ban hành; Điều 1; Điểm 8.2 Điều 8 của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 254/HĐ-DVĐG ngày 13/11/2017;

Căn cứ vào Điều 34, Điều 35, Điều 36, Điều 39, khoản 1 Điều 44, khoản 3 Điều 46, điểm a khoản 2 Điều 47 của Luật đấu giá tài sản; Điều 451 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2,5 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Chị Nguyễn Thị Minh B.

2. Buộc Ngân hàng N phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn) cho chị Nguyễn Thị Minh B.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thị Minh B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng Ngân hàng N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Minh B phải trả số tiền lãi phát sinh của các khoản vay liên quan đến việc không thực hiện trách nhiệm của người trúng giá tài sản tính đến ngày 09/10/2019 là 628.617.333 đồng. Quyết định số tiền 600.000.000 đồng của chị Nguyễn Thị Minh B thuộc về Ngân hàng N- Chi nhánh Lạch Tray.

4. Về án phí:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Minh B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại chị Nguyễn Thị Minh B 14.300.000 đồng (Mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 7299 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

- Trung tâm G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng N phải chịu 28.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 29.144.693 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của Ngân hàng Nkhông được chấp nhận; tổng cộng: 57.144.693 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 14.572.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 7406 ngày 15/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng. Ngân hàng Ncòn

phải nộp 42.572.693 đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Trung tâm G không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại Trung tâm G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu số 7487 ngày 06 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

- Ngân hàng N không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Trả lại Ngân hàng Nsố tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu số 7452 ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi hành bản án.

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

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 thoả 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận A, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận A, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương