

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 32/2020/DS - PT
Ngày: 27-5-2020
V/v “*Yêu cầu hủy các văn bản
thông báo bán đấu giá tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn
Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2019/TLPT - DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc “*Yêu cầu hủy các văn bản thông báo bán đấu giá tài sản*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS- ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2020/QĐ - PT ngày 19 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2020/QĐ - PT ngày 02 tháng 3 năm 2020 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 70/2020/QĐ - PT ngày 17 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần đầu tư N; địa chỉ: Số 09 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá Q - Chức vụ: giám đốc. (*Vắng mặt*).

- *Đồng bị đơn*:

+ Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V; địa chỉ: Số 27 đường C, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Văn N - sinh năm 1977 - Chức vụ: Giám đốc. (*Vắng mặt*).

+ Công ty đấu giá hợp danh V; địa chỉ: Số 27 đường C, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Văn N - sinh năm 1977 - Chức vụ: Giám đốc. *(Vắng mặt)*.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 09 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. *(Có mặt)*.

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

1. Ngân hàng TMCP Việt Nam T; địa chỉ: Số 47 đường T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Văn H; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà L, số 62A đường C, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh và ông Trương Ngọc H; Chức vụ: Trưởng bộ đường V, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng theo văn bản ủy quyền số 11/2019/GUQ- PL&TT ngày 18/02/2019. *(Vắng mặt)*.

2. Công ty TNHH T; địa chỉ: Tòa nhà T Lầu 20, số 76 đường L, phường B, quận O, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Thủy V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thùy T, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 65, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng.(Theo văn bản ủy quyền số 05/UQ.19 ngày 05/01/2019). *(Vắng mặt)*.

3. Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Đ; địa chỉ: Số 316B đường B, phường G, quận H, TP Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Huỳnh N – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phương M, sinh năm: 1979 – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh; địa chỉ: Tổ 40 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.(Theo văn bản ủy quyền số 21/UQ-DDA ngày 22 tháng 02 năm 2019).*(Vắng mặt)*.

4. Công ty TNHH MTV Khách sạn T; địa chỉ: Số 18 – 20 đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Bá Phương T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T - Chức vụ: Phó Giám đốc - Địa chỉ: Số 18 đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản ủy quyền số 01/UQ.19 ngày 26/02/2019).*(Vắng mặt)*.

5. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ N; địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà L số 151 đường V, phường E, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Cẩm Nh, sinh năm 1984 - Chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ: 107A đường 1, phường T, quận L, thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*).

6. Công ty TNHH TMDV xây dựng Vân Đài P; địa chỉ: 225/3 đường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*).

7. Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 09 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*Vắng mặt*).

8. Ông Nguyễn Bá Thanh B, sinh năm 1992 - Địa chỉ: Số 09 đường T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N (Theo văn bản ủy quyền số 23/UQ19 ngày 23 tháng 01 năm 2019). (Có mặt).*

9. Bà Bùi Thị Kim Y; địa chỉ: Tổ 17 phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. (*Vắng mặt*).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần đầu tư N là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

*** Trong đơn khởi kiện ngày 16/12/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2018; bản tự khai ngày 05/01/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc Bảo K trình bày:**

Công ty cổ N có vay tiền tại Ngân hàng Việt Nam Thương tín (Vietbank) để thực hiện dự án Công trình Khách sạn và Thương xá H, tại địa chỉ 23 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Để đảm bảo khoản vay, Công ty cổ phần đầu tư N thế chấp tòa bộ tài sản đất và công trình trên đất, tài sản hình thành trong tương lai của Công ty CPĐT N - chủ đầu tư là công trình khách sạn & Thương xá của Nam H và một tài sản nhà và đất tại địa chỉ 09 đường N của gia đình bà Nguyễn Thị N. Thể hiện tại các hợp đồng thế chấp như sau:

Hợp đồng thế chấp số: CND.HDTC.01.160914 ngày 18/09/2014.

Hợp đồng thế chấp số: CND.HDTC.02.160914 ngày 22/09/2014.

Hợp đồng thế chấp số: CND.HDTC.01.101014 ngày 10/10/2014.

Hợp đồng thế chấp số: CND.HDTC.01.081114 ngày 10/11/2014.

Hợp đồng thế chấp số: CND.HDTC.01.100715 ngày 15/07/2015 có giá trị theo dự toán là 135.000.000.000 đồng (dự toán này đã có trong hồ sơ vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam T)

Hợp đồng thế chấp số: CND.HDTC.02.1509.14 ngày 16/09/2014.

Khi công trình thi công chưa xong mà Vietbank đã tiến hành thu vốn, tức là ngoài việc thu lãi thì Vietbank còn thu vốn làm cho Công trình luôn thiếu vốn để hoàn thành, chậm tiến độ khai thác.

Trước tình hình thiếu hụt vốn đó, Công ty CPĐT N đã phải hợp tác đầu tư với nhiều đơn vị như Công ty N và Công ty TNHH MTV Khách sạn T, với sự chứng kiến của Vietbank (*chúng tôi đã nộp cho Tòa hình ảnh Giám đốc Vietbank tham dự lễ ký kết hợp đồng hợp tác*).

Tuy nhiên, do Vietbank chiếm dụng trái phép mặt bằng nên Công ty CPĐT N không giao mặt bằng đúng thời hạn thỏa thuận cho Công ty TNHH MTV Khách sạn T nên Công ty TNHH MTV Khách sạn T đã khởi kiện chúng tôi và đã được Tòa án nhân dân quận Hải Châu thụ lý giải quyết. Đồng thời Tòa án nhân dân quận Hải Châu cũng đã thụ lý vụ tranh chấp giữa Công ty CPĐT N với Công ty N từ ngày 26/01/2018.

Để hoàn vốn và trả lãi cho Vietbank nên ngày 09/9/2018, Công ty CPĐT N (bên A) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2018/HĐCNTS với Công ty TNHH T (bên B), chuyển nhượng toàn bộ công trình Khách sạn và thương xá chợ hàn với giá 715.000.000.000 đồng (*Bảy trăm mười lăm tỷ đồng*).

Tuy nhiên, sau đó đến ngày 08/10/2018, trong thời hạn thanh toán đợt 01 thì Công ty TNHH T biết được việc Công ty V đang đăng bán tài sản này giá lần 01 với số tiền 235.308.053.000 đồng. Vì vậy, Công ty TNHH T không tiếp tục huy động vốn để tiếp tục thanh toán cho phía chúng tôi.

Khi nhìn thấy thông tin bán đấu giá tài sản này thì ngày 15/10/2018, chúng tôi đã đến Công ty V và cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh là Công ty đang có các vụ kiện tranh chấp tại TAND quận Hải Châu có liên quan đến tài sản mà Công ty V đăng tin rao bán, đồng thời có đơn khiếu nại đến Công ty V đề nghị tháo gỡ các thông tin bán đấu giá tài sản nêu trên vì tài sản đang có tranh chấp.

Thông qua biên bản làm việc ngày 20/11/2018, giữa các bên là Ngân hàng TMCP Việt Nam T; Công ty CPĐT N và Công ty TNHH T, do đó Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã biết việc Công ty CPĐT N đã bán tài sản này cho Công ty TNHH T nhưng vẫn đăng bán lần 2 với giá 223.542.650.350 đồng (giảm hơn so với lần 1 là 5%).

Việc Công ty V đăng tin bán đấu giá tài sản đảm bảo của Công ty mà không kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản mà phía Ngân hàng cung cấp là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Theo Nghị quyết 42/2017/QH14 thì điều kiện để tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo khi trong hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài có

quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu. Thế nhưng trong tất cả các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và chúng tôi đã thống nhất không đưa vào hợp đồng việc áp dụng Nghị quyết này nên không có cơ sở để thu giữ tài sản của chúng tôi. Việc Ngân hàng tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản trong khi Công ty và người có tài sản bảo đảm không ký vào biên bản. Hơn nữa, thời điểm thu giữ tài sản thì công ty TNHH MTV khác sạn trung tâm đã đầu tư vào dự án hơn 30 tỷ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 01/4/2018. Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần đầu tư N và Công ty TNHH MTV Khách sạn T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Hiện nay Công ty TNHH MTV Khách sạn T vẫn tiếp tục có quyền đầu tư và khai thác theo quyết định của tòa án. Như vậy, tại thời điểm thu giữ thì tài sản của Dự án là có cả phần tài sản của Công ty TNHH MTV Khách sạn T và Công ty TNHH MTV Khách sạn T, thì hoàn toàn không nợ nần, không liên quan gì đến Ngân hàng cả. Do đó, Công ty V căn cứ vào biên bản thu giữ tài sản để bán đấu giá tài sản của chúng tôi là hoàn toàn trái pháp luật. Mặc khác, tài sản bảo đảm đang bị tranh chấp nghiêm trọng.

Ngoài ra, Công ty V căn cứ kết quả chứng thư của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư Thẩm định giá Đ để xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản đảm bảo của chúng tôi là không đúng, bởi: Thứ nhất là giá trị thẩm định quá thấp so với giá thực tế tại thời điểm thẩm định; thứ hai là Công ty Thẩm định giá Đ đã kê khai thiếu sót hàng loạt tài sản hệ thống lắp đặt có giá trị lớn như: Hệ thống xử lý nước thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, bể nước, hệ thống máy phát điện, trạm điện đã được xây dựng lắp đặt hay hệ thống vách tường, cửa nhôm kính, áp hình mà trong hình chụp tại phụ lục chứng thư có thể hiện nhưng trong bản liệt kê định giá không đưa vào.

Hành vi này của Công ty V đã gây thiệt hại cho Công ty chúng tôi, trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 09/09/2018 với Công ty TNHH T. Tại Điều 3 của hợp đồng có thỏa thuận:

“... Đợt 1: Trong vòng 60 ngày (sáu mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền 150.000.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi tỷ*) để bên A tất toán cho Ngân hàng Vietbank và rút toàn bộ Giấy CNQSD đất (là tài sản bên A thế chấp cho Vietbank) để làm thủ tục hoàn công...”.

Nhưng do Công ty V đăng tin bán tài sản của chúng tôi nên Công ty TNHH T không thanh toán cho Công ty số tiền 150.000.000.000 đồng để chúng tôi trả lãi cho Ngân hàng, nên Công ty V phải có trách nhiệm trả cho chúng tôi số tiền bị thiệt hại từ ngày Báo Đấu thầu đăng tin (08/10/2018) đến ngày khởi kiện (17/12/2018) là 02 tháng:

150.000.000.000 đồng x 02 tháng (30 ngày) x 10.5%/năm = 2.625.000.000 đồng. *(Hai tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).*

Trong thời gian tham gia tố tụng, chúng tôi phát hiện Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo đúng yêu cầu của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 vì Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V không còn chức năng thực hiện bán đấu giá tài sản theo quy định pháp luật nữa. Chúng tôi được biết Công ty V đã thành lập Công ty đấu giá mới đó là Công ty đấu giá hợp danh Vi. Do đó, Công ty đấu giá hợp danh Vi có trách nhiệm đối với những vi phạm trong hoạt động đấu giá tài sản của Công ty V trước đây. Như vậy Công ty đấu giá hợp danh Vi phải liên đới chịu trách nhiệm thực hiện đối với các yêu cầu của nguyên đơn như sau:

1. Buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh Vi chấm dứt việc bán đấu giá tài sản liên quan đến tài sản của chúng tôi.

2. Buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh Vi tháo gỡ các thông tin bán đấu giá tài sản của chúng tôi và tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) đối với hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật này.

3. Buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh Vi bồi thường thiệt hại hai tháng lãi vay cho công ty chúng tôi với số tiền tạm tính là 2.625.000.000 đ (hai tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) tạm tính đến ngày khởi kiện.

4. Buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V hủy thông báo bán đấu giá lần 1 và lần 2 nói trên và phải gửi Thông báo hủy đến các cơ quan, tổ chức mà V đã gửi các thông báo đó.

5. Buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V bồi thường thiệt hại do uy tín và thương hiệu của chúng tôi bị giảm sút nghiêm trọng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Công ty xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút yêu cầu buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V bồi thường thiệt hại hai tháng lãi vay cho Công ty chúng tôi với số tiền tạm tính là 2.625.000.000 đồng.

- Rút yêu cầu buộc Công ty V bồi thường thiệt hại do uy tín và thương hiệu của Công ty chúng tôi bị giảm sút nghiêm trọng.

Trong đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án ngày 04/3/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguyên ngày 16/09/2014, tôi có ký HĐTC số: CND.HĐTC.02.1509.14 với Ngân hàng TMCP Việt Nam T – chi nhánh Đà Nẵng. Theo hợp đồng, tôi dùng tài sản là nhà và đất tại 09 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo cho Công ty Cổ phần đầu tư N vay số tiền: 13.087.000.000 đồng (*mười ba tỷ không trăm tám mươi bảy triệu đồng chẵn*). Thời hạn vay: 180 tháng (*15 năm*). Do Công ty và Ngân hàng có nhiều mâu thuẫn, dự án thì chưa hoàn thành xong; Ngân hàng không giải ngân, không cấp thêm tín dụng, chiếm dụng mặt bằng trái phép nên Công ty CP Đầu tư N ngưng việc trả nợ cho Ngân hàng.

Đến ngày 08/10/2018, tôi phát hiện trên website Báo Đấu thầu đăng tải thông tin Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V rao bán đấu giá tài sản của tôi. Trước sự việc đó, tôi đã nhiều lần làm đơn khiếu nại việc này đến Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V nhưng vẫn chưa nhận được sự phản hồi nào.

Đến ngày 12/12/2018, tôi lại được tin Công ty V tiếp tục bán đấu giá tài sản của tôi.

Tài sản là QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 09 đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của tôi, tôi dùng tài sản của mình để bảo lãnh cho Công ty Cổ phần đầu tư N nên việc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V rao bán đấu giá tài sản của tôi làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi. Hiện tại, nợ vốn của Công ty N đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín là 120 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V rao bán lần 1 với số tiền 235.308.053.000 đồng, lần 2 rao bán với giá 223.542.650.350 đồng, trong cả hai lần rao bán này đều vượt quá 100.000.000.000 đồng. Tại sao giá trị vượt mà Công ty V lại rao bán tài sản của người bảo lãnh.

Mặc khác, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Đ thẩm định giá trị tài sản đảm bảo của chúng tôi quá thấp so với thực tế tại thời điểm thẩm định.

Việc V nhận ủy quyền của Ngân hàng để tiến hành rao bán tài sản của tôi là không đúng bởi lẽ tôi mới là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản này, chứ không phải là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương tín. Do ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết:

Yêu cầu Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V:

+ *Hủy Thông báo bán đấu giá tài sản lần 1, 2 và gửi thông báo hủy đến*

các cơ quan, tổ chức mà Công ty V đã gửi thông báo bán đấu giá;

+ Tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) đối với hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật này.

Tại bản tự khai gửi đến Tòa án ngày 29/12/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện bị đơn Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V trình bày:

- Công ty V chỉ thực hiện chức năng tổ chức đấu giá theo đúng Luật đấu giá số: 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 khi người có tài sản uỷ quyền (Cá nhân, Tổ chức tín dụng...).

- Công ty V không phải là đơn vị trực tiếp cầm cố, thế chấp, thu giữ tài sản đảm bảo của Công ty CP Đầu tư N.

- Công ty V ký kết trực tiếp Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 001-10/18HĐ-DVĐGTS ngày 03/10/2018 với Ngân hàng TMCP Việt Nam T (Vietbank) sau khi Ngân hàng đã tiến hành các thủ tục thu giữ tài sản của Công ty N theo: Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.02.150914; Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.01.160914; Biên bản làm việc giữa các bên liên quan ngày 17/03/2018 và 04/05/2018; Điều 4 & Điều 7 Nghị quyết 42 và tại thời điểm này không có tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm, tranh chấp về quyền xử lý tài sản bảo đảm, không bị toà áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị toà thụ lý mở thủ tục phá sản và không đang trong quá trình giải quyết vụ việc phá sản.

- Việc tổ chức đấu giá của Công ty V đã được thực hiện trong phạm vi uỷ quyền của Vietbank và đảm bảo đúng theo Chương III Trình tự thủ tục đấu giá tài sản của Luật đấu giá.

- Công ty V đã tiến hành tổ chức đấu giá 02 lần nhưng đến nay vẫn chưa có người nộp tiền đăng ký tham gia và thời gian đăng thông báo lần 2 đã hết hiệu lực vào ngày 26/12/2018.

- Tất cả các vụ việc phát sinh trong quá trình xử lý tài sản theo Nghị quyết 42 về thí điểm xử lý nợ xấu đã được Công ty V giải quyết thông báo với bên có tài sản (Vietbank) cụ thể Biên bản ghi nhận ý kiến của Công ty N, ông Q, bà N và ông Nguyễn Xuân T đại diện Công ty khách sạn Trung Tâm theo Biên bản làm việc ngày 14/12/2018 và văn bản trả lời hướng dẫn của Công ty V cho các đơn vị liên quan.

- Sau khi phản ánh với Vietbank về các ý kiến phát sinh, Công ty V đã nhận được phản hồi thông báo của Vietbank về việc đã gửi thông báo đến các cơ quan như: Đơn Tố cáo đến cơ quan Công an, Báo cáo Ngân hàng Nhà nước

chi nhánh Đà Nẵng, Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm liên quan đến việc xử lý các tài sản bảo đảm của bà N và Công ty N.

Theo như hồ sơ Ngân hàng TMCP Việt Nam T cung cấp thì các bên đã thỏa thuận về việc xử lý tài sản nên khi có vi phạm xảy ra thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản.

Công ty chịu trách nhiệm trong việc thực hiện tổ chức bán đấu giá theo Luật đấu giá và trong phạm vi ủy quyền bằng Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 001-10/18/HĐ-DVĐGTS. Còn việc xác định giá để đưa ra bán đấu giá, việc thực hiện thu giữ tài sản đảm bảo và việc đưa ra bán toàn bộ tài sản hay từng tài sản là do quyền của Ngân hàng quyết định đưa ra. Do đó Công ty V tổ chức bán đấu giá toàn bộ tài sản và giá khởi điểm đưa ra bán đấu giá là theo ủy quyền của Ngân hàng (kèm Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Đ), nên Công ty không có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm về những vấn đề nêu trên.

Đối với giá trị tài sản rao bán đăng trên báo tuổi trẻ và cổng thông tin Bộ tài chính là Công ty chúng tôi dựa trên ủy quyền của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn Công ty đấu giá hợp danh vắng mặt nhưng trong bản tự khai gửi đến Tòa án ngày 25/10/2019 thể hiện:

Ngày 03/10/2018, tôi Kiều Văn Nam – Giám đốc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V có ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 001-10/18/HĐ-DVĐGTS với Ngân hàng TMCP Việt Nam T.

Thực hiện hợp đồng, Công ty V đã tiến hành kiểm tra thông tin về tài sản đấu giá trên cơ sở những tài liệu do Ngân hàng cung cấp theo quy định tại Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản 2016: *“Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do người có tài sản đấu giá cung cấp”* và tiến hành niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Nhưng sau 02 lần tổ chức thực hiện vẫn chưa có người nộp tiền đăng ký tham gia và thời gian đăng thông báo lần 2 đã hết hiệu lực vào ngày 26/12/2018.

Việc tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm trên đã kết thúc và hết hiệu lực từ ngày 26/12/2018 trong khi đó Công ty đấu giá hợp danh V do tôi làm Giám đốc mới được thành lập từ tháng 03/2019 nên không phải trách nhiệm cùng với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V.

Đồng thời, hiện nay Ngân hàng đã ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với Công ty đấu giá Hợp danh Bất động sản Việt và có biên bản thanh lý hợp đồng ngày 29/5/2019 với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V nên Công ty V đương nhiên chấm dứt việc bán đấu giá tài sản bảo đảm nêu trên.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty CP đầu tư N và bà Nguyễn Thị N đề nghị Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V do tôi làm Giám đốc phải liên đới chịu trách nhiệm về việc: “*Hủy các văn bản thông báo bán đấu giá tài sản và tiến hành xin lỗi công khai về hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật*” là không có cơ sở. Đề nghị TAND quận Sơn Trà xem xét không chấp nhận yêu cầu trên của Công ty CP đầu tư N và bà Nguyễn Thị N.

**** Tại bản tự khai gửi đến Tòa án ngày 27/02/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam T trình bày:***

Ngân hàng TMCP Việt Nam T cho Công ty CP Đầu tư N vay tổng số tiền là 130.900.000.000 đồng, theo các hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.02.150914 ngày 16/09/2014; Phụ lục hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.02.150914/PL.01 ngày 18/09/2014; Phụ lục hợp đồng tín dụng số CDN.HĐTD.02.150914/PL.02 ngày 22/09/2014.

- Số tiền vay: 45.000.000.000 đồng
- Mục đích: mua đất thực hiện dự án Thương xá của Nam H
- Thời hạn vay: 180 tháng
- Lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ

2. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.01.090715 ngày 15/07/2015; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.01230914 ngày 23/09/2014; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số CDN.HĐTD.01.230914/PL.01 ngày 16/10/2014;

- Số tiền vay: 30.000.000.000 đồng
- Mục đích: bổ sung vốn thi công dự án Thương xá của Nam H
- Thời hạn vay: 180 tháng
- Lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ

3. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.01.301015 ngày 30/10/2015;

- Số tiền vay: 15.500.000.000 đồng
- Mục đích: bổ sung vốn đầu tư dự án Khách sạn & Thương xá của Nam H
- Thời hạn vay: 240 tháng
- Lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ

4. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.01.150616 ngày

20/06/2016;

- Số tiền vay: 22.000.000.000 đồng
- Mục đích: bổ sung vốn đầu tư dự án Khách sạn & Thương xá của Nam H
- Thời hạn vay: 240 tháng
- Lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ

5. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.01.100316 ngày 10/03/2016;

- Số tiền vay: 5.400.000.000 đồng
- Mục đích: Bổ sung vốn đầu tư dự án Khách sạn & Thương xá của Nam H
- Thời hạn vay: 240 tháng
- Lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ

6. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số CDN.HĐTD.01.300517 ngày 05/06/2017;

- Số tiền vay: 13.000.000.000 đồng
- Mục đích: mua đất thực hiện dự án Thương xá của Nam H
- Thời hạn vay: 240 tháng
- Lãi suất vay: theo từng khế ước nhận nợ

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên gồm:

- Nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 23 đường N, phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng (*địa chỉ cũ là 21 đường T, phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng*), thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401011821, hồ sơ gốc số 42438 do UBND Tp. Đà Nẵng cấp ngày 10/09/2001, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 18/09/2014 đứng tên Công ty CP Đầu tư N (*thế chấp tại Vietbank theo Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.01.160914 ngày 18/9/2014, công chứng tại Phòng công chứng số 2, Tp. Đà Nẵng ngày 18/09/2014, số công chứng: 10607 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp để vay vốn bổ sung số CDN.HDTC.01.160914/BS-01 ngày 09/07/2015, công chứng tại Phòng công chứng số 2, Tp. Đà Nẵng ngày 09/07/2015, số công chứng: 8123 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.01.160914/BS-02 ngày 05/06/2017, công chứng tại Phòng công chứng số 2, Tp. Đà Nẵng ngày 05/06/2017, số công chứng: 5505 TP/CC-SCC/HĐGD*).

- Nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 09 đường N, phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng, thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0547061, số vào sổ cấp GCN: CTs15252 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Đà Nẵng cấp ngày 24/04/2013, đứng tên bà Nguyễn Thị N (thế chấp tại Vietbank theo Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.02.150914 ngày 16/09/2014, công chứng tại Phòng công chứng số 2 Tp. Đà Nẵng ngày 16/09/2014, số công chứng: 10500 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp để vay vốn bổ sung số CDN.HDTC.02.150914/BS-01 ngày 09/07/2015, công chứng tại Phòng công chứng số 2 Tp. Đà Nẵng ngày 09/07/2015, số công chứng: 8122 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.02.150914/BS-02 ngày 05/06/2017, công chứng tại Phòng công chứng số 2 Tp. Đà Nẵng ngày 05/06/2017, số công chứng: 5506 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 18 đường P, phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng, thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC150853, số vào sổ cấp GCN: H01314, do UBND quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng cấp ngày 12/05/2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 22/09/2014 đứng tên Công ty CP Đầu tư N (thế chấp tại Vietbank theo Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.02.190914 ngày 22/09/2014, công chứng tại Phòng công chứng số A Tp. Đà Nẵng ngày 22/09/2014, số công chứng: 10763 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp để vay vốn bổ sung số CDN.HDTC.02.190914/BS-01 ngày 15/07/2015, công chứng tại Phòng công chứng số A Tp. Đà Nẵng ngày 15/07/2015, số công chứng 8414 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 20 đường P, phường H, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ604077, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H05530, do UBND quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng cấp ngày 07/03/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 06/10/2014 đứng tên Công ty CP Đầu tư N (thế chấp tại Vietbank theo Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.01.101014 ngày 10/10/2014, công chứng tại Phòng công chứng số A Tp. Đà Nẵng ngày 10/10/2014, số công chứng 11748 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp để vay vốn bổ sung số CDN.HDTC.01.101014/BS-01 ngày 15/07/2015, công chứng tại Phòng công chứng số A Tp. Đà Nẵng ngày 15/07/2015, số công chứng 8417 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số CDN.HDTC.01.101014/BS-02 ngày 05/06/2017, công chứng tại Phòng công chứng số A Tp. Đà Nẵng ngày 05/06/2017, số công chứng 5502 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 20 đường P, phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC775530, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02194, do UBND quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng cấp ngày 18/07/2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 05/10/2014 đứng tên Công ty CP Đầu tư N (thế chấp tại Vietbank theo Hợp đồng thế chấp số CDN.HGTC.01081114 ngày 10/11/2014, công chứng tại Phòng công chứng số A, Tp. Đà Nẵng ngày 10/11/2014, số công chứng 13075 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp để vay bổ sung số CDN.HGTC.01081114/BS-01 ngày 15/7/2015, công chứng tại Phòng công chứng số A, Tp. Đà Nẵng ngày 15/7/2015, số công chứng: 8416 TP/CC-SCC/HĐGD; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số CDN.HGTC.01081114/BS-02 ngày 05/06/2017, công chứng tại Phòng công chứng số A, Tp. Đà Nẵng ngày 05/06/2017, số công chứng: 5504 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là Khách sạn & Thương xá cửa Nam C, tại số nhà 09, 23 đường N và số 18, 20 đường P (thửa đất số 76, 77, 245, tờ bản đồ số 21), phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng (thế chấp tại Vietbank theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số CDN.HDTC.01.100715 ngày 15/07/2015, công chứng tại Phòng công chứng số A Tp. Đà Nẵng ngày 15/07/2015, số công chứng: 8415 TP/CC-SCC/HĐGD).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty CP Đầu tư N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi phát sinh theo hợp đồng nên toàn bộ dư nợ gốc của các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Vietbank đã nhiều lần yêu cầu Bên vay vốn, Bên bảo lãnh thanh toán nợ quá hạn nhưng các bên không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 19/06/2018, Công ty CP Đầu tư N nợ Vietbank tổng số tiền 129.323.108.649 đồng, trong đó: nợ vốn gốc 121.676.222.764 đồng, nợ lãi trong hạn 7.316.170.797 đồng, nợ lãi quá hạn: 56.508.899 đồng, phạt chậm trả lãi 274.206.189 đồng (số nợ gốc trên đã bao gồm khoản Vietbank bảo lãnh thanh toán 699.600.000 đồng).

Căn cứ Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, Vietbank đã thực hiện thủ tục thu giữ và đã tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 31/07/2018 có sự chứng kiến của đại diện UBND phường Hải Châu I.

Sau khi thu giữ tài sản bảo đảm, Vietbank đã đưa tài sản ra bán đấu giá công khai theo quy định của pháp luật, giá khởi điểm căn cứ theo chứng thư thẩm định của tổ chức có chức năng thẩm định độc lập là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Đ với trị giá tài sản là 235.308.053.000 đồng. Toàn bộ tài sản bảo đảm cho khoản vay Công ty CP Đầu tư N tại Vietbank được bán đấu giá tại Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V. Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã niêm yết và đăng thông báo rao bán tài sản từ ngày 05/10/2018 đến ngày 26/10/2018, tổng giá khởi điểm 235.308.053.000 đồng nhưng không có người đăng ký mua tài sản.

Tại thời điểm Công ty Cổ phần đầu tư N có ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2018/HĐCNTS ngày 09 tháng 09 năm 2018 cho Công ty TNHH T, Ngân hàng không biết, nhưng khi hai bên đã ký kết hợp đồng thì phía Công ty Cổ phần đầu tư N có thông báo cho Ngân hàng về việc ký kết này.

Ngày 20/11/2018, theo đề nghị của ông Nguyễn Bá Q – đại diện cho Công ty CP Đầu tư N đề nghị Vietbank tạo điều kiện để Công ty CP Đầu tư N bán tài sản cho Công ty TNHH T (Bên mua) để trả nợ cho Vietbank. Vietbank đã lập biên bản làm việc tạo điều kiện cho các bên giao dịch mua bán/chuyển nhượng tài sản, theo đó: sau khi Bên mua nộp tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng (nộp trước ngày 30/11/2018), đề nghị Vietbank ngừng việc bán đấu giá tài sản và rút các thông báo bán tài sản; trường hợp Bên mua không thực hiện việc nộp tiền cọc đúng thời hạn thì Vietbank được tiếp tục việc xử lý tài sản theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đã quá thời hạn theo cam kết nhưng Công ty TNHH T không thực hiện việc đặt cọc, do đó Vietbank tiếp tục thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Căn cứ theo quy định của pháp luật, Vietbank giảm giá lần thứ nhất, mức giảm 5% giá khởi điểm nêu trên (*số tiền giảm tương ứng là 11.765.402.650 đồng*) để tiếp tục bán đấu giá lần thứ hai các tài sản bảo đảm của khoản vay Công ty Cổ phần đầu tư N với mức giá khởi điểm là 223.542.650.350 đồng.

Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã niêm yết và đăng thông báo rao bán tài sản lần thứ hai từ ngày 06/12/2018 đến ngày 26/12/2018, tổng giá khởi điểm 223.542.650.350 đồng, nhưng không có người đăng ký mua tài sản.

Hiện nay Vietbank đang tiếp tục thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản bảo đảm khoản vay Công ty CP Đầu tư N theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ vay quá hạn của Công ty CP Đầu tư N tại Vietbank.

**** Tại phiên tòa, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đại diện Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:***

Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Đ (gọi tắt là DDA) thực hiện thẩm định giá cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T (gọi tắt là VietBank), theo hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá tài sản số 054/HĐPN-DDA.2017 ngày 14/8/2018, với các nội dung sau:

1. Các tài sản thẩm định giá:

Tài sản Công ty N: QSDĐ và CTXD hình thành trong tương lai: Khách sạn và thương xá cửa nam chợ H tại Số nhà 09,23 đường N & số 18,20 (thửa đất số 76,77,245 – tờ bản đồ số 21) đường P, phường H, quận H, tp Đà Nẵng

2. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở xử lý nợ.

3. Hồ sơ là tài sản đảm bảo của Công ty CP Đầu tư N do Vietbank cung cấp.

4. Thẩm định hiện trạng: ngày 15/8/2018 với sự hướng dẫn của Nguyễn Quốc Bảo T – đại diện VietBank.

Hiện trạng tại thời điểm thẩm định giá: Tài sản đang cho thế chấp Ngân hàng TMCP Việt Nam T – CN Đà Nẵng, địa chỉ: số 05-07 đường L, thành phố Đà Nẵng, theo hợp đồng công chứng số 10500 tại Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng ngày 16/09/2014, theo hồ sơ số 20246.016912.TC.CVS; hồ sơ số 20236.000235.TC.CVS; hồ sơ số 20236.000241.TC.CVS; hồ sơ số 20236.000267.TC.CVS; hồ sơ số 20236.000288.TC.CVS.

Tài sản đang kinh doanh và sửa chữa một phần. Công trình chưa hoàn công nên chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình.

5. Trên cơ sở trên, DDA phát hành chứng thư số 105/BĐS.1808 ngày 31/8/2018 theo đúng quy định của pháp luật về thẩm định giá.

6. Thanh lý hợp đồng: ngày 05/9/2018 và DDA hoàn tất quyền và nghĩa vụ liên quan Hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá tài sản số 054/HĐPN-DDA.2017 ngày 14/8/2018.

Việc thẩm định giá của Công ty làm đúng theo các quy định của pháp luật tại thời điểm định giá. Công ty không liên quan đến tranh chấp giữa các bên, nên công ty không có ý kiến gì.

****Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty Ng vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:***

Công ty N và Công ty Ng có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo hợp đồng này Công ty N cung cấp mặt bằng để chúng tôi kinh doanh, không hủy ngang trong vòng 5 năm. Sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty Ng có cho thuê lại mặt bằng này với các hộ kinh doanh khác. Tuy nhiên phần mặt bằng này bị đóng cửa từ ngày 23/11/2017, do phía ông Q tự ý chấm dứt hợp đồng, việc tranh chấp này giữa Công ty Ng và Công ty N đang được thụ lý

giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu. Đối với việc tranh chấp giữa Công ty N và Công ty V tôi không có ý kiến gì.

**** Tại bản tự khai gửi đến Tòa án ngày 24/5/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thực hiện theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

****Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH T vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:***

Công ty TNHH T có mong muốn mua lại Tòa nhà Khách sạn Trung tâm và Thương xá Chợ H với giá 715.000.000.000đ. Sau cuộc họp ba bên với Ngân hàng và Công ty N chúng tôi đã có văn bản gửi Công ty N về vấn đề không thực hiện đặt cọc do Ngân hàng chưa gỡ bỏ thông tin đấu giá trên các phương tiện truyền thông. Công ty T không muốn dính vào tranh chấp, chỉ muốn mua lại Tòa nhà đó.

****Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Khách sạn T vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:***

Chúng tôi là đơn vị đang khai thác khách sạn theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư – kinh doanh số 0104/2018/HĐHT/NAT-CT, việc Bán đấu giá tại sao không có ý kiến của chúng tôi.

**** Tại phiên tòa, Công ty TNHH TMDV xây dựng Vân Đài P vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:***

Ngoài những tài liệu chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì Công ty chúng tôi hoàn toàn không biết gì thêm và xin được chấm dứt việc liên quan đến vụ kiện.

**** Tại phiên tòa, bà Bùi Thị Kim Y vắng mặt nhưng trong hồ sơ thể hiện:***

Sau khi đọc được tin trong Báo Đấu thầu, tôi biết Công ty V sẽ tổ chức bán đấu giá tài sản trên nên tôi tìm đến công trình Khách sạn và Thương xá chợ H để tìm hiểu vị trí, quy mô xây dựng và các thông tin về pháp lý tài sản. Sau đó tôi có làm việc và được chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư N cho xem và cung cấp một số tài liệu (các tài liệu này có nêu ra trong Biên bản làm việc ngày 22/10/2018).

Do đã một lần đi lại tốn kém không có hiệu quả, vậy tôi xin nộp hết cho Tòa án toàn bộ các tài liệu này và xin được chấm dứt việc liên quan đến vụ kiện giữa hai bên nói trên.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 3 Điều 11 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư N và bà Nguyễn Thị N – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V, về việc: *“Yêu cầu tháo gỡ, hủy các văn bản thông báo bán đấu giá tài sản (Cụ thể: Hủy Thông báo bán đấu giá lần 1, lần 2 và gửi thông báo hủy đến các cơ quan, tổ chức mà Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã gửi thông báo bán đấu giá) và tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) về hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật”*.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V về việc: *“Yêu cầu chấm dứt việc bán đấu giá tài sản liên quan đến tài sản bảo đảm”*.

3. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư N; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V phải: *Bồi thường thiệt hại hai tháng lãi vay với số tiền tạm tính là 2.625.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do uy tín và thương hiệu của Công ty bị giảm sút nghiêm trọng*.

4. Án phí DSST:

+ 300.000 đồng Công ty Cổ phần đầu tư N phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7952 ngày 10/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ 300.000 đồng bà Nguyễn Thị N phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7642 ngày 04/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ Hoàn trả cho Công ty Cổ phần đầu tư N số tiền tạm ứng án phí số tiền tạm ứng án phí 42.250.000 đồng theo biên lai số 7572 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự và quyền yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định Công ty cổ phần đầu tư N và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V; Công ty đấu giá hợp danh V và Ngân hàng TMCP Việt Nam T có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ N, Công ty TNHH T, Công ty TNHH MTV Khách sạn T, Công ty TNHH TMDV xây dựng Vân Đài P, ông Nguyễn Bá Q và bà Bùi Thị Kim Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần đầu tư N đồng thời là người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên coi như từ bỏ kháng cáo, do vậy HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư N.

Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, HĐXX nhận định:

[3] Đối với kháng cáo về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V hủy thông báo bán đấu giá tài sản lần 1; lần 2 và gửi thông báo hủy đến các cơ quan, tổ chức mà Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã gửi thông báo bán đấu giá, HĐXX nhận định:

[3.1] Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V nhận ủy quyền của Vietbank, thông qua hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 001-10/18/HĐ-DVĐGTS ngày 03/10/2018. Tại hợp đồng các bên đã thỏa thuận: “Vietbank có

trách nhiệm giao tài sản bảo đảm của Công ty N không bị tranh chấp ... để Công ty V thực hiện việc tổ chức đấu giá tài sản nêu trên”. Thực hiện hợp đồng, Công ty V đã tiến hành kiểm tra thông tin về tài sản đấu giá trên cơ sở những tài liệu do Vietbank cung cấp theo quy định tại Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản 2016 và tiến hành niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

[3.2] Mặc dù tại các biên bản làm việc ngày 17/3/2018 và ngày 04/5/2018, giữa đại diện Công ty cổ phần đầu tư N và bà Nguyễn Thị N có ký thỏa thuận với Vietbank về việc xử lý tài sản bảo đảm theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 và trong quá trình sử dụng vốn vay Công ty cổ phần đầu tư N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên, Vietbank đã căn cứ Nghị quyết số 42/2017/QH14 21/06/2017 để thông báo thu giữ tài sản bảo đảm của Công ty Cổ phần Đầu tư N trong thời gian TAND quận Hải Châu đã thụ lý vụ án tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm nêu trên giữa Công ty Cổ phần Đầu tư N với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Ng là chưa đúng với quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 nhưng để tạo điều kiện cho Công ty cổ phần đầu tư N có vốn trả cho Vietbank thì vào ngày 20/11/2018 giữa ba bên gồm Công ty Cổ phần Đầu tư N (bên bán) với Công ty TNHH T (bên mua) và Vietbank đã lập một biên bản làm việc thỏa thuận có nội dung như sau:

“ ... Bên mua cam kết sẽ thanh toán cho bên bán là Công ty CPĐT N một phần tiền mua tài sản là 150 tỷ đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hôm nay. Số tiền trên được nộp vào tài khoản của Công ty CPĐT N tại Vietbank để thanh toán nợ và giải chấp tài sản, cụ thể như sau:

- Đặt cọc 10 tỷ đồng trong thời hạn 10 ngày (nộp trước ngày 30/11/2018).

- Thanh toán số tiền 140 tỷ đồng còn lại trước ngày 20/12/2018.

Sau khi bên mua nộp tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng (nộp trước ngày 30/11/2018), đề nghị Vietbank ngừng việc bán đấu giá tài sản và rút các thông báo bán tài sản; trường hợp Bên mua không thực hiện việc nộp tiền cọc đúng thời hạn thì Vietbank được tiếp tục việc xử lý tài sản theo quy định pháp luật”.

[3.3] Quá thời hạn theo cam kết nêu trên mà Công ty TNHH T không thực hiện việc đặt cọc trước ngày 30/11/2018 như thỏa thuận nên Vietbank đã đề nghị Công ty V tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trên cơ sở các thông tin Vietbank cung cấp thêm, ngày 12/12/2018 Công ty V đã rao bán đấu giá tài sản bảo đảm lần thứ 2 và đã hết hiệu lực vào ngày 26/12/2018 nhưng vẫn chưa có người nộp tiền đăng ký tham gia.

[3.4] Như vậy, đến hết ngày 26/12/2018 thì thông báo rao bán đấu giá tài sản bảo đảm đã đương nhiên hết hiệu lực và thực tế không còn tồn tại, mặt

khác, ngày 29/5/2019 Vietbank có biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V nên Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V đương nhiên chấm dứt việc bán đấu giá tài sản bảo đảm nêu trên, nên yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N về việc đề nghị Công ty V hủy các thông báo bán đấu giá tài sản lần 1 ngày 29/10/2018 và thông báo bán đấu giá tài sản lần 2 ngày 06/12/2018 là không có căn cứ pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) về hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật: Như đã nhận định ở trên thì yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N về việc đề nghị Công ty V hủy các thông báo bán đấu giá tài sản bán đấu giá tài sản lần 1 ngày 29/10/2018 và thông báo bán đấu giá tài sản lần 2 ngày 06/12/2018 là không có căn cứ, Công ty V không có lỗi trong việc thông báo bán tài sản nên yêu cầu của bà N đề nghị Công ty V tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) đối với hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật không được HĐXX chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm Công ty N phải chịu do được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 3 Điều 11 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng;
- Căn cứ khoản 2 điều 26 và khoản 1 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V, về việc: *“Yêu cầu tháo gỡ, hủy các văn bản thông báo bán đấu giá tài sản; “Yêu cầu chấm dứt việc bán đấu giá tài sản liên quan đến tài sản bảo đảm” và tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) về hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật”*.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về việc: *“Yêu cầu hủy các văn bản thông báo bán đấu giá tài sản và tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) về hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật”*. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư N và yêu cầu của bà Nguyễn Thị N – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh Vi, về việc: *“Yêu cầu tháo gỡ, hủy các văn bản thông báo bán đấu giá tài sản (Cụ thể: Hủy Thông báo bán đấu giá lần 1, lần 2 và gửi thông báo hủy đến các cơ quan, tổ chức mà Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V đã gửi thông báo bán đấu giá) và tiến hành xin lỗi công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng (trong đó có VTV8) về hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật”*.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V về việc: *“Yêu cầu chấm dứt việc bán đấu giá tài sản liên quan đến tài sản bảo đảm”*.

2.3. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư N về việc yêu cầu Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản V và Công ty đấu giá hợp danh V phải bồi thường thiệt hại hai tháng lãi vay với số tiền tạm tính là 2.625.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do uy tín và thương hiệu của Công ty bị giảm sút nghiêm trọng.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty Cổ phần đầu tư N phải chịu là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần đầu tư N đã nộp theo biên lai số 0007952 ngày 10/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị N phải chịu là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị N đã nộp theo biên lai số

0007642 ngày 04/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ Hoàn cho Công ty Cổ phần đầu tư N số tiền tạm ứng án phí số tiền tạm ứng án phí 42.250.000 đồng theo biên lai số 0007572 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần đầu tư N đã nộp theo biên lai số 0008235 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị N đã nộp theo biên lai số 0008234 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu tổ nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng

