TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **1125**/2019/DS-PT
Ngày: **28/11/2019**
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út;

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/10/2019, ngày 30/10/2019, ngày 22/11/2019 và ngày 28/11/2019 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 407/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 về việc *"Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và đòi tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 299/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4449/2019/QĐPT-DS ngày 24/9/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8619/2019/QĐ-PT ngày 18/10/2019 và số 9080/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh**

Địa chỉ: Lầu 4, Số 157 Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Trung Kiên, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tòng Lâm (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2019

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phùng Thị Hòa (có mặt), Văn phòng Luật sư Chợ Lớn, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á** (tên mới: Công ty Cổ phần Thương mại Thực phẩm Châu Á, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần đăng ký thay đổi lần 3 ngày 20/8/2019) – kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á.

Địa chỉ: Số 209 Nguyễn Thị Nhỏ, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hoàng Tuấn, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh Quân (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền ngày 29/10/2019 của Công ty Cổ phần Thương mại Thực phẩm Châu Á.

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

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Trụ sở: Số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Số 34 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phước Huy (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 811/UQ-BIDV.BNE ngày 28/10/2019.

2. Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt.

Địa chỉ: Số 84 đường số 11, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Anh Thư (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 65/UQTT ngày 15/10/2019.

Địa chỉ: Số 1B Trương Quốc Dung, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thái Nguyên (có mặt), Văn phòng Luật sư Nguyễn Thái Nguyên, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công ty TNHH Sản xuất HONG XIN.

Địa chỉ: Nhà xưởng số 1 và 2, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, đường 746, tổ 4, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Lắm (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền ngày 02/10/2019.

Do có kháng cáo của: Bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tòng Lâm và Nguyễn Văn Nam trình bày:***

Ngày 24/01/2014 Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh *(sau đây gọi tắt là Công ty Cẩm Anh)* và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Nghé *(sau đây gọi tắt là Ngân hàng)* ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/4633218/HĐTD, đồng thời ký hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/4633218/HĐTC thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594961 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2013. Trong quá trình thực hiện hợp đồng công ty Cẩm Anh vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 23/7/2015 có ký biên bản bàn giao tài sản thế chấp trên của công ty Cẩm Anh cho Ngân hàng thực hiện bán đấu giá để thu hồi nợ.

Ngày 23/7/2015, Công ty Cẩm Anh, Ngân hàng và Chi nhánh công ty cổ phần đấu giá Việt Nam ký hợp đồng đấu giá để thực hiện việc bán đấu giá tài sản nêu trên. Công ty đấu giá Việt Nam đang thực hiện hợp đồng đấu giá thì ngày 13/3/2017, Ngân hàng khởi kiện Công ty Cẩm Anh ra Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để đòi nợ. Cùng với việc khởi kiện Công ty Cẩm Anh ra tòa thì Ngân hàng vẫn đốc thúc Công ty đấu giá Việt Nam thực hiện việc bán đấu giá tài sản thế chấp của Công ty Cẩm Anh và thực hiện việc giảm giá trị tài sản từ 31.372.000.000 đồng xuống còn 26.293.000.000 đồng mà không thông báo cho công ty Cẩm Anh được biết. Ngày 20/4/2018, Chi nhánh công ty cổ phần đấu giá Việt Nam tổ chức bán đấu giá tài sản của công ty Cẩm Anh nhưng công ty Cẩm Anh khiếu nại yêu cầu dừng việc đấu giá. Cùng ngày 20/4/2018, Ngân hàng và chi nhánh công ty cổ phần đấu giá Việt Nam đơn phương chấm dứt hợp đồng đấu giá đã ký mà không có ý kiến của Công ty Cẩm Anh. Ngày 27/4/2018, Ngân hàng đơn phương ký hợp đồng đấu giá mới số 12/4/2018/HĐBĐGTS-CA với Công ty cổ phần đấu giá Châu Á *(sau đây gọi tắt là Công ty Châu Á)* để tiếp tục bán đấu giá tài sản của Công ty Cẩm Anh với giá khởi điểm là 26.293.640.000 đồng. Việc ký hợp đồng này công ty Cẩm Anh không được biết. Đến ngày 20/6/2018 thì công ty Cẩm Anh mới được biết việc này. Việc chưa ký hợp thanh lý hợp đồng ba bên số 01/2015/463218/HDĐG ngày 23/7/2015 giữa công ty Cẩm Anh, Ngân hàng và chi nhánh công ty cổ phần đấu giá Việt Nam nhưng Ngân hàng lại tự ý ký hợp đồng đấu giá với công ty Châu Á là việc làm hoàn toàn trái luật vì một tài sản không được phép bán đấu giá tại 02 công ty khác nhau trong cùng một thời điểm.

Theo biên bản đấu giá số 04/05/2018/ĐGCA ngày 21/5/2018 do Công ty Châu Á tổ chức chỉ có 02 người đăng ký, trong đó người trúng đấu giá là ông Nguyễn Xuân Quy, đại diện Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt *(sau đây gọi tắt là Công ty Thành Đạt)* cũng là người đăng ký mua đấu giá lần trước do chi

nhánh công ty đấu giá Việt Nam tổ chức, Công ty Thành Đạt trúng đấu giá với mức giá cao hơn giá khởi điểm chỉ có 20.360.000 đồng, việc này chứng tỏ rằng người mua và mức giá trúng đấu giá đã được Ngân hàng và công ty tổ chức bán đấu giá có sự dàn xếp, thông đồng với nhau. Công ty Châu Á tổ chức bán đấu giá không đúng quy định pháp luật, thiếu sự minh bạch, khách quan, không có sự tham gia của chủ sở hữu tài sản, công ty bán đấu giá và Ngân hàng tự ý đưa ra mức giá khởi điểm để thực hiện bán đấu giá không thông qua chủ sở hữu tài sản là không đúng và mức giá này là thấp so với giá thị trường. Theo chứng thư định giá vào thời điểm tháng 5/2018 do công ty Cẩm Anh yêu cầu thẩm định thì tài sản trên có giá là 52.273.298.440 đồng. Như vậy, Ngân hàng đã cố tình bán thấp gây ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của công ty Cẩm Anh tại Ngân hàng.

Do việc bán đấu giá của Công ty Châu Á tổ chức không minh bạch, khách quan, có dấu hiệu tiêu cực thông đồng dìm giá nhằm trục lợi từ việc bán tài sản gây thiệt hại cho Công ty Cẩm Anh. Do đó, Công ty Cẩm Anh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên: Hủy kết quả bán đấu giá theo Thông báo kết quả đấu giá số: 01A/05/2018/ĐGCA-TB ngày 22/5/2018 do Công ty cổ phần đấu giá Châu Á tổ chức.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty Thành Đạt thì Công ty Cẩm Anh không đồng ý. Bởi vì việc tổ chức bán đấu giá của Công ty Châu Á là không đúng quy định pháp luật. Công ty Cẩm Anh vẫn đang thực hiện việc khiếu nại về việc bán đấu giá của Ngân hàng và Công ty Châu Á đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét. Công ty Cẩm Anh khẳng định việc ký biên bản bàn giao ngày 23/7/2015 cho Ngân hàng chỉ hoàn toàn là trên giấy tờ, Công ty Cẩm Anh vẫn thực hiện quản lý tài sản trên thực địa từ thời điểm ký biên bản bàn giao cho đến nay. Việc ký biên bản bàn giao tài sản ngày 8/6/2018 giữa Ngân hàng và Công ty Thành Đạt chỉ là ký trên giấy tờ vì hoàn toàn không có sự tham gia của Công ty Cẩm Anh cũng như sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Việc quản lý và sử dụng tài sản vẫn do Công ty Cẩm Anh trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản. Do đó, yêu cầu Tòa án bác yêu cầu độc lập của Công ty Thành Đạt.

**** Bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á do người đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh Quân trình bày:***

Công ty Châu Á thực hiện việc tổ chức bán đấu giá tài sản là đúng quy định pháp luật, cụ thể như sau:

Ngày 27/4/2018, Công ty Châu Á ký hợp đồng đấu giá số 12/04/2018/HĐDVBĐG với Ngân hàng và cũng trong ngày này Công ty Châu Á đã ra Thông báo kế hoạch bán đấu giá số 14/4/2018/ĐGCA-TBKHBĐG. Ngày 28/4/2018, ra thông báo bán đấu giá số 16/04/2018/ĐGCA-TBKHBĐG, ban hành quy chế bán đấu giá tài sản và niêm yết thông tin bán đấu giá tài sản tại trụ sở công ty. Ngày 04/5/2018, Công ty Châu Á thực hiện niêm yết thông tin bán đấu giá tài sản tại Ủy ban nhân dân phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là nơi có tài sản bán đấu giá, đồng thời cho đăng báo thông tin bán đấu giá hai kỳ vào ngày 28/4/2018 và ngày 04/5/2018. Vào lúc 17 giờ ngày 18/5/2018 là hết hạn đăng ký nộp hồ sơ và tiền đặt trước, có hai khách hàng đăng ký tham gia đấu giá là Công ty Thành Đạt và Công ty TNHH MTV xây

dựng Võ Gia. Công ty Châu Á đã thông báo cho Ngân hàng về việc có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Vào lúc 9 giờ 45 phút ngày 21/5/2018, Công ty Châu Á đã bán đấu giá thành tài sản cho khách hàng trúng đấu giá là Công ty Thành Đạt với giá là 26.314.000.000 đồng. Ngày 8/6/2018 Ngân hàng, Công ty Thành Đạt và Công ty Châu Á đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái, số công chứng 9146 quyển số 06/TP/CC/HĐGD.

Về việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá giữa Ngân hàng với Công ty Châu Á và tổ chức bán đấu giá tài sản của Công ty Cẩm Anh nhưng Ngân hàng không thông báo cho Công ty Cẩm Anh biết, vì: Theo biên bản bàn giao tài sản (để xử lý thu hồi nợ vay) ngày 23/7/2015 giữa Công ty Cẩm Anh và Ngân hàng, các bên đã thống nhất phương thức xử lý tài sản trong đó có phương thức bán qua trung tâm bán đấu giá, đồng thời theo biên bản này thì Ngân hàng được thực hiện toàn bộ các quyền với tư cách là chủ sở hữu tài sản. Vì vậy, việc ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá giữa Ngân hàng và Công ty Châu Á là đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật bán đấu giá tài sản có hiệu lực ngày 01/7/2017. Khi Công ty Châu Á ban hành thông báo, kế hoạch bán đấu đều gửi đầy đủ cho Ngân hàng. Theo biên bản bàn giao tài sản ngày 23/7/2015 không có điều khoản nào quy định công ty tổ chức bán đấu giá phải thông báo cho Công ty Cẩm Anh được biết. Khi nhận được đơn khiếu nại của Công ty Cẩm Anh thì Công ty Châu Á mới được biết Ngân hàng không thông báo cho Công ty Cẩm Anh về việc thông báo tổ chức bán đấu giá do Công ty Châu Á thực hiện. Do đó, Công ty Châu Á đề nghị Công ty Cẩm Anh liên hệ với Ngân hàng để được giải quyết.

Đối với giá khởi điểm để tổ chức bán đấu giá là 26.293.640.000 đồng, mức giá khởi điểm này do Ngân hàng quyết định, Công ty Châu Á chỉ cung cấp dịch vụ tổ chức bán đấu giá tài sản.

Từ những trình bày nêu trên cho thấy việc tổ chức bán đấu giá của Công ty Châu Á là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, công khai, minh bạch và không có việc thông đồng dìm giá như đại diện nguyên đơn trình bày nên yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của Công ty Cẩm Anh.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam do người đại diện theo ủy quyền ông Trần Phước trình bày:***

Ngày 24/01/2014, Ngân hàng và Công ty Cẩm Anh có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/4633218/HĐTD và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2014/PL01 ngày 11/02/2015.

Ngày 24/01/2014, Công ty Cẩm Anh ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại thửa đất số 562 tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cẩm Anh theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/4633218/HĐTC tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Bình Dương và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ngày 25/01/2014.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng do Công ty Cẩm Anh vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng chuyển số dư nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo và yêu cầu Công ty Cẩm Anh làm việc để giải quyết nợ quá hạn nhưng Công ty Cẩm Anh không có thiện chí hợp tác. Ngày 23/7/2015, Công ty Cẩm Anh ký biên bản bàn giao toàn bộ tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ vay. Căn cứ theo biên bản bàn giao tài sản ngày 23/7/2015 Ngân hàng, Công ty Cẩm Anh và Chi nhánh Công ty cổ phần đấu giá Việt Nam ký hợp đồng bán đấu giá để bán đấu giá tài sản thế chấp với giá khởi điểm là 31.372.000.000 đồng. Giá khởi điểm được xác định theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Kỷ thẩm định vào tháng 7/2015 (chứng thư thẩm định giá số 3035A/2015/MN/CENVALUE-CTTĐ ngày 18/7/2015). Qua hai kỳ chào giá công khai, minh bạch vẫn không có khách hàng đăng ký đấu giá mua tài sản.

Tại biên bản làm việc ngày 01/12/2016 ông Trần Đức Nghĩa, đại diện Công ty Cẩm Anh cũng tiếp tục thể hiện quan điểm đồng ý bán đấu giá tài sản thế chấp, đề nghị chọn công ty thẩm định giá là Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam để thẩm định lại giá tài sản, giá khởi điểm đưa ra không được thấp giá trị định giá của công ty thẩm định giá độc lập. Căn cứ theo biên bản làm việc ngày 01/12/2016 Ngân hàng đã yêu cầu Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam định giá tài sản nêu trên, kết quả định giá là 13.159.922.000 đồng. Sau khi có kết quả định giá, Ngân hàng tiếp tục chào bán đấu giá công khai với giá khởi điểm là 31.372.000.000 đồng, đồng thời thông báo cho Công ty Cẩm Anh có thể tìm các đối tác để mua tài sản nếu Công ty Cẩm Anh kỳ vọng giá trị tài sản cao hơn mức giá khởi điểm. Song song với việc bán đấu giá tài sản, Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cẩm Anh tại Tòa án nhân dân Quận 3. Trải qua thêm 06 kỳ chào giá công khai vẫn không có khách hàng đăng ký đấu giá mua tài sản. Đến kỳ thứ 9 vào tháng 4/2018 với giá chào bán là 26.293.640.000 đồng thì mới có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản. Tuy nhiên, ngày 20/4/2018 Chi nhánh Công ty cổ phần đấu giá Việt Nam tổ chức không thành công do Công ty Cẩm Anh yêu cầu dừng việc đấu giá.

Căn cứ biên bản bàn giao tài sản ngày 23/7/2015 Ngân hàng thực hiện quyền chủ sở hữu tài sản để xử lý tài sản thu hồi nợ xấu cho Ngân hàng là đúng quy định pháp luật. Ngày 27/4/2018 Ngân hàng ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty Châu Á để bán đấu giá tài sản thế chấp của công ty Cẩm Anh. Quy trình bán đấu giá do Công ty Châu Á thực hiện không vi phạm pháp luật, việc bán đấu giá diễn ra công khai, minh bạch. Giá khởi điểm để bán đấu giá vẫn cao hơn giá trị do công ty thẩm định giá xác định nên không có việc dìm giá như đại diện Công ty Cẩm Anh trình bày. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kiều Trang trình bày:***

Công ty Thành Đạt không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì Công ty Thành Đạt mua trúng tài sản đấu giá là hoàn toàn hợp pháp theo Hợp

đồng mua bán tài sản đấu giá công chứng số 9146 ngày 8/6/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái chứng nhận. Sau khi mua trúng tài sản bán đấu giá các bên đã tiến hành lập biên bản bàn giao tài sản, Công ty Thành Đạt đã quản lý tài sản nhưng bị nguyên đơn chiếm giữ. Do đó, Công ty Thành Đạt yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cẩm Anh phải bàn giao toàn bộ tài sản mà Công ty Thành Đạt đã trúng đấu giá vì đây là tài sản hợp pháp của Công ty Thành Đạt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất HONG XIN do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Lắm trình bày:***

Công ty TNHH Sản xuất HONG XIN *(sau đây gọi tắt là Công ty HONG XIN)* có ký hợp đồng thuê toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ: thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, đường 746, tổ 4, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với Công ty Cẩm Anh. Việc ký hợp đồng thuê đất giữa hai bên được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Trong vụ kiện giữa Công ty Cẩm Anh kiện Công ty Châu Á yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, đường 746, tổ 4, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thì Công ty HONG XIN không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ kiện này. Trường hợp giữa Công ty HONG XIN và Công ty Cẩm Anh có tranh chấp thì Công ty HONG XIN sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác và Công ty HONG XIN cam kết chấp hành theo bản án của Tòa án.

**** Tại bản án số 299/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 6 Điều 33, Điều 35, Điều 57, Điều 72 Luật bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Điều 7 Nghị quyết số 42/2017 của Quốc hội có hiệu lực ngày 15/8/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 09/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh: Hủy thông báo về việc kết quả bán đấu giá số 01A/05/2018/ĐGCA-TB ngày 22/5/2018 do Công ty cổ phần đấu giá Châu Á thực hiện bán đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594961 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt về việc yêu cầu Công ty TNHH một thành viên thương mại xây dựng Cẩm

Anh bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại thửa đất số 562 tờ bản đồ số 9, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương cho Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt.

3. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 4/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp".

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng do Công ty cổ phần đấu giá Châu Á phải nộp. Hoàn lại cho Công ty TNHH một thành viên thương mại xây dựng Cẩm Anh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008551 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0038150 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Đơn kháng cáo số 608/ĐKC-BIDV.BNE ngày 08/8/2019, nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á, Đơn kháng cáo đề ngày 08/8/2019, nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt, Đơn kháng cáo đề ngày 06/8/2019, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn là người kháng cáo Công ty Cổ phần đấu giá Châu Á (tên mới Công ty Cổ phần Thương mại Thực phẩm Châu Á) do người đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh Quân trình bày:

Công ty Châu Á và Ngân hàng ký Hợp đồng đấu giá số 12/04/2018/HĐDVBĐG ngày 27/4/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594961 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2013, căn cứ biên bản bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ vay ngày 23/7/2015 giữa Ngân hàng và Công ty Cẩm Anh, việc ký này là đúng theo quy định pháp luật. Về trình tự thủ tục đấu giá: Công ty Châu Á đã cho đăng báo trên Báo Thị trường vào ngày 28/4/2018 và ngày 04/5/2018 là đúng theo Điều 57 Luật Đấu giá tài sản, Báo Thị trường là báo trung ương có cơ quan chủ quản báo chí là Viện nghiên cứu thị trường giá cả - Ban vật giá Chính phủ. Theo điểm

a khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản, biên bản bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ vay ngày 23/7/2015 thì Công ty Cẩm Anh đã ủy quyền cho Ngân hàng toàn quyền thực hiện việc đưa tài sản ra bán đấu giá, Ngân hàng là người có tài sản bán đấu giá là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung *"Hủy thông báo về việc kết quả bán đấu giá số 01A/05/2018/ĐGCA-TB ngày 22/5/2018 do Công ty cổ phần đấu giá Châu Á thực hiện bán đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594961 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2013",* đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người kháng cáo Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Phước Huy trình bày:

Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện và khách quan về chứng cứ trong hồ sơ, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Thông báo kết quả bán đấu giá số 01A/05/2018/ĐGCA-TB ngày 22/5/2018 của Công ty Châu Á cho người mua trúng đấu giá tài sản là Công ty Thành Đạt đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594961 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2013; yêu cầu Công ty Cẩm Anh bàn giao tài sản nêu trên cho bên mua tài sản trúng đấu giá là Công ty Thành Đạt theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người kháng cáo Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đạt do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Anh Thư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Nguyễn Thái Nguyên thống nhất trình bày:

Bản án sơ thẩm đã nhầm lẫn khi xác định Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 01/2015/4633218/HDĐG ngày 23/7/2015 được ký kết giữa ba bên chủ sở hữu tài sản là Ngân hàng và Công ty Cẩm Anh với bên nhận đấu giá tài sản là Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam là hợp đồng được ký kết giữa ba bên là không đúng, đây là hợp đồng bán đấu giá tài sản được ký kết giữa hai bên, bên có tài sản bán đấu giá (Ngân hàng và Công ty Cẩm Anh) với bên kia là Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam, nên khi ký biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá không nhất thiết phải có chữ ký đóng dấu của Công ty Cẩm Anh vì Ngân hàng ký tên với tư cách chủ sở hữu tài sản bán đấu giá. Bản án sơ thẩm xác định nội dung Biên bản niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản số 02/5/2018/ĐGCA-NYTS ngày 04/5/2018 có Ủy ban nhân dân phường Uyên Hưng xác nhận không

có thông tin về tên người có tài sản bán đấu giá để làm căn cứ tuyên hủy kết quả bán đấu giá là không đúng theo khoản 3 Điều 72, khoản 3 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản. Về giá khởi điểm thì Ngân hàng đã tổ chức trưng cầu đơn vị có chức năng thẩm định giá do Công ty Cẩm Anh chỉ định, các bên không tranh chấp, khiếu nại gì về các chứng cứ định giá này cho nên bản án sơ thẩm sử dụng Chứng thư thẩm định giá số A.074/18/SaigonPA/HS ngày 29/5/2018 do Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu dầu khí Minh Đức yêu cầu Công ty Thẩm định giá Sài Gòn thẩm định giá có tổng giá trị tài sản là 52.273.298.440 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án là không phù hợp. Cho dù giá khởi điểm có sai sót thì đây cũng không phải là căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá theo Điều 72 Luật Đấu giá tài sản. Vì vậy, Công ty Thành Đạt kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Thành Đạt về việc yêu cầu Công ty Cẩm Anh bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương cho Công ty Thành Đạt.

Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nếu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Thành Đạt thì người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời rút lại yêu cầu đó.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất HONG XIN do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Lắm trình bày:

Công ty Hong Xin khi ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cẩm Anh thì không biết phần diện tích đất này có tranh chấp, chỉ biết hiện nay đang thế chấp cho Ngân hàng. Do đó, trong vụ kiện này Công ty Hong Xin không có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp hợp đồng thuê đất với Công ty Cẩm Anh thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

- Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tòng Lâm và Nguyễn Văn Nam, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Phùng Thị Hòa thống nhất trình bày:

Ngày 23/7/2015, nguyên đơn cùng Ngân hàng, Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam ký hợp đồng bán đấu giá số 01/2015/4633218/HĐBĐG về việc thực hiện bán đấu giá tài sản. Ngày 20/4/2018, Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam tổ chức phiên bán đấu giá tài sản, nguyên đơn có khiếu nại do giá khởi điểm thấp và phiên đấu giá này dừng lại. Sau đó, Ngân hàng, Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam tự ký biên bản thanh lý hợp đồng đấu giá trên mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Như vậy, Ngân hàng tự ý ký hợp đồng đấu giá với bị đơn để tổ chức bán đấu giá tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không được biết, không được tham gia quá trình bán đấu giá, giá khởi điểm để tổ chức bán đấu giá không có sự đồng ý của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn tổ chức bán đấu giá tài sản nhưng thủ tục đăng báo không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, căn cứ biên bản bàn giao tài

sản ngày 23/7/2015 để thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản là không đúng do biên bản bàn giao tài sản không phải là căn cứ pháp lý để Ngân hàng thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản. Công ty Thành Đạt cho rằng ngày 08/6/2018 đã nhận bàn giao tài sản là không đúng, thực tế Công ty Thành Đạt chỉ được nhận bàn giao giấy tờ tài sản. Vì nếu Công ty Thành Đạt đã nhận bàn giao tài sản thì ngày 18/7/2018 Công ty Thành Đạt đã không có yêu cầu Công ty Cẩm Anh bàn giao tài sản. Do đó, việc bàn giao tài sản giữa Công ty Châu Á, Ngân hàng và Công ty Thành Đạt chỉ là bàn giao về mặt hình thức, bàn giao về mặt giấy tờ chứ không phải bàn giao tài sản thực tế. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Công ty Châu Á, Ngân hàng và Công ty Thành Đạt, đề nghị Hội đồng xét xử phúc phẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của: Bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét thấy, ngày 23/7/2015, Công ty Cẩm Anh ký biên bản bàn giao tài sản *(BL 154-156)* cho Ngân hàng để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp và thu hồi nợ, việc ký biên bản này nhằm phục vụ cho việc ký Hợp đồng đấu giá tài sản số 01/2015/4633218/HĐBĐGTS ngày 23/7/2015 *(BL 162-167, gọi tắt Hợp đồng số 01 ngày 23/7/2015)* giữa Công ty Cẩm Anh, Ngân hàng và Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam. Mặc khác, Ngân hàng vừa bán tài sản thế chấp để đấu giá, vừa khởi kiện nguyên đơn tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để "đòi nợ".

[2.1.1] Theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng số 01 ngày 23/7/2015 thì Công ty Cẩm Anh *"có trách nhiệm bảo quản tài sản, phối hợp"* với Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam *"tổ chức cho khách hàng xem hiện trạng tài sản và bàn giao lại tài sản cho người trúng đấu giá"* và khoản 2 Điều 12 quy

định Hợp đồng chỉ được thanh lý khi có ba bên ký biên bản thanh lý hợp đồng, nhưng theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản ký ngày 20/4/2018 *(BL 244-245)* chỉ có đại diện Ngân hàng và đại diện Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam ký vào biên bản thanh lý hợp đồng nên biên bản thanh lý hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Như vậy Hợp đồng số 01 ngày 23/7/2015 ký ba bên vẫn còn giá trị pháp lý.

[2.1.2] Tuy nhiên, ngày 27/4/2018, Ngân hàng ký tiếp Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 12/4/2018/HĐBĐGTS-CS (BL 239-243, gọi tắt là Hợp đồng số 12 ngày 27/4/2018) với Công ty Châu Á để bán tài sản thế chấp của Công ty Cẩm Anh nhưng không thông báo cho Công ty Cẩm Anh được biết. Ngân hàng cho rằng, Ngân hàng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền của chủ sở hữu tài sản theo quy định của Biên bản bàn giao tài sản ngày 23/7/2015 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/4633218/HĐTC ngày 24/01/2014 *(BL 132-139, gọi tắt là Hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2014)*. Tuy nhiên, việc ủy quyền trong Hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2014 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 23/7/2015 của Công ty Cẩm Anh là ủy quyền không có thù lao theo khoản 4 Điều 9 Hợp đồng thế chấp ngày 24/01/2014 nên bên ủy quyền được quyền chấm dứt việc ủy quyền bất cứ lúc nào theo quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty Châu Á là không đúng quy định về chủ thể.

[2.2] Xét về trình tự, thủ tục bán đấu giá do Công ty Châu Á thực hiện:

[2.2.1] Về trình tự thủ tục đăng báo: Công ty Châu Á xác định đã đăng báo thông tin cuộc bán đấu giá trên báo Pháp luật Việt Nam vào ngày 05/5/2018, đăng trên báo Thị trường ngày 28/4/2018 và ngày 04/5/2018. Theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật đấu giá tài sản thì *"... đối với tài sản đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ năm mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì tổ chức đấu giá phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin chuyên ngành về đấu giá tài sản..."*. Như vậy, Công ty Châu Á phải đăng báo ít nhất 02 lần trên báo trung ương hoặc báo địa phương nơi có tài sản đấu giá nhưng Công ty Châu Á chỉ đăng trên báo trung ương là báo Pháp luật Việt Nam 01 lần vào ngày 05/5/2018. Báo Thị trường là tờ báo chuyên ngành trực thuộc Học viện Tài Chính, không phải báo trung ương, cũng không có trụ sở tại Bình Dương. Do đó, Công ty Châu Á chỉ đăng một lần trên báo Pháp luật Việt Nam là vi phạm Điều 57 Luật đấu giá tài sản.

[2.2.2] Về thủ tục niêm yết công khai thông báo bán đấu giá tài sản: Theo Điều 35 Luật đấu giá tài sản quy định các thông tin chính phải niêm yết gồm: Tên, địa chỉ tổ chức bán đấu giá và người có tài sản đấu giá (bao gồm cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật). Căn cứ Biên bản niêm yết niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản ngày 04/5/2018 *(BL 203-204)* do Công ty Châu Á thực hiện tại Ủy ban nhân dân phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và tại trụ sở

Công ty Châu Á thì Công ty Châu Á không niêm yết thông tin người có tài sản đấu giá là vi phạm quy định tại Điều 35 Luật đấu giá tài sản.

[2.2.3] Về giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản: Trong suốt quá trình Chi nhánh Công ty cổ phần đấu giá Việt Nam tổ chức bán đấu giá tài sản, Công ty Cẩm Anh nhiều lần có văn bản gửi cho Ngân hàng phản đối giá khởi điểm do Ngân hàng thẩm định vì cho rằng giá khởi điểm thấp hơn giá thị trường. Ngày 27/4/2018, Ngân hàng ký hợp đồng đấu giá với Công ty Châu Á và đã thuê đơn vị khác thẩm định lại giá trị tài sản và xác định giá trị tài sản 20.617.630.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/04/196/BĐS ngày 27/4/2018 *(BL 250-264)* nhưng không thông báo cho Công ty Cẩm Anh biết. Ngân hàng cho rằng việc xác định giá khởi điểm cao hơn giá thị trường nhưng không được nguyên đơn chấp nhận. Theo chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH thẩm định giá Sài Gòn thẩm định ngày 29/5/2018 thực hiện thì giá trị tài sản là 52.273.298.440 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng không có ý kiến về giá do Công ty thẩm định giá Sài Gòn thẩm định đối với tài sản thế chấp và thừa nhận các chứng thư để làm căn cứ xử lý tài sản bán đấu giá không phải lúc nào cũng ghi mục đích yêu cầu thẩm định giá là để bán đấu giá tài sản mà cũng có thể ghi mục đích là huy động vốn hoặc vay vốn ngân hàng. Như vậy, Ngân hàng và Công ty Châu Á xác định giá khởi điểm và bán tài sản của nguyên đơn với giá 26.314.400 đồng là có sự dìm giá gây thiệt hại cho nguyên đơn.

[2.2.4] Từ những phân tích trên cho thấy Hợp đồng số 01 ngày 23/7/2015 chưa được ba bên ký thanh lý hợp đồng. Việc Ngân hàng ký Hợp đồng số 12 với Công ty Châu Á khi chưa có sự đồng ý của Công ty Cẩm Anh là không đúng và chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Công ty Châu Á tổ chức đấu giá nhưng không thực hiện việc đăng báo và niêm yết theo đúng quy định pháp luật, có sự dìm giá gây thiệt hại cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy Công ty Thành Đạt cho rằng Ngân hàng đã thực hiện đúng tư cách chủ sở hữu tài sản khi ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty Châu Á. Cuộc bán đấu giá diễn ra đúng quy định pháp luật, sau khi mua trúng tài sản đấu giá, Công ty Thành Đạt đã được Ngân hàng và công ty Châu Á bàn giao tài sản.

[2.3.1] Như đã phân tích ở trên, Ngân hàng khi ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty Châu Á là chưa đúng quy định về chủ thể ký hợp đồng. Quá trình bán đấu giá vi phạm pháp luật về trình tự, thủ tục và giá nên kết quả bán đấu giá do Công ty Châu Á phát hành không có giá trị pháp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty Thành Đạt là có cơ sở. Đối với số tiền Công ty Thành Đạt đã thanh toán mua tài sản trúng đấu giá cho Ngân hàng, tại Tòa án cấp sơ thẩm Công ty Thành Đạt không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét và sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác nếu Công ty Thành Đạt có tranh chấp.

[2.3.2] Công ty Thành Đạt yêu cầu duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 4/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" đối

với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương đối với Công ty Cẩm Anh. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, không có đương sự nào đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Hội đồng xét xử không giải quyết khiếu nại. Nếu các đương sự có khiếu nại sẽ giải quyết theo khoản 3 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Công ty Hong Xin không có yêu cầu xem xét, giải quyết vấn đề gì trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết nếu các bên có tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà xưởng sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt là không có cơ sở để chấp nhận như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không kháng nghị, do đó căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 299/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị nên vẫn giữ nguyên.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.6.1] Do yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh được Tòa án chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[2.6.2] □□i v□i yp c□u ¢□c l□p c□a Czng ty C□ ph□n Xly d□ng Thfnh □□t khzng ¢□□c ch□p nh□n np ph□i n□p gi phs theo quy ¢□nh phgp lu□t.

[2.7] V□ gi phs dh s□ phc th□m: do gi□ nguyp b□n gi s□ th□m np ng□□i khgg cg ph□i ch□u gi phs dh s□ phc th□m, theo quy ¢□nh c□a phgp lu□t.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293; Điều 296; Điều 306, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 6 Điều 33, Điều 35, Điều 57, Điều 72 Luật Đấu giá tài sản;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đấu giá Châu Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 299/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Xây dựng Cẩm Anh: Hủy thông báo về việc kết quả bán đấu giá số 01A/05/2018/ĐGCA-TB ngày 22/5/2018 do Công ty cổ phần đấu giá Châu Á thực hiện bán đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 49, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên, (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 594961 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt về việc yêu cầu Công ty TNHH một thành viên thương mại xây dựng Cẩm Anh bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại thửa đất số 562 tờ bản đồ số 9, thị trấn Uyên Hưng, huyện Tân Uyên (nay là phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên), tỉnh Bình Dương cho Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt.

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 4/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp", nếu các đương sự có khiếu nại thì sẽ được giải quyết theo khoản 3 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần đấu giá Châu Á phải nộp là 300.000 đồng. Hoàn lại cho Công ty TNHH một thành viên thương mại xây dựng Cẩm Anh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008551 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0038150 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần đấu giá Châu Á phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0038991 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần đấu giá Châu Á đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0038952 ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0038935 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần xây dựng Thành Đạt đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền