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: 198/2020/KDTM-PT
Ngày: 26-3-2020
V/v tranh chấp về hủy kết quả bán đấu giá 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 Phạm Công Toại
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Bích Sơn
Bà Đặng Mạnh Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Lê Hải Lý, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19, 26 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2019/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 11 năm 2019 về việc "Tranh chấp về hủy kết quả bán đấu giá tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2019/KDTM-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 740/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN; địa chỉ: 10 đường A, Phường B, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tấn T1, sinh năm: 1974; địa chỉ: 147 đường N, phường T, quận TP, Thành phố H - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/12/2019); có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Quốc T2 - Luật sư của Văn phòng luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS; địa chỉ: 111A đường T, phường T, quận TP, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đồng B, sinh năm: 1957; địa chỉ: 277/3 đường N, Phường B, quận G, Thành phố H (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020); có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng N.; địa chỉ: 02 đường L, phường T, Quận B, Thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang T3, sinh năm: 1976; địa chỉ: 28-30-32 đường M, Phường B, Quận M, Thành phố H (theo Văn bản ủy quyền số 2334/UQ-TTSG-TH ngày 12/12/2019); có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N.: Ông Nguyễn Minh C - Luật sư của Văn phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt tại phiên tòa.

3.2 Văn phòng Công chứng ĐT; địa chỉ: 967 đường L, phường T, quận TP, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1991; địa chỉ: 42 đường 45, phường BT, Quận B, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng ĐT); có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

3.3 Ông Trần Kế V, sinh năm 1973; địa chỉ: 58/19 đường H, Phường M, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Bảo A, sinh năm 1974; địa chỉ: 08 đường N, Phường B, Quận M, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2019, số công chứng: 06225, lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Hoan); có mặt tại phiên tòa.

3.4 Ông Trương Hà T4, sinh năm 1983; địa chỉ: 11G Chung cư H, 47 HB, phường T, quận TP, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: 479/47B Quốc lộ MB, phường H, quận TĐ, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2019, số công chứng: 021051, lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé); có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN (Công ty PN) và người đại diện theo ủy quyền của Công ty PN trình bày:*

Công ty PN là chủ sở hữu đối với tài sản là nhà và đất tại số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H (viết tắt là nhà đất số 10 A) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551551, số vào sổ T00118 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2007. Tài sản này được thế chấp và thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại Ngân hàng N. - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn (A.Trung tâm Sài Gòn). Trước đây, Công ty PN có nhận cọc để chuyển nhượng nhà đất số 10 A cho bà Nguyễn Thị Thu H, nhưng vì chưa có khả năng giải ngân nên chưa thể tiến hành mua bán với bà H. Do thời gian chờ lâu nên bà H đã làm đơn khởi kiện để yêu cầu tranh chấp "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" và vụ việc đã được Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 2304/2017/GB-TA ngày 11/12/2017.

Trong thời gian chờ giải quyết, Công ty PN có nhận được thông tin về việc A.Trung tâm Sài Gòn ra "Thông báo về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm thu hồi nợ vay số 291/NHNo-TTSG-TD ban hành ngày 08/02/2018" với nội dung:

- Tài sản bán đấu giá: quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 11BĐC, Phường B, Quận M, Thành phố H (TL năm 2003), địa chỉ số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H.

- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc bán đấu giá: ngày 05/3/2018 tại Công ty Cổ phần Đấu giá M, địa chỉ 151 đường T, Phường T, quận P, Thành phố H.

Đồng thời, Công ty PN có nhận được thông tin đơn vị đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá M (Công ty M) cũng phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 40/18/TB-BĐG ngày 05/02/2018 đối với nhà đất số 10 A. Việc A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty M tự ý ra thông báo để đấu giá đối với tài sản đang tranh chấp là nhà đất số 10 A là trái pháp luật và làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty PN. Vì vậy, Công ty PN đã làm đơn khiếu nại gửi đến A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty M, yêu cầu cho ngưng toàn bộ tất cả các việc đấu giá hoặc xử lý tài sản liên quan đến nhà đất số 10 A cho đến khi có kết quả giải quyết cuối cùng của Tòa án. Tuy nhiên, lúc 11 giờ ngày 04/5/2018, Công ty PN lại tiếp tục nhận được Thông báo số 745/TB-TTSG-TD ngày 03/5/2018 của A.Trung tâm Sài Gòn thông báo về việc tham gia phiên bán đấu giá tài sản vào lúc 14 giờ ngày 04/5/2018, đơn vị đấu giá là Công ty Cổ phần Bán đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) đối với nhà đất số 10 A. Do đó, Công ty PN đã làm đơn khiếu nại, yêu cầu A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty Cổ phần Bán đấu giá LS (Công ty LS) phải ngưng toàn bộ các việc đấu giá hoặc xử lý tài sản liên quan đến nhà đất đang tranh chấp tại số 10 A cho đến khi có kết quả giải quyết cuối cùng của Tòa án có thẩm quyền, nhưng A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty LS vẫn cố tình đưa tài sản ra đấu giá trái pháp luật với giá bán là 318.900.000.000 (ba trăm mười tám tỷ chín trăm triệu) đồng vào cùng ngày 04/5/2018.

Như vậy, việc A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty LS áp dụng Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ

chức tín dụng, để thu giữ và đem tài sản của Công ty PN bán đấu giá là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết.

Công ty PN đã làm đơn tố cáo gửi đến các cơ quan chức năng, yêu cầu xem xét giải quyết. Công ty PN đã nhận được Kết luận thanh tra số 60/KL-TTR của Thanh tra Bộ Tư pháp ngày 11/12/2018, kết luận trong quá trình tổ chức đấu giá Công ty LS có một số tồn tại, vi phạm.

Ngoài ra, có dấu hiệu những người đăng ký tham gia đấu giá làm việc tại cùng một doanh nghiệp, khoản tiền ông Trần Kế V thanh toán tiền mua trúng đấu giá (không bao gồm tiền đặt trước) có liên quan đến doanh nghiệp mà ông Trương Hà T4 là một trong các thành viên của doanh nghiệp.

Công ty PN trước đây đồng ý cho A.Trung tâm Sài Gòn thu giữ tài sản là nhà đất số 10 A vì lúc đó Công ty PN có các khoản nợ đến hạn phải trả. Tuy nhiên, việc A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty LS thực hiện việc bán đấu giá sai quy chế và có dấu hiệu thông đồng dẫn đến việc đấu giá tài sản thấp, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của Công ty PN. Các biên bản thỏa thuận đều lựa chọn Công ty thẩm định giá nhưng khi đưa tài sản ra bán đấu giá lại theo giá của A.Trung tâm Sài Gòn đưa ra. Việc đấu giá thông thường mức giá trả thường đẩy lên tương đối cao, nhưng việc đấu giá do Công ty LS tổ chức thì sau khi hai bên trả giá chênh lệch so với giá khởi điểm mới chỉ 900.000.000 đồng đã dừng lại và ông Trần Kế V trúng đấu giá. Việc hai người tham gia đấu giá lại dùng tiền mua tài sản từ cùng một doanh nghiệp là có dấu hiệu bất thường. Việc thông đồng là nhận thấy được, tuy nhiên không có văn bản cụ thể vì đây là hành vi gian dối.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy kết quả đấu giá do Công ty Cổ phần Bán Đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) tổ chức vào ngày 04/5/2018.

- Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/2018/HĐMBTSĐG ngày 08/5/2018, số công chứng 00009698 ngày 14/5/2018 giữa Ngân hàng N., Công ty Cổ phần Bán Đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) và ông Trần Kế V để hoàn trả lại quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đối với tài sản bị đấu giá là nhà đất số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN.

** Bị đơn Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS (tên cũ: Công ty Cổ phần Bán đấu giá LS) có ông Nguyễn Chí H là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty LS ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 79/2018/HĐDVĐG ngày 10/4/2018 về việc tổ chức đấu giá tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 11BĐC, Phường B, Quận M, Tp. H (TL năm 2003), địa chỉ số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551551, số vào sổ T00118 do

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2007 cho Công ty PN; diện tích 459,5m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 459,5m^2; sử dụng chung: 0m^2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng và theo phương thức "có sao bán vậy". Phần nhà ở đã có đề nghị tháo dỡ và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý bằng văn bản số 6877/UBND-ĐTMT đồng ý ngày 22/12/2009, tuy nhiên doanh nghiệp chưa tiến hành tháo dỡ. Giá khởi điểm 318.000.000.000 (ba trăm mười tám tỷ) đồng.

Công ty LS đã thực hiện đúng và đầy đủ toàn bộ quy trình tổ chức bán đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. Cụ thể: ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với A.Trung tâm Sài Gòn; phát hành, thông báo công khai quy chế đấu giá; thực hiện thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; phát hành thông báo đấu giá tài sản, niêm yết thông báo đấu giá tài sản tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận M, Thành phố H; niêm yết tại trụ sở Công ty LS (nơi bán đấu giá); gửi thông báo đấu giá tài sản cho A.Trung tâm Sài Gòn; thông báo công khai thời gian, địa điểm nhận hồ sơ đăng ký đấu thầu, thời gian và số tiền nộp trước. Sau đó, Công ty LS nhận được tiền đặt trước để tham gia đấu giá của ông Trần Kế V và ông Trương Hà T4, số tiền 47.700.000.000 đồng/khách hàng theo thông báo. 14 giờ ngày 04/5/2018, việc đấu giá tiến hành tại tại Công ty LS và ông Trần Kế V là người trúng đấu giá. Sau cuộc đấu giá, Công ty LS phát hành công văn thông báo kết quả đấu giá cho A.Trung tâm Sài Gòn. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/2018/HĐMBTSĐG ngày 08/5/2018, giữa A.Trung tâm Sài Gòn, Công ty LS và ông Trần Kế V được công chứng số 00009698 ngày 14/5/2018 tại Văn phòng Công chứng ĐT.

Công ty LS có nhận được Kết luận thanh tra số 60/KL-TTR ngày 11/12/2018 của Thanh tra Bộ Tư pháp và đã nghiêm túc thực hiện. Kết luận thanh tra nêu việc vi phạm là do thiếu sót của quy chế đấu giá nhưng không dẫn đến việc hủy kết quả đấu giá theo Luật Đấu giá tài sản.

Nguyên đơn cho rằng việc bán đấu giá bất động sản là quyền sử dụng đất số 10 A thấp hơn giá thị trường. Thực tế mức giá khởi điểm mà A.Trung tâm Sài Gòn đưa ra là cao hơn giá do các công ty thẩm định giá đã thẩm định. Mặt khác, Công ty PN cũng không thể tìm được đối tác bán được tài sản này mà do chính Công ty LS có uy tín, kinh nghiệm mới bán được tài sản với mức giá cao.

Công ty LS đã chuyển toàn bộ tiền mua tài sản đấu giá của ông Trần Kế V cho A.Trung tâm Sài Gòn. Về chi phí thực hiện đấu giá, Công ty LS không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Công ty LS không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N. có ông Đinh Quang T3 là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty PN là chủ sở hữu đối với bất động sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 11BĐC, Phường B, Quận M, Thành phố H (TL năm 2003), địa chỉ số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551551, số vào sổ T00118 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2007 cho Công ty PN; diện tích 459,5m^2. Công ty PN dùng tài sản trên thế chấp cho A.Trung tâm Sài Gòn để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty PN, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V (Công ty V), Công ty Cổ phần Q (Công ty Q), Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (Công ty Đ), ông Đoàn Vĩnh T4, ông Trương Công D theo nhiều hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Các hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551551. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng và giải ngân tiền vay thì Công ty PN, Công ty V, Công ty Q, Công ty L, ông Đoàn Vĩnh T4, ông Trương Công D đã liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Vì vậy, các khoản nợ này đã chuyển sang nợ quá hạn và thuộc nhóm nợ xấu.

Vào ngày 16/3/2016, giữa A.Trung tâm Sài Gòn, Công ty L, Công ty Q, Công ty V, ông Đoàn Vĩnh T4, ông Trương Công D, Công ty PN lập Biên bản thỏa thuận (1/2016+1) với nội dung: xác nhận dư nợ tại A.Trung tâm Sài Gòn; xác định tài sản bảo đảm các khoản vay là nhà đất số 10 A. Thực trạng tài sản: nguyên trạng như lúc thế chấp và hiện đang để trống không sử dụng. Khách hàng vay vốn thừa nhận không có nguồn tiền để trả nợ, vi phạm các điều khoản trong hợp đồng tín dụng. Đại diện Công ty PN đồng ý và đề nghị A.Trung tâm Sài Gòn xử lý bán đấu giá công khai theo nguyên trạng tài sản để thu hồi nợ theo quy định của hợp đồng và các quy định của pháp luật. Toàn bộ nội dung làm việc này có được Thừa phát lại Quận 1 lập Vi bằng số 354/VB-TPL chứng kiến.

Đến ngày 24/11/2017, giữa A.Trung tâm Sài Gòn, Công ty L, Công ty Q, Công ty V, ông Đoàn Vĩnh T4, Công ty PN cùng ký kết biên bản làm việc về việc xử lý tài sản bảo đảm của Công ty PN để thu hồi nợ xấu. Tại biên bản, đại diện Công ty PN không có ý kiến về các nội dung trong thông báo thu giữ tài sản bảo đảm số 139/AMC-QLKTTS ngày 15/11/2017. Các bên thỏa thuận đến hết ngày 30/11/2017 mà Công ty PN và các khách hàng liên quan không thanh toán toàn bộ số nợ gốc thì A.Trung tâm Sài Gòn sẽ thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.

Do Công ty PN và các khách hàng không thanh toán được nợ, căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội hướng dẫn về việc xử lý nợ xấu, A.Trung tâm Sài Gòn đã tiến hành thu giữ tài sản thế chấp và bán đấu giá để thu hồi nợ. Các thủ tục về việc thu giữ tài sản thế chấp đã được A.Trung tâm Sài Gòn thực hiện đúng trình tự quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017.

A.Trung tâm Sài Gòn đã yêu cầu các công ty thẩm định giá tiến hành thẩm định giá tài sản là quyền sử dụng đất số 10 A. Cả 03 chứng thư thẩm định giá thể hiện mức giá thực tế của nhà và đất số 10 A khoảng gần 250.000.000.000 đồng.

Mức giá này thấp hơn so với nợ gốc và lãi trong hạn của các hợp đồng tín dụng. Vì vậy A.Trung tâm Sài Gòn đề nghị áp dụng mức giá khởi điểm của tài sản này là 318.000.000.000 đồng. Sau khi thu giữ tài sản thế chấp, A.Trung tâm Sài Gòn đã ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá với Công ty LS và Công ty LS đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định. Ngày 04/5/2018, tài sản thế chấp đã được bán đấu giá thành công cho người trúng đấu giá là ông Trần Kế V với giá bán tài sản là 318.900.000.000 (ba trăm mười tám tỷ chín trăm triệu) đồng.

A.Trung tâm Sài Gòn nhận thấy việc thu giữ và bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại số 10 A đã được thực hiện một cách minh bạch và đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm, Công ty PN và các khách hàng có liên quan đã xác nhận tài sản không có tranh chấp, không hứa mua, hứa bán, không nhận tiền đặt cọc liên quan đến tài sản bán đấu giá, đồng ý giao tài sản bảo đảm để A.Trung tâm Sài Gòn tiến hành đấu giá, minh chứng bằng các biên bản làm việc. Vì vậy A.Trung tâm Sài Gòn đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty PN.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Kế V có ông Thái Bảo A là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Trần Kế V có mua trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 11BĐC, Phường B, Quận M, Tp. H (TL năm 2003), địa chỉ số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 551551, số vào sổ T00118 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2007 cho Công ty PN; diện tích 459,5m^2; thông qua việc đấu giá công khai ngày 04/5/2018 tại Công ty LS.

Ông V đã tham gia đấu giá đúng theo quy định trình tự, thủ tục của Luật Đấu giá tài sản do Công ty LS tổ chức. Sau khi mua trúng tài sản đấu giá, Ông V đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/2018/HĐMBTSĐG ngày 08/5/2018 giữa A.Trung tâm Sài Gòn, Công ty LS, được công chứng số 00009698 ngày 14/5/2018 tại Văn phòng Công chứng ĐT. Ông V cũng đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính như nộp tiền mua trúng tài sản đấu giá, nộp thuế. Tuy nhiên, hiện nay Ông V chưa thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp tại địa chỉ trên vì vụ kiện này.

Thanh tra Bộ Tư pháp có công văn số 1069/TTR-GQKNTC ngày 12/12/2018 với nội dung điều kiện đề nghị tạm dừng việc thực hiện các thủ tục đăng ký, sang tên, chuyển dịch nhà đất tại số 10 A không còn, thu hồi công văn 736/TTR-GQKN ngày 30/8/2018. Điều đó thể hiện Thanh tra Bộ Tư pháp cho phép Ông V tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên nhà đất số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H.

Ông Trần Kế V là người mua tài sản thông qua đấu giá theo quy định pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty PN.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng ĐT có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Dương S trình bày:*

Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, Văn phòng Công chứng ĐT nhận thấy trình tự, thủ tục và quy trình thực hiện giao dịch dân sự của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 00009698 ngày 14/5/2018 đối với tài sản tại số 10 A Phường B, Quận M, Thành phố H được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng Công chứng ĐT xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hà T4 có bà Vũ Thị N là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 04/5/2018, ông T4 có tham gia đấu giá nhà đất tại số 10 A Phường B, Quận M, Thành phố H do Công ty LS tổ chức. Ông T4 đã trả giá tài sản đấu giá 03 lần nhưng cuối cùng từ chối trả giá và người trúng đấu giá là ông Trần Kế V với giá 318.900.000.000 (ba trăm mười tám tỷ chín trăm triệu) đồng. Nguyên đơn cho rằng thành phần tham dự đấu giá có dấu hiệu thông đồng là không có chứng cứ và cơ sở pháp lý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2019/KDTM-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc :

- Hủy kết quả đấu giá do Công ty Cổ phần Bán Đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) tổ chức vào ngày 04/5/2018.

- Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/2018/HĐMBTSĐG ngày 08/5/2018, số công chứng 00009698 ngày 14/5/2018 giữa Ngân hàng N., Công ty Cổ phần Bán Đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) và ông Trần Kế V để hoàn trả lại quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đối với tài sản bị đấu giá là nhà đất số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 30/9/2019, nguyên đơn - Công ty PN - kháng cáo bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Bùi Quốc T2 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - trình bày:

+ Trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án nhân dân Quận 1 ghi Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là Nguyễn Kim Oanh. Tuy nhiên, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/9/2019 lại thể hiện Kiểm sát viên là Trần Lệ Thủy, nhưng trong hồ sơ lại không thể hiện việc thay đổi này.

+ Văn bản số 3234/PC46-Đ8 ngày 27/7/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại thời điểm A.Trung tâm Sài Gòn thu giữ và đem đấu giá tài sản nhà đất số 10 A thì cơ quan điều tra đang thụ lý, xác minh, điều tra đơn tố cáo của chính A.Trung tâm Sài Gòn và của Công ty Cổ phần Đầu tư C. Như vậy, vụ việc liên quan đến nhà đất số 10 A Tòa án nhân dân Quận 1 đưa ra xét xử và tuyên án trong khi đang được cơ quan điều tra thụ lý, xác minh, điều tra.

+ Quá trình bán đấu giá tài sản có dấu hiệu thông đồng giữa ông Trương Hà T44 và Trần Kế V (người trúng đấu giá). Cụ thể, cả ông T4 và Ông V cùng sử dụng một số tài khoản mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, số tài khoản 001.01.0529552001, để chuyển tiền ký quỹ tham gia đấu giá cùng ngày 03/5/2018. Điều này vi phạm Điều 72 của Luật Đấu giá năm 2016, hậu quả là phải hủy kết quả đấu giá.

+ Quy chế đấu giá số 79/2018/QCBĐG của Công ty LS quy định người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước 15% giá khởi điểm tương đương 49.874.000.000 đồng và phải nộp trước thời điểm đấu giá 03 ngày. Nhưng cả ông T4 và Ông V đều chỉ nộp 47.700.000.000 đồng và trước 01 ngày bán đấu giá. Điều này vi phạm khoản 2 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản.

+ Ngày 11/12/2017, Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà số 10 A theo Thông báo thụ lý vụ án số 2304/TB-TA. Ngày 08/02/2018, thì A.Trung tâm Sài Gòn thông báo về việc bán đấu giá tài sản trên để thu hồi nợ. Như vậy, tài sản đang tranh chấp mà A.Trung tâm Sài Gòn thu giữ tài sản và bán đấu giá là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14.

+ Ngày 04/5/2018, Công ty PN khiếu nại đối với Công ty đấu giá M, nhưng A.Trung tâm Sài Gòn không giải quyết khiếu nại. Trong khi đó, ngày 10/4/2018 thì A.Trung tâm Sài Gòn lại ký hợp đồng đấu giá với Công ty LS. Như vậy, tài sản đấu giá bị giao cho hai tổ chức bán đấu giá cùng một thời điểm. Điều này vi phạm Điều 33, Điều 75 của Luật Đấu giá tài sản.

+ Kết luận số 60/KL-TTR ngày 11/12/2018 của Thanh tra Bộ Tư pháp cũng chỉ ra Công ty LS vi phạm các điểm c, g Điều 34; Điều 36; Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản. Ngoài ra, hai người tham gia đấu giá là ông Trần Kế V và ông Trương Hà T4 cùng làm chung doanh nghiệp, tiền Ông V thanh toán trúng đấu giá có nguồn gốc từ doanh nghiệp mà ông T4 là thành viên, điều này thể hiện có dấu hiệu thông đồng trong đấu giá.

+ Theo biên bản bàn giao tài sản số 10 A ngày 16/3/2016, thì ông Đỗ Bình T5 ký bàn giao trong khi ông T5 không phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty PN, mà bà Đinh Thị Quỳnh V mới là người có thẩm quyền. Vì vậy, việc bàn giao tài sản mà ông Đỗ Bình T5 ký giao là trái pháp luật.

+ Biên bản thu giữ tài sản ngày 05/12/2017 không có người đại diện theo pháp luật của Công ty PN ký, mà chỉ có ông Nguyễn Thành L là bảo vệ ký giao. Vi phạm Điều 142 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các vấn đề nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ, thu thập đầy đủ các chứng cứ dẫn đến việc nhận định, áp dụng pháp luật và ra phán quyết chưa khách quan, toàn diện. Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Ông Phạm Tấn T1 - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn -trình bày:

+ Nhà đất số 10 A chỉ bảo đảm cho bốn hợp đồng tín dụng có công chứng, có hai khoản vay không có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Đồng thời, các bên chưa làm rõ cụ thể nợ gốc, nợ lãi, phạt của hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên A.Trung tâm Sài Gòn vẫn lấy tài sản bảo đảm này để xử lý thu hồi nợ cho cả sáu khoản vay là không đúng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty PN. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người có liên quan đến việc ký kết sáu hợp đồng tín dụng với A.Trung tâm Sài Gòn vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Trong quá trình Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý giải quyết vụ kiện, A.Trung tâm Sài Gòn không cung cấp thông tin về việc cơ quan điều tra đang thụ lý, giải quyết đơn tố cáo của chính A.Trung tâm Sài Gòn cho rằng Công ty PN lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Và lẽ ra, Tòa án nhân dân Quận 1 phải chờ kết quả điều tra từ cơ quan điều tra thì mới có thể giải quyết vụ án một cách toàn diện.

+ Tại Biên bản làm việc số 1/2017 + 3 ngày 27/7/2017, A.Trung tâm Sài Gòn đã đồng ý chia sẻ khó khăn với Công ty PN đến ngày 31/12/2017, tuy nhiên mới ngày 05/12/2017 A.Trung tâm Sài Gòn đã tiến hành thu giữ tài sản.

Với những thiếu sót, vi phạm này và những vi phạm mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty PN nêu ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Ông Nguyễn Đồng B - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - trình bày:

+ A.Trung tâm Sài Gòn có trách nhiệm bàn giao tài sản bán đấu giá cho đơn vị đấu giá và chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản bán đấu giá.

+ Toàn bộ quy trình, thủ tục bán đấu giá tài sản đều được thực hiện đúng quy định. Tiền đặt trước 15% của giá khởi điểm 318.000.000.000 đồng là 47.700.000.000 đồng và việc Công ty LS nhận tiền đặt trước một ngày trước khi bán đấu giá tài sản là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản.

+ Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Công ty LS từ những người tham gia đấu giá là xuất phát từ hai tài khoản khác nhau.

+ Kết luận thanh tra số 60 của Thanh tra Bộ Tư pháp cũng đã kết luận không có dấu hiệu thông đồng trong việc mua đấu giá tài sản.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của Công ty PN, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn Minh C - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N. - trình bày:

+ Biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi sai tên Kiểm sát viên, đây chỉ là sai sót trong việc đánh máy. Thực tế, Kiểm sát viên tham gia tại phiên tòa là bà Nguyễn Kim Oanh.

+ Nguyên đơn - Công ty PN - khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản chứ không đề nghị xem xét việc thu giữ tài sản bảo đảm của A.Trung tâm Sài Gòn.

+ Hợp đồng tín dụng không có công chứng không có nghĩa là phủ nhận nghĩa vụ của các bên có liên quan, Công ty PN hay cá nhân có liên quan vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với những khoản nợ vay. Và cho đến trước phiên tòa phúc thẩm, thì phía nguyên đơn vẫn không có ý kiến gì về việc xử lý khoản tiền bán tài sản đấu giá.

+ Thủ tục tố tụng hình sự được bắt đầu từ giai đoạn cơ quan điều tra khởi tố vụ án hình sự. Trong vụ án này, cơ quan điều tra chỉ đang xem xét, xử lý nguồn tin tố giác tội phạm. Việc A.Trung tâm Sài Gòn tố cáo Công ty PN cũng chỉ là cung cấp chứng cứ để xác nhận rằng tài sản A.Trung tâm Sài Gòn đang giữ để đảm bảo xử lý cho các khoản vay.

+ Việc triệu tập những người tham gia ký kết sáu hợp đồng tín dụng với A.Trung tâm Sài Gòn vào tham gia tố tụng là không cần thiết, bởi họ không liên quan. Vụ án này chỉ là tranh chấp hủy kết quả bán đấu giá tài sản, hợp đồng bán đấu giá, còn những người này ký kết hợp đồng tín dụng với A.Trung tâm Sài Gòn là một quan hệ khác.

+ Vào thời điểm ký biên bản bàn giao tài sản bảo đảm nhà đất số 10 A, thì ông Đỗ Bình T5 vẫn là người đại diện theo pháp luật của của Công ty PN, vì ông T5 vẫn được ký tên đóng dấu vào các văn bản.

+ Biên bản thỏa thuận số 1-2016+1 ngày 16/3/2016 mà hai bên ký kết và biên bản đối chiếu ngày 27/7/2017 đã thể hiện rõ các số dư nợ.

+ Nhà đất số 10 A được định giá chỉ 244.000.000.000 đồng, nhưng bán đấu giá được 318.900.000.000 đồng. Giá bán được là rất cao, thể hiện rất minh bạch trong việc bán đấu giá tài sản.

Từ những ý kiến trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty PN, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Đinh Quang T3 - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N. - trình bày:

+ Theo các lệnh thanh toán tiền đặt trước mà A.Trung tâm Sài Gòn nhận được, thì số tài khoản của những người tham gia mua đấu giá là hoàn toàn khác nhau.

+ Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty PN, thì thời điểm ký bàn giao tài sản, ông Đỗ Bình T5 vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty PN.

+ Về việc tố cáo Công ty PN, thì ngày 06/02/2020 A.Trung tâm Sài Gòn đã có văn bản rút đơn tố cáo và Cơ quan điều tra cũng đã có văn bản phản hồi số 1957/PC-Đ8 ngày 17/02/2020.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty PN, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Thái Bảo A là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kế V trình bày:

+ Số tiền đặt trước 15% của 318.000.000.000 đồng là 47.700.000.000 đồng, đây là sự thật hiển nhiên.

+ Số tài khoản của ông Trần Kế V tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là 001.01.05.73822-0001, hoàn toàn không trùng với bất cứ số tài khoản của cá nhân hay nào tổ chức nào khác tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

+ Kết luận số 60 của thanh tra Bộ Tư pháp cũng đã khẳng định là không có dấu hiệu thông đồng khi mua bán tài sản đấu giá.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty PN, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

+ Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự và quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đối với nội dung kháng cáo:

• Ngày 17/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân dân Quận 1 có quyết định số 187/QĐ-VKS-KDTM phân công Kiểm sát viên Nguyễn Kim Oanh tham gia phiên tòa, thực tế bà Nguyễn Kim Oanh đã tham gia phiên tòa sơ thẩm, sau khi phát biểu ý kiến đã lưu bài phát biểu vào hồ sơ vụ án theo quy định. Việc biên bản phiên tòa ghi sai tên Kiểm sát viên không phải vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tục để hủy án.

• Theo các văn bản ngày 25/7/2018, 22/4/2019, 17/02/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, thì người bị tố cáo là Hoàng Tiến D - Chủ tịch Hội đồng quản trị - và Đỗ Anh T6 - nhân viên Công ty PN. Do vậy, trách nhiệm hình sự nếu có là của hai cá nhân này, còn nhà đất số 10 A là của Công ty PN. Vì vậy, Tòa án nhân dân Quận 1 giải quyết không chờ kết quả của cơ quan điều tra là đúng.

• Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 5, 6 của Công ty PN, thời điểm ký biên bản bàn giao tài sản (13/6/2016) thì ông Đỗ Bình T5 vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty PN, nên ông T5 ký bàn giao tài sản là đúng thẩm quyền.

• Công ty PN đã thế chấp tài sản cho A.Trung tâm Sài Gòn để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng của Công ty PN và một số công ty, cá nhân khác. Theo Biên bản thỏa thuận (1/2016+1) ngày 16/3/2016, đến hết ngày 30/6/2016 mà khách hàng chưa trả được nợ thì A.Trung tâm Sài Gòn lập tức được quyền thực hiện việc bán đấu tài sản nhà đất số 10 A. Tại Biên bản làm việc ngày 24/11/2017, các bên cũng có thỏa thuận đến hết ngày 30/11/2017 mà Công ty PN và các khánh hàng vay có liên quan không thanh toán toàn bộ nợ thì A.Trung tâm Sài Gòn sẽ thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm.

• Trước khi bán đấu giá tài sản có thẩm định giá tài sản theo quy định, giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá cao hơn giá thẩm định. Việc bán đáu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Ngoài ra, cũng không có cơ sở xác định hai người tham gia đấu giá cùng sử dụng một số tài khoản mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

• Kết luận thanh tra số 60/KL-TTR ngày 11/12/2018 của Thanh tra Bộ Tư pháp cũng kết luận Công ty LS có tồn tại, vi phạm quy định tại điểm c, g Điều 34; Điều 36; Khoản 3 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản. Tuy nhiên, các tồn tại, vi phạm của Công ty LS không thuộc trường hợp dẫn đến phải hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản.

Từ những phân tích trên, nhận thấy yêu cầu kháng cáo của Công ty PN là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng ĐT, ông Trương Hà T4: những có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan này đã có văn bản trình bày ý kiến về vụ kiện và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu, nội dung kháng cáo của nguyên đơn - Công ty PN, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về tên Kiểm sát viên trong biên bản phiên tòa và trong quyết định xét xử khác nhau. Theo Văn bản giải trình số 915/TAQ1 ngày 19/3/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, thì đây là sai sót do lỗi đánh máy. Nhận thấy, trong các quyết định tố tụng ở cấp sơ thẩm và thực tế diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, thì Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là bà Nguyễn Kim Oanh. Việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhầm lẫn tên Kiểm sát viên trong biên bản phiên tòa không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự hay ảnh hưởng đến bản chất vụ án, nên không cần thiết hủy án nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Theo Văn bản số 1957/PC03-Đ8 ngày 17/02/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, liên quan đến Đơn tố cáo đề ngày 11/01/2018 của A.Trung tâm Sài Gòn, thì cơ quan điều tra chỉ mới ở giai đoạn xem xét, giải quyết nguồn tin về tội phạm và đã tạm đình chỉ, chứ chưa thực hiện tiến trình tố tụng khởi tố, điều tra vụ án hình sự. Đồng thời, Văn bản số 1957/PC03-Đ8 cũng nêu A.Trung tâm Sài Gòn là đơn vị phát hiện sự việc có dấu hiệu tội phạm, không phải là bị hại trong vụ việc, mà cơ quan điều tra thụ lý, giải quyết theo Đơn tố giác của Công ty C với tư cách là bị hại. Mặt khác, việc xem xét đơn tố cáo là xem xét trách nhiệm hình sự (nếu có) của các cá nhân Hoàng Tiến D - Chủ tịch Hội đồng quản trị - và Đỗ Anh T6 - nhân viên Công ty PN, trong khi tài sản bảo đảm nhà đất số 10 A là của Công ty PN. Do đó, việc Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý, giải quyết vụ án này mà không cần chờ kết quả từ cơ quan điều tra là phù hợp, không ảnh hưởng đến quá trình tố tụng hình sự.

[2.3] Trước khi bán đấu giá tài sản, Công ty LS có ban hành quy chế đấu giá, niêm yết việc đấu giá tài sản, cá nhân tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước theo quy định tại các Điều 34, Điều 35, Điều 36, Điều 37, Điều 38, Điều 39 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản.

Công ty LS ban hành quy chế, thông báo đấu giá có nội dung mâu thuẫn. Cụ thể, theo thông báo đấu giá tài sản số 0405/TB-LS ngày 12/4/2018 có quy định:

+ Thời hạn, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: từ ngày 12/4/2018 đến ngày 02/5/2018.

+ Thời gian nộp tiền trước: ngày 27/4/2018, 02/5/2018 và ngày 03/5/2018.

Tức là khách hàng vẫn được nộp tiền đặt trước trong ngày 03/5/2018 nhưng thời điểm này đã hết hạn đăng ký tham gia đấu giá (ngày 02/5/2018). Trong vụ án này, cả ông Trương Hà T4 và Trần Kế V đều nộp vào ngày 03/5/2018. Hội đồng xét xử nhận thấy, Công ty LS ban hành quy chế, thông báo đấu giá có tuy nội dung mâu thuẫn, nhưng việc nộp tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá đều đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, tại khoản 2 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản có quy định về tiền đặt trước như sau: *"2. Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá"*.

Mặt khác, vấn đề này cũng đã được Thanh tra Bộ Tư pháp thanh tra, tại Kết luận thanh tra số 60/KL-TTR ngày 11/12/2018 (Kết luận Thanh tra số 60) kết luận Công ty LS có tồn tại, vi phạm quy định tại điểm c, g Điều 34; Điều 36; Khoản 3 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản. Tuy nhiên, các tồn tại, vi phạm của Công ty LS không thuộc trường hợp dẫn đến phải hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản.

[2.4] Tại "Bước 1" khoản 2 Điều 8 của Quy chế đấu giá số 79/2018/QCBĐG do Công ty LS ban hành ngày 11/4/2018, có ghi *"Nộp tiền đặt trước là 15% giá khởi điểm, tương đương 49.875.000.000 đồng"*. Nhận thấy, đây chỉ là nhầm lẫn về con số. Bởi lẽ trong quy chế đấu giá, thông báo đấu giá, hợp đồng dịch vụ đấu giá đều ghi rất rõ là giá khởi điểm của tài sản là 318.000.000.000 đồng và số tiền đặt trước 15% của giá khởi điểm đương nhiên là 47.700.000.000 đồng. Việc hai người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước 47.700.000.000 đồng là tuân thủ nguyên tắc nộp trước 15% của giá khởi điểm và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản là *"1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá"*. Vì vậy, ý kiến của Công ty PN cho rằng những người tham gia mua tài sản đấu giá vi phạm, nộp thiếu số tiền đặt trước là không có cơ sở. Tuy nhiên, Công ty LS cũng phải cần rút kinh nghiệm, tránh những sai sót tương tự.

[2.5] Theo phiếu Ủy nhiệm chi do Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phát hành ngày 03/5/2019 và Lệnh thanh toán (Lệnh có) của Ngân hàng N., thì tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tài khoản của ông Trần Kế V là 001.01.05.73822-0001, còn của ông Trương Hà T4 là 001.01.05.29552-0001, hai số tài khoản này là hoàn toàn khác nhau. Vì vậy, ý kiến của Công ty PN cho rằng có dấu hiệu thông đồng giữa ông Trương Hà T4 và Trần Kế V (người trúng

đấu giá) khi cùng sử dụng một số tài khoản mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là không có căn cứ.

Ngoài ra, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh giữa người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản. Tại mục 2 phần III Kết luận thanh tra số 60 của Thanh tra Bộ Tư pháp cũng đã kết luận: *"2. Chưa đủ cơ sở kết luận giữa những khách hàng tham gia đấu giá có sự dàn xếp nên chưa có cơ sở để xem xét xử lý đối với kết quả bán đấu giá tài sản"*.

[2.6] Ngày 05/12/2017, A.Trung tâm Sài Gòn thu giữ tài sản bảo đảm, Công ty PN không xuất trình tài liệu chứng cứ nào thể hiện tài sản bảo đảm đang bị tranh chấp trong vụ án đã được Tòa án thụ lý hoặc đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bị kê biên hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án nào khác. Ngày 11/12/2017, Tòa án nhân dân Quận 1 mới thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất" giữa bà Nguyễn Thị Thu H với Công ty PN (theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 2304/2017/GB-TA ngày 11/12/2017). Như vậy, tranh chấp này được Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý sau thời điểm A.Trung tâm Sài Gòn thu giữ tài sản bảo đảm. Mặt khác, vụ kiện giữa bà Nguyễn Thị Thu H với Công ty PN Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án do bà Nguyễn Thị Thu H rút đơn khởi kiện (theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 648/2018/QĐST-DS ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1). Việc Công ty PN cho rằng A.Trung tâm Sài Gòn vi phạm điểm d khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 khi tài sản đang tranh chấp mà thu giữ tài sản và bán đấu giá là không có cơ sở.

[2.7] Ngày 05/02/2018, A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty Đấu giá M ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Ngày 05/04/2018, A.Trung tâm Sài Gòn và Công ty M ký thanh lý hợp đồng đấu giá tài sản do không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Đến ngày 10/4/2018, A.Trung tâm Sài Gòn mới ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Công ty LS. Như vậy, không có việc tài sản đấu giá bị giao cho hai tổ chức bán đấu giá cùng một thời điểm.

[2.8] Tại Biên bản làm việc ngày 27/7/2017, thể hiện nội dung A.Trung tâm Sài Gòn đồng ý chia sẻ khó khăn với Công ty PN đến hết ngày 31/12/2017. Tuy nhiên, sau đó tại Biên bản làm việc ngày 24/11/2017, thì Công ty PN có thỏa thuận lại là đến hết ngày 30/11/2017 mà Công ty PN và các khánh hàng vay có liên quan không thanh toán toàn bộ nợ, thì đồng ý để A.Trung tâm Sài Gòn thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm. Thực hiện thỏa thuận này, thì A.Trung tâm Sài Gòn thu giữ tài sản bảo đảm vào ngày 05/12/2017 là có căn cứ.

[2.9] Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ: 5, ngày 10/3/2014 của Công ty PN, thì ông Đỗ Bình T5 là đại diện pháp luật. Đến ngày 12/7/2016 (đăng ký thay đổi lần thứ: 6), thì bà Đinh Thị Quỳnh V mới là người đại diện pháp luật của Công ty PN. Trong khi đó, biên bản thỏa thuận xử lý tài sản đảm bảo được ký ngày 16/3/2016 - lúc này ông T5 vẫn là đại diện pháp luật của Công ty PN, nên việc ông T5 ký bản bàn giao tài sản số 10 A vào ngày 16/3/2016 là đúng thẩm quyền.

[2.10] Khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội có quy định: *"5. Chính quyền địa phương các cấp và cơ quan Công an nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện việc bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội trong quá trình thu giữ tài sản bảo đảm theo đề nghị của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu. Trường hợp bên bảo đảm không hợp tác hoặc không có mặt theo thông báo của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu, đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm tham gia chứng kiến và ký biên bản thu giữ tài sản bảo đảm"*.

Khi thu giữ tài sản, A.Trung tâm Sài Gòn đã gửi hai thông báo cho Công ty PN (Thông báo 139/AMC-QLKTTS ngày 15/01/2018 và Thông báo 358/2017/AMC-QLKTTS ngày 01/12/2017), nhưng Công ty PN không có mặt theo thông báo. Tại Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 05/12/2017, có đại diện của Ủy ban nhân dân và Công an Phường B ký tên. Như vậy, trong trường hợp này A.Trung tâm Sài Gòn đã thực hiện đúng quy định đã nêu.

[2.11] Ngoài ra, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và người người đại diện theo ủy quyền của Công ty PN còn nêu một số nội dung liên quan đến các hợp đồng tín dụng giữa A.Trung tâm Sài Gòn với Công ty PN, Công ty V, Công ty Q, Công ty L, ông Đoàn Vĩnh T4, ông Trương Công D và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không triệu tập các tổ chức, cá nhân nêu trên vào tham gia tố tụng. Xét thấy, nội dung tranh chấp của vụ kiện này là "Tranh chấp về hủy kết quả bán đấu giá tài sản", nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến các hợp đồng tín dụng và không triệu tập các tổ chức, cá nhân nêu trên vào tham gia tố tụng là có căn cứ, đúng quy định. Trong trường hợp giữa A.Trung tâm Sài Gòn và các tổ chức, cá nhân có tranh chấp về các hợp đồng tín dụng sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Với những nhận định như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo không không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định và được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 299, 451 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2019/KDTM-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN về việc :

1.1 Hủy kết quả đấu giá do Công ty Cổ phần Bán Đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) tổ chức vào ngày 04/5/2018.

1.2 Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/2018/HĐMBTSĐG ngày 08/5/2018, số công chứng 00009698 ngày 14/5/2018 giữa Ngân hàng N., Công ty Cổ phần Bán Đấu giá LS (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS) và ông Trần Kế V để hoàn trả lại quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đối với tài sản bị đấu giá là nhà đất số 10 A, Phường B, Quận M, Thành phố H cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN.

2. Về án dân sự sơ thẩm:

2.1 Công ty Đấu giá Hợp danh tài sản LS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007091 ngày 30/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN phải nộp số tiền án phí còn lại là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005126 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn PN đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (L/21).

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

Phạm Công Toại