

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**
Bản án số: 21/2022/DS-PT
Ngày: 24-01-2022

V/v tranh chấp về nghĩa vụ giao tài
sản bảo đảm của khoản nợ xấu và
tranh chấp kết quả bán đấu giá
tài sản

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18-01-2022 và 24-01-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2021/TLPT-DS ngày 18-11-2020 về việc tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2021/QĐ-PT ngày 08-12-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: số KH, LH, phường TC, quận BD, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị PN, Cán bộ Pháp chế Ngân hàng N chi nhánh Sóc Trăng; địa chỉ: số HK B, THĐ, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 18-01-2021, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Lê Tuấn K (vắng mặt),

+ Ông Nguyễn Huy Kh (có mặt);

Cùng là Luật sư của Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: MMS TV, phường HH, quận NK, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M, địa chỉ: ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Lưu Quốc V, là Giám đốc Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M; địa chỉ: số MBBA (nay là số CNH) QL1, Phường MK, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, địa chỉ: số HN/T HV, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 04-01-2021 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B, là Luật sư của Công ty Luật hợp danh S thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: số HN/T HV, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng, địa chỉ: số BBB, đường LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (đã giải thể ngày 12-12-2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng: Giám đốc Sở T tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: số MCB, đường HV, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Bùi Minh K, địa chỉ: số BM, đường PL, Khóm H, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ nơi ở hiện nay: số BBT LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Ông Tạ Trầm Khải M, địa chỉ: số HMH/BN/H, đường NTT, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Ông Dương Văn U, địa chỉ: số BNN, đường LQS, Phường C, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Trầm Khải M, ông Dương Văn U: Ông Bùi Minh K, địa chỉ: số BM, đường PL, Khóm H, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ nơi ở hiện nay: số BBT LTK, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 16-9-2019, có mặt).

5. Ông Lưu Thống N, địa chỉ: số SBA, QL1, Phường MK, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Thống N: Bà Hoàng Nữ Thực A, địa chỉ: số BT, đường MĐC, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2019, có mặt).

6. Ông Lưu Quốc V, địa chỉ: số MBBA (nay là số CNH) QL1, Phường MK, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

7. Bà Lê Thị Xuân H, địa chỉ: số NM, NT, phường AH, quận NK, thành phố Cần Thơ.

8. Bà Huỳnh Thị Mỹ L, địa chỉ: số S HP, Phường H, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Xuân H, bà Huỳnh Thị Mỹ L: Bà Hoàng Nữ Thục A, địa chỉ: số BT, đường MĐC, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (các văn bản ủy quyền ngày 27-3-2019, ngày 15-3-2019, có mặt).

9. Bà Trần Thị T (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T:

9.1. Ông Lưu Thống N, địa chỉ: số SBA, QL1, Phường MK, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

9.2. Ông Lưu Quốc V, số MBBA (nay là số CNH) QL1, Phường MK, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

9.3. Bà Lưu Thị Ngọc M,

9.4. Ông Trần Trung H,

Cùng địa chỉ: ấp AN 2, thị trấn KS, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Thống N, ông Trần Trung H, bà Lưu Thị Ngọc M: Bà Hoàng Nữ Thục A, địa chỉ: số BT, đường MĐC, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (các văn bản ủy quyền ngày 04-4-2019, có mặt).

10. Bà Lưu Thị Ngọc M, địa chỉ: ấp AN 2, thị trấn KS, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ông Nguyễn Văn T (chết ngày 24-6-2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T:

11.1. Bà Lưu Thị Ngọc M,

11.2. Ông Nguyễn Phúc D,

11.3. Ông Nguyễn Phúc T,

11.4. Ông Nguyễn Phúc H,

Cùng địa chỉ: ấp AN 2, thị trấn KS, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: số BT, đường MĐC, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị Ngọc M, ông Nguyễn Phúc D, ông Nguyễn Phúc T, ông Nguyễn Phúc H: Bà Hoàng Nữ Thục A, địa chỉ: số BT, đường MĐC, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (các văn bản ủy quyền ngày 04-4-2019, ngày 30-12-2019, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28-8-2018 của Ngân hàng N và trình bày của đại diện trong quá trình giải quyết vụ án:

Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M (sau đây viết là Công ty M) có vay tiền của Ngân hàng N chi nhánh Sóc Trăng (sau đây viết là Agr Sóc Trăng) từ năm 2004 để hoạt động trong lĩnh vực nuôi trồng thủy sản. Từ năm 2011 thì Công ty M phát sinh nợ xấu, tính đến ngày 10-4-2018 còn nợ Agr Sóc Trăng tổng cộng 141.455.502.827 đồng (trong đó nợ gốc 75.000.000.000 đồng, nợ lãi 66.455.502.827 đồng) của Hợp đồng tín dụng số 571/HĐTD ngày 18-3-2010.

Ngày 15-7-2015, Ngân hàng N (sau đây viết là Agr) đã bán khoản nợ này cho Công ty Quản lý tài sản (sau đây viết là Công ty V) theo Hợp đồng mua bán nợ số 7481/2015/MBN.VAMC1-AGR và được Công ty V ủy quyền toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ tại Hợp đồng ủy quyền số 7482/2015/UQ.VAMC1-AGR. Đến ngày 04-7-2018, Agr mua lại khoản nợ này và được Công ty V xác nhận đã chuyển giao cho Agr toàn bộ quyền chủ nợ, các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ, tài sản đảm bảo.

Năm 2017, qua nhiều lần làm việc, thỏa thuận xử lý tài sản đảm bảo thì Công ty M thống nhất với Agr Sóc Trăng xử lý tài sản theo Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội và đưa tài sản ra bán đấu giá tại các biên bản làm việc: Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty M ngày 09-6-2017; Các biên bản họp ngày 21-6-2017, ngày 22-6-2017 (03 biên bản); Biên bản họp ngày 08-8-2017; Thông báo số 2090/NHNoST.KHND ngày 16-8-2017 của Agr Sóc Trăng và Công văn phúc đáp số 37/CV.2017 ngày 29-8-2017 của Công ty M. Theo các nội dung biên bản này, Agr Sóc Trăng đã ký với Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Sóc Trăng hợp đồng bán đấu giá tài sản số 17/2018/HĐ-ĐGTS ngày 06-02-2018 và đã có người trúng đấu giá theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 với giá khởi điểm là 52.918.242.450 đồng và giá trúng đấu giá là 53.019.000.000 đồng. Sau khi có kết quả trúng đấu giá thì Agr Sóc Trăng thông báo cho Công ty M và tiến hành lập thủ tục ký hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá với người mua. Nhưng đến ngày 29-3-2018, Công ty M có Công văn số 09/CV.2018 với nội dung hủy bỏ ý kiến tại Biên bản làm việc ngày 22-11-2017 về nội dung ủy quyền giao tài sản cho Agr Sóc Trăng trực tiếp bán đấu giá.

Agr cho rằng việc làm trên của Công ty M đã ảnh hưởng đến việc giao tài sản cho người trúng đấu giá và vi phạm pháp luật về đấu giá tài sản nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty M bàn giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 cho Agr để Agr Sóc Trăng giao cho người trúng đấu giá. Tại phiên Tòa sơ thẩm, Agr thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện thành buộc Công ty M bàn giao trực tiếp các tài sản này cho những người trúng đấu giá, cụ thể như sau:

Ông Tạ Trầm Khải M trúng đấu giá:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 103.800m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 2MB, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E893MBN, số vào sổ 00NBH do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là UBND huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Thống N ngày 03-8-1995.

Trên thửa đất 2MB có công trình xây dựng trên đất là nhà, diện tích xây dựng 180m². Bên trong có chứa máy móc thiết bị (chi tiết theo chứng thư thẩm định giá).

2. Quyền sử dụng đất có diện tích 144.110m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 1CN, 2MH; tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBM do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Trần Thị T ngày 03-8-1995.

3. Quyền sử dụng đất có diện tích 44.250m²; mục đích sử dụng: Ao tôm thuộc thửa số 1BS, 3MT, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 411KKK, số vào sổ 00SMH do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 18-8-2003.

Ông Bùi Minh K trúng đấu giá:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 138.780m², trong đó đất nuôi trồng thủy sản 118.990m² thuộc thửa số 1CB, 2BB; đất R/tn 19.790m² thuộc thửa số 2MT, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBB do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Quốc V ngày 03-8-1995.

2. Quyền sử dụng đất có diện tích 22.900m²; mục đích sử dụng: Đất ao (hồ) thuộc thửa số 1NH, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 548HCM, số vào sổ 00KKS do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

3. Quyền sử dụng đất có diện tích 66.000m²; mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ) thuộc thửa số 1NB, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279HHH, số vào sổ 00KKN do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

4. Quyền sử dụng đất có diện tích 26.870m²; mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 1BK, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC

040TTS, số vào sổ 14 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 14-3-2005.

5. Quyền sử dụng đất có diện tích 20.000m²; mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ) thuộc thửa số 2HH, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822SBB, số vào sổ 0KMS do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Thị Ngọc M ngày 24-01-2002.

6. Quyền sử dụng đất có diện tích 30.000m²; mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ) thuộc thửa số 1BC, 7MM, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 548HCK, số vào sổ 00KKB do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

Ông Dương Văn U trúng đấu giá:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 23.900m²; mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 1BH, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 040TTB, số vào sổ 12 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 14-3-2005.

2. Quyền sử dụng đất có diện tích 30.000m²; mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 1BB, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 040TTN, số vào sổ 13 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 14-3-2005.

3. Quyền sử dụng đất có diện tích 89.550m²; mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ) thuộc thửa số 1BC, 1NT, 1NK, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 516HTK, số vào sổ 00KKT do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

4. Quyền sử dụng đất có diện tích 3.500m²; mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ) thuộc thửa số 7BB, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822SBB, số vào sổ 0KMS do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Thị Ngọc M ngày 24-01-2002.

5. Quyền sử dụng đất có diện tích 25.172m²; mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 1BN, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 503NHM, số vào sổ T.KS do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-02-2006.

6. Quyền sử dụng đất có diện tích 4.270m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; thuộc thửa số 1BS, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD

503NHK, số vào sổ T.KB do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-02-2006.

7. Quyền sử dụng đất có diện tích 112.950m²; mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ) thuộc thửa số 1NM tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279HHH, số vào sổ 00KKN do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

Trên thửa đất 1NM có công trình xây dựng là nhà trệt, diện tích xây dựng 360m², diện tích sử dụng 495m²; bên trong có chứa máy móc thiết bị, xung quanh thửa đất có các loại cây trồng (chi tiết theo chứng thư thẩm định giá).

- Tại văn bản ngày 16-9-2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Công ty M là ông Lưu Quốc V trình bày:

Công ty M không ủy quyền cho Agr Sóc Trăng đưa tài sản ra đấu giá và chuyển dịch cho người khác. Các biên bản làm việc giữa hai bên chỉ để giải quyết vấn đề nợ xấu và Công ty không có cam kết sẽ giao tài sản khi bán đấu giá hoặc giao cho người mua tài sản sau khi đấu giá thành.

Khi bán đấu giá tài sản, Công ty đấu giá tài sản không thông báo cho chủ sở hữu tài sản biết và cũng không có chủ tài sản tham gia đấu giá. Vì vậy sau khi Công ty M biết được đã gửi công văn yêu cầu hủy hợp đồng đấu giá tài sản và Công ty M đã gửi văn bản yêu cầu phía Agr Sóc Trăng hủy nội dung đồng ý cho Agr Sóc Trăng tiếp tục đấu giá tài sản.

Trung tâm Dịch vụ Đ thuộc Sở T tỉnh Sóc Trăng vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, làm ảnh hưởng đến quyền tham gia đấu giá hoặc mua lại tài sản của chủ tài sản. Đồng thời, tài sản của các hộ Lưu Thống N, Lưu Quốc V, Lưu Thị Ngọc M, Trần Trung H là tài sản của hộ gia đình, các cá nhân khác trong hộ không có ai ủy quyền giao tài sản cho phía Agr Sóc Trăng hoặc Công ty đấu giá để bán đấu giá và bàn giao tài sản.

Công ty M đề nghị Tòa án xem xét hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty M Sóc Trăng; không công nhận kết quả bán đấu giá do trái pháp luật và hủy hợp đồng đấu giá giữa Công ty M Sóc Trăng và Công ty đấu giá tài sản.

- Tại các văn bản ngày 02-01-2019, ngày 24-01-2019, Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng trình bày: Việc đấu giá được tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản nên Trung tâm Dịch vụ Đ không đồng ý hủy kết quả đấu giá ngày 22-3-2018 theo yêu cầu của Công ty M.

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với phía bị đơn do bà Hoàng Nữ Thục A đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16-9-2019 của ông Bùi Minh K, ông Tạ Trầm Khải M, ông Dương Văn U và trình bày của ông Bùi Minh K:

Ngày 22-3-2018, các ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K và ông Dương Văn U (viết tắt là nhóm ông K) có tham gia vào buổi đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Sóc Trăng tổ chức và nhóm ông K đã trúng đấu giá các tài sản mà Agr Sóc Trăng đã trình bày, với số tiền trúng đấu giá là 53.019.000.000 đồng.

Sau khi có kết quả bán đấu giá, Agr Sóc Trăng không ký hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá và không bàn giao tài sản cho nhóm ông K theo Luật Đấu giá tài sản. Agr Sóc Trăng cho biết lý do là Công ty M không đồng ý giao tài sản. Hành vi này của Agr Sóc Trăng và Công ty M đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhóm ông K, vì theo Luật Đấu giá tài sản thì Công ty V (đại diện là Agr) là người có tài sản đấu giá chứ không phải là Công ty M nên Công ty M không có quyền yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K và ông Dương Văn U yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận kết quả bán đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 và công nhận cho nhóm ông K là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp các tài sản mà nhóm ông K đã mua trúng đấu giá.

2. Buộc Công ty M giao các tài sản theo kết quả bán đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 cho nhóm ông K.

3. Buộc Agr Sóc Trăng có nghĩa vụ liên đới tiến hành lập thủ tục ký hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, các thủ tục bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho nhóm ông K là người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 23-9-2020, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Agr.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của nhóm ông K.
3. Không xem xét yêu cầu phản tố của Công ty M.
4. Công nhận kết quả bán đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 của Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng là hợp pháp.

5. Buộc Công ty M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ giao các tài sản theo kết quả bán đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 cho nhóm ông K.

6. Agr có nghĩa vụ liên đới tiến hành lập thủ tục ký hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, các thủ tục bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho nhóm ông K, là người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

7. Nhóm ông K có nghĩa vụ liên hệ Agr để tiến hành hoàn tất các thủ tục đối với người mua tài sản trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Bản án trên đã bị Công ty M kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa theo hướng:

- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Agr.
- + Không chấp nhận yêu cầu độc lập của nhóm ông K.
- + Không chấp nhận kết quả bán đấu giá ngày 22-3-2018 của Trung tâm dịch vụ Đ - Sở T tỉnh Sóc Trăng.
- + Xem xét đối với yêu cầu phản tố của Công ty M.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Agr không rút lại đơn khởi kiện; ông M, ông K, ông U không rút lại đơn yêu cầu độc lập; Công ty M vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Tuấn K, ông Nguyễn Huy Kh trình bày:

Agr bán đấu giá tài sản bảo đảm nợ xấu của Công ty M vào ngày 22-3-2018 là đúng thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật về xử lý nợ xấu mà không cần có văn bản ủy quyền của bên bảo đảm. Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì trình tự, thủ tục bán đấu giá là hoàn toàn phù hợp và chỉ có Agr là người có tài sản đấu giá mới có quyền yêu cầu hủy kết quả đấu giá.

Công ty V và Agr không có văn bản nào bác bỏ hoặc không thừa nhận kết quả đấu giá ngày 22-3-2018. Sau khi đấu giá thành vào ngày 22-3-2018, Agr không thể ký hợp đồng mua bán và giao tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá là vì Công ty M có Công văn số 09/CV.2018 ngày 29-3-2018 không đồng ý đưa tài sản ra bán đấu giá và giao tài sản.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngoài Công ty M thì các đương sự còn lại không có kháng cáo nên các đương sự này đã đồng ý với Bản án sơ thẩm. Việc Công ty M và ông Lưu Quốc V, bà Lê Thị Xuân H, bà Huỳnh Thị Mỹ L đặt ra các vấn đề liên quan đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp và trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm của các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm là không cần thiết cho việc giải quyết vụ án theo đơn kháng cáo của Công ty M.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Mạnh H; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Khi xử lý tài sản bảo đảm đối với khoản nợ của Công ty M, Công ty V và Agr Sóc Trăng đã vi phạm nghiêm trọng các nguyên tắc và thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP, Thông tư số 18/2014/TT-BTP, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, Luật Đấu giá tài sản và Bộ

luật Dân sự năm 2015 vì không thông báo việc bán đấu giá cho bên thế chấp tài sản, không thực hiện thủ tục lựa chọn tổ chức đấu giá, không thoả thuận với bên thế chấp quyền sử dụng đất về việc xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá; nội dung Biên bản đấu giá ngày 22-3-2018 có dấu hiệu thông đồng, móc nối giữa các bên làm sai lệch kết quả đấu giá; không thừa nhận kết quả đấu giá vì không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá, không chịu nhận tiền đặt trước của người trúng đấu giá và vẫn tiến hành giao dịch mua bán tài sản đã bán đấu giá. Các vi phạm này cho thấy việc xử lý, bán đấu giá tài sản bảo đảm không công khai, minh bạch, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và Luật sư B cho rằng Công ty V và Agr là hai tổ chức độc lập, Công ty V đã bán đấu giá tài sản bảo đảm vào ngày 22-3-2018 nhưng đến ngày 04-7-2018 tiếp tục bán lại cho Agr khoản nợ của Công ty M và chuyển giao cho Agr toàn bộ quyền chủ nợ, các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ, tài sản đảm bảo nên việc mua bán nợ này vô hiệu và Agr không có quyền khởi kiện yêu cầu giao tài sản trúng đấu giá. Mặt khác, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ Công ty V nhưng Tòa án sơ thẩm không triệu tập cơ quan này tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Từ đó, thay đổi yêu cầu kháng cáo thành đề nghị hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Thông N, bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Lê Thị Xuân H, ông Trần Trung H, bà Lưu Thị Ngọc M, ông Nguyễn Phúc D, ông Nguyễn Phúc T, ông Nguyễn Phúc H là bà Hoàng Nữ Thục A đề nghị hủy kết quả bán đấu giá, vì cho rằng:

Cá nhân ông Lưu Thông N không có quyền định đoạt, không có quyền ủy quyền cho Ngân hàng bán đấu giá các tài sản là quyền sử dụng đất của Hộ gia đình bà Lưu Thị Ngọc M, Hộ ông Lưu Quốc V, Hộ ông Lưu Thông N, Hộ bà Trần Thị T và khi bán đấu giá, Công ty V phải được thành viên của các Hộ này đồng ý. Trung tâm dịch vụ Đ - Sở T tỉnh Sóc Trăng vi phạm thủ tục bán đấu giá, vi phạm thủ tục thẩm định, định giá, không đảm bảo tài sản bán theo đúng giá thị trường. Bên mua tài sản vi phạm thủ tục thanh toán, vì chỉ mới thanh toán 5.000.000.000 đồng mà được giao tài sản là trái quy định về thanh toán tài sản đấu giá.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ý kiến của vị Luật sư bảo vệ và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, thời hạn và hình thức đơn kháng cáo của bị đơn phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Trung tâm này đã giải thể theo Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 12-12-2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Nhưng Tòa án sơ thẩm xác định Đại diện của tổ chức này là đương sự là chưa phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xác định lại người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng là Giám đốc Sở T tỉnh Sóc Trăng cho phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Agr đồng ý xét xử vắng mặt luật sư Lê Tuấn K, Giám đốc Sở T tỉnh Sóc Trăng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông M, ông K, ông U là người mua được tài sản đấu giá, từ đó xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản. Nhưng với các tình tiết và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, theo các khoản 5, 6, 8 Điều 5 Luật đấu giá tài sản thì Agr là người có tài sản đấu giá, còn ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K, ông Dương Văn U là người trúng đấu giá. Theo nội dung Điều 47, Điều 48 Luật này thì ông M, ông K, ông U có quyền yêu cầu Agr ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và Agr có nghĩa vụ giao tài sản, các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản cho phù hợp.

[5] Sau khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam (có địa chỉ trụ sở tại lô F Khu công nghiệp AN, xã AH, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng) có đơn yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị được ưu tiên tham gia đấu giá tài sản bảo đảm vì cho rằng Công ty M còn nợ tiền và tài sản mà Agr bán đấu giá đã được Công ty này, Công ty M và Agr Sóc Trăng thỏa thuận tại biên bản ngày 08-8-2011.

[6] Theo Biên bản thỏa thuận ngày 08-8-2011 giữa Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam, Công ty M và Agr Sóc Trăng thì các bên thỏa thuận nếu các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp số 572/HĐTC, số 574/HĐTC, số 575/HĐTC, số 576/HĐTC, số 577/HĐTC, số 578/HĐTC ngày 18-3-2010, 573/HĐTC ngày 22-3-2010, số 871/HĐTC ngày 19-4-2010, số 1604/HĐTC ngày 17-6-2010 bị xử lý sẽ thu hồi đủ nợ gốc, lãi của Công ty M tại Agr Sóc

Trắng, giá trị tài sản thế chấp còn lại được ưu tiên thanh toán cho Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam.

[7] Nhưng theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 thì Agr chỉ bán các tài sản theo 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty M và bên thứ ba đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp số 576/HĐTC ngày 18-3-2010, số 577/HĐTC ngày 18-3-2010, số 578/HĐTC ngày 18-3-2010, số 871/HĐTC ngày 19-4-2010, số 1604/HĐTC ngày 17-6-2010 và số 1789/HĐTC ngày 20-7-2010. Các Hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký để bảo đảm cho số tiền nợ gốc 75.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 571/HĐTD ngày 18-3-2010 mà Công ty M đã vay của Agr Sóc Trăng. Kết quả bán đấu giá ngày 22-3-2018 thể hiện Agr chỉ bán được với giá trúng đấu giá là 53.019.000.000 đồng, số tiền này chưa đủ thu hồi 75.000.000.000 đồng gốc mà Công ty M còn nợ Agr.

[8] Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm Agr cung cấp văn bản số 2983/NHNoST.KHDN ngày 27/11/2017 thể hiện Agr Sóc Trăng đã thông báo cho Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam biết việc Agr Sóc Trăng đưa tài sản của Công ty M ra bán đấu giá và đề nghị Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam tham gia đấu giá theo quy định. Hơn nữa, thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại biên bản ngày 08-8-2011 giữa Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam, Công ty M và Agr Sóc Trăng cũng không phát sinh hiệu lực do không phải là việc thế chấp để đảm bảo thực hiện nhiều nghĩa vụ, bởi lẽ thỏa thuận này không được công chứng theo quy định tại Điều 54 Luật Công chứng và đăng ký theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[9] Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở đưa Công ty cổ phần Thủy sản S Việt Nam vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do việc việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Công ty này.

Về nội dung, xét kháng cáo của Công ty M và ý kiến của vị Luật sư bảo vệ thì thấy:

[10] Về thông báo bán đấu giá cho bên bảo đảm và trình tự, thủ tục đấu giá tài sản:

[10.1] Tài sản bảo đảm khoản nợ xấu của Công ty M mà Công ty V đã mua được ký kết tại các Hợp đồng thế chấp số 576/HĐTC ngày 18-3-2010, số 577/HĐTC ngày 18-3-2010, số 578/HĐTC ngày 18-3-2010, số 871/HĐTC ngày 19-4-2010, số 1604/HĐTC ngày 17-6-2010 và số 1789/HĐTC ngày 20-7-2010. Vào thời điểm Công ty V xử lý tài sản bảo đảm, Điều 336, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 56, Điều 58, Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012) quy định khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì tài sản thế chấp được xử lý theo phương thức do các bên đã thỏa thuận.

[10.2] Cụ thể, đối với các tài sản bảo đảm mà Công ty V đã bán đấu giá ngày 22-3-2018, tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18-5-2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2015/NĐ-CP ngày 31-3-2015 và Nghị định số 18/2016/NĐ-CP ngày 18-3-2016, sau đây viết tắt là Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18-5-2013) cũng quy định “*Tài sản bảo đảm của các khoản nợ xấu mà Công ty Quản lý tài sản đã mua được xử lý theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm....*”.

[10.3] Tại Điều 4 về xử lý tài sản thế chấp của các hợp đồng thế chấp nêu trên, các bên thỏa thuận rằng bên nhận thế chấp có quyền chủ động bán tài sản thế chấp thông qua Trung tâm dịch vụ Đ để thu hồi nợ mà không cần có sự đồng ý hoặc ý kiến của bên thế chấp. Đồng thời, Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Sóc Trăng (trước đây là Trung tâm dịch vụ Đ) là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được quy định tại Điều 14 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04-3-2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và khoản 6 Điều 17 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16-5-2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản. Hơn nữa, khi xử lý tài sản trên, Công ty V không thể thực hiện việc thông báo công khai lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo khoản 1 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản vì trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản theo quy định này chỉ được Bộ Tư pháp triển khai và đưa vào sử dụng chính thức tại văn bản số 956/BTP-BTTP ngày 17-3-2020 dưới hình thức Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản.

[10.4] Các quy định và thỏa thuận trên cho thấy Công ty V (do Agr đại diện) chọn Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Sóc Trăng bán đấu giá tài sản bảo đảm nợ vay của Công ty M vào ngày 22-3-2018 là phù hợp với nội dung thỏa thuận khi thế chấp tài sản và quy định của pháp luật với trường hợp này. Còn việc thông báo bằng văn bản về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18-5-2013, được hướng dẫn tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 18/2014/TT-BTP ngày 08-9-2014 của Bộ Tư pháp mà đại diện bị đơn và vị Luật sư bảo vệ viện dẫn chỉ áp dụng đối với trường hợp bán đấu giá sau khi thu giữ, tiếp nhận tài sản bảo đảm từ bên giữ tài sản bảo đảm.

[10.5] Đồng thời, trừ việc thông báo trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản không thực hiện được như đã nêu, trước khi tổ chức cuộc đấu giá vào ngày 22/3/2018, Trung tâm Dịch vụ Đ đã tiến hành việc niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản

[10.6] Do đó, không có căn cứ cho rằng Công ty V và Agr vi phạm nghĩa vụ thông báo cho bên bảo đảm, vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá và nguyên tắc công khai, minh bạch khi xử lý tài sản bảo đảm nợ xấu của Công ty M.

[11] Về xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá:

[11.1] Tại Biên bản làm việc ngày 22/3/2017, giữa Agr Sóc Trăng và Công ty M (do ông Lưu Quốc V đại diện) thống nhất đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá để trả nợ cho Công ty M và chi phí phát sinh do Công ty M chịu. Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của Công ty M là ông Lưu Quốc V xác định có thuê đơn vị độc lập là Công ty cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long tiến hành thẩm định giá để xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá theo Chứng thư thẩm định giá số CT227/17/TĐ ngày 31/5/2017.

[11.2] Ngày 08/8/2017, Agr Sóc Trăng và ông Lưu Thống N, ông Lưu Quốc V có Biên bản làm việc để xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá, trong đó có các tài sản theo Biên bản đấu giá ngày 22-3-2018 và gồm cả tài sản thuộc quyền sử dụng của hộ Lưu Thống N, Trần Thị T, Lưu Quốc V, Lưu Thị Ngọc M đã thế chấp đảm bảo nợ vay của Công ty M theo các hợp đồng thế chấp số 576/HĐTC ngày 18/3/2010, số 577/HĐTC ngày 18/3/2010, số 578/HĐTC ngày 18/3/2010, số 871/HĐTC ngày 19/4/2010. Hồ sơ vụ án thể hiện Công ty V hoặc Agr không thỏa thuận nội dung này với bà Huỳnh Thị Mỹ L (vợ ông N); bà Lê Thị Xuân H (vợ ông V); người thừa kế của bà Trần Thị T là ông Lưu Thống N, ông Lưu Quốc V, bà Lưu Thị Ngọc M, ông Trần Trung H; bà Lưu Thị Ngọc M và người thừa kế của ông Nguyễn Văn T là bà Lưu Thị Ngọc M, ông Nguyễn Phúc D, ông Nguyễn Phúc T, ông Nguyễn Phúc H.

[11.3] Khoản 3 Điều 15 Thông tư số 18/2014/TT-BTP ngày 08/9/2014 của Bộ Tư pháp hướng dẫn việc bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 tuy quy định Công ty V thỏa thuận với bên thế chấp quyền sử dụng đất về giá khởi điểm, nhưng tại khoản 4 Điều 15 Thông tư này và khoản 3 Điều 4 Nghị định số 61/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết việc thẩm định giá khởi điểm của khoản nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và việc thành lập Hội đồng đấu giá nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu đối với khoản nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có giá trị lớn (có hiệu lực từ ngày 01-07-2017) cũng quy định trường hợp không thỏa thuận được giá khởi điểm với bên bảo đảm thì phải thẩm định giá khởi điểm.

[11.4] Biên bản làm việc ngày 08/8/2017 cũng thể hiện Agr Sóc Trăng và ông Lưu Thống N, ông Lưu Quốc V đã xác định giá khởi điểm của tài sản thế chấp để bán đấu giá căn cứ theo giá của Chứng thư thẩm định giá số CT227/17/TĐ ngày 31/5/2017 của Công ty cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long. Mặt khác, việc sử dụng mức giá khởi điểm này phù hợp với nguyên tắc giá khởi điểm không thấp hơn giá tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo kết quả thẩm định giá được quy định tại Điều 7 Nghị định số 61/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 nêu trên.

[11.5] Vì vậy, ý kiến của bị đơn và Luật sư bảo vệ cho rằng Công ty V và Agr vi phạm quy định thỏa thuận về giá khởi điểm với bên thế chấp, vi phạm nguyên tắc công khai, minh bạch khi xử lý tài sản bảo đảm và gây thiệt hại quyền, lợi ích hợp pháp của bên thế chấp là không có căn cứ.

[12] Đối với ý kiến có dấu hiệu của sự sắp đặt kết quả, thông đồng trong việc đấu giá tài sản:

[12.1] Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2018/HĐ-ĐGTS ngày 06/02/2018 và Biên bản đấu giá tài sản ngày 22/3/2018 thể hiện các tài sản bảo đảm nợ của Công ty M chia thành 3 Lô, trong đó Lô 1 có giá khởi điểm là 52.918.242.450 đồng. Trung tâm Dịch vụ Đ đã tổ chức cuộc đấu giá Lô 1 và các ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K và ông Dương Văn U (do ông M là đại diện) tham gia đấu giá và trúng đấu giá với giá là 53.019.000.000 đồng.

[12.2] Giá trúng đấu giá nêu trên (do ông M đại diện trả giá) là giá trả cho toàn bộ 16 thửa đất của Lô 1. Theo khoản 2 Điều 42, khoản 1, 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản thì cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá và chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và cũng là người trúng đấu giá là ông Tạ Trầm Khải M (đại diện cho ông Dương Văn U, ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K). Do cuộc đấu giá đã kết thúc và chấm dứt từ thời điểm này, nên việc Biên bản đấu giá tài sản ngày 22/3/2018 ghi nhận ông M, ông K, ông U đứng tên đối với quyền sử dụng đất đã trúng đấu giá sau thời điểm này không phải là diễn biến của cuộc đấu giá. Vì vậy, không thể cho rằng từng người trong nhóm ông M, ông K, ông U đã đưa ra mức giá để trả giá cho một hoặc một số thửa đất riêng lẻ thuộc lô tài sản này.

[12.3] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Công ty M cũng đã thuê Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam để tiếp tục thẩm định lại giá của các tài sản mà Công ty V đã bán đấu giá vào ngày 22-3-2018. Theo Chứng thư thẩm định giá số 20SHC0141 ngày 27/7/2020 thì Công ty này đã xác định các tài sản bảo đảm có tổng giá trị là 54.564.700.000 đồng. So với giá 53.019.000.000 đồng mà ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K, ông Dương Văn U đã trúng đấu giá ngày 22-3-2018 thì số tiền chênh lệch chỉ là 1.545.700.000 đồng.

[12.4] Do đó, không có cơ sở cho rằng đấu giá viên, tổ chức đấu giá, người tham gia và người trúng đấu giá đã có hành vi thông đồng, móc nối để dìm giá hoặc làm sai lệch kết quả đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2, điểm b khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

[13] Các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 576/HĐTC ngày 18/3/2010, số 577/HĐTC ngày 18/3/2010, số 578/HĐTC ngày 18/3/2010, số 871/HĐTC ngày 19/4/2010, số 1604/HĐTC ngày 17/6/2010 và số 1789/HĐTC ngày 20/7/2010 đảm bảo nợ vay của Công ty M tại Agr Sóc Trăng theo Hợp đồng tín dụng số 571/HĐTD ngày 18/03/2010. Sau khi bán nợ cho Công ty V, vào ngày 04-7-2018 Agr đã mua lại khoản nợ này và được Công ty V xác nhận đã chuyển giao cho Agr toàn bộ quyền chủ nợ, các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ, tài sản đảm bảo. Theo khoản 2 Điều 309, Điều 313 Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 2 Điều 365, Điều 368 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu và việc chuyển giao không cần có sự

đồng ý của bên có nghĩa vụ; trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó.

[14] Việc mua bán khoản nợ nêu trên giữa Công ty V và Agr là hoạt động nhằm xử lý nợ xấu, không làm thay đổi, chấm dứt quyền chủ nợ, các quyền và lợi ích gắn liền với các khoản nợ, tài sản bảo đảm và bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm có nghĩa vụ chấp nhận việc mua bán nợ này theo quy định tại khoản 1 Điều 3, điểm n khoản 1 Điều 13, khoản 6 Điều 32, khoản 5 Điều 33 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18-5-2013; khoản 2 Điều 9 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. Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án do việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Công ty V nhưng Tòa án không đưa Công ty V vào tham gia tố tụng và Agr không có quyền khởi kiện do Hợp đồng mua bán nợ ngày 04-7-2018 giữa Công ty V và Agr vô hiệu là không có cơ sở.

[15] Đồng thời, sau khi đấu giá vào ngày 22-3-2018, Công ty M có văn bản số 09/CV.2018 ngày 29-3-2018 hủy bỏ ý kiến giao tài sản cho Agr Sóc Trăng trực tiếp bán đấu giá và không đồng ý giao tài sản cho người trúng đấu giá tại Biên bản làm việc ngày 11/4/2018 nên Công ty V và sau này là Agr không thể ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K, ông Dương Văn U. Do đó, không có căn cứ cho rằng Công ty V và Agr không thừa nhận kết quả đấu giá ngày 22-3-2018 vì Công ty V không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá mà bán khoản nợ của Công ty M cho Agr.

[16] Hồ sơ vụ án thể hiện các tài sản sau không thuộc quyền sử dụng của Công ty M:

[16.1] Quyền sử dụng đất có diện tích 103.800m² (trên đất có nhà, máy móc thiết bị), thửa số 2MB, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E893MBN, số vào sổ 00NBH ngày 03-8-1995.

[16.2] Quyền sử dụng đất có diện tích 144.110m², thửa số 1CN, 2MH; tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBM ngày 03-8-1995.

[16.3] Quyền sử dụng đất có diện tích 118.990m², thửa số 1CB, 2BB, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBB ngày 03-8-1995.

[16.4] Quyền sử dụng đất có diện tích 23.500m², thửa số 2HH, 7BB, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822SBB, số vào sổ 0KMS ngày 24-01-2002.

[16.5] Mà tài sản trên được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ Lưu Thống N, Trần Thị T, Lưu Quốc V, Lưu Thị Ngọc M và đã được thế chấp đảm bảo nợ vay của Công ty M theo các hợp đồng thế chấp số 576/HĐTC ngày 18-3-2010, số

577/HĐTC ngày 18-3-2010, số 578/HĐTC ngày 18-3-2010, số 871/HĐTC ngày 19-4-2010. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, các đương sự này và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng không có yêu cầu, Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cũng không quyết định vấn đề nào đối với việc thế chấp này.

[16.6] Sau khi xử sơ thẩm, các đương sự và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng này cũng không kháng cáo nhưng Công ty M lại kháng cáo cả những tài sản trên là chưa phù hợp với quy định về quyền kháng cáo tại Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét, giải quyết các nội dung liên quan đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp nêu trên theo ý kiến của ông Lưu Thống N, ông Lưu Quốc V, bà Lê Thị Xuân H, bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Trần Trung H, bà Lưu Thị Ngọc M, ông Nguyễn Phúc D, ông Nguyễn Phúc T, ông Nguyễn Phúc H do vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm được quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[17] Đối với việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của Agr thành buộc Công ty M giao trực tiếp các tài sản bảo đảm cho những người trúng đấu giá tại phiên tòa sơ thẩm: Bản án sơ thẩm nhận định do Agr và ông Tạ Trầm Khải M, ông Dương Văn U, ông Bùi Minh K đều yêu cầu Tòa án buộc Công ty M giao các tài sản theo kết quả bán đấu giá ngày 22-3-2018 và Agr cũng thông nhất với yêu cầu độc lập của ông M, ông K, ông U; từ đó buộc bên bảo đảm giao tài sản trực tiếp cho nhóm ông K là chưa phù hợp với phạm vi yêu cầu khởi kiện và quy định của Luật đấu giá tài sản. Vì theo khoản 5, 6, 8 Điều 5, Điều 47, Điều 48 Luật này thì Công ty V là người có tài sản đấu giá, còn ông M, ông K, ông U là người trúng đấu giá; Ông M, ông K, ông U có quyền yêu cầu Agr (là tổ chức tín dụng đã mua lại khoản nợ của Công ty V từ ngày 04-7-2018) ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và Agr có nghĩa vụ giao tài sản, các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết. Trong vụ án này, ông M, ông K, ông U không mua tài sản đấu giá từ bên bảo đảm và do bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho Agr nên Agr khởi kiện để có tài sản và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá.

[18] Đồng thời, theo Đề nghị bán đấu giá tài sản ngày 28-01-2018 của Agr Sóc Trăng, Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 17/2018/HĐ-ĐGTS ngày 06-02-2018, Biên bản đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 thể hiện Công ty V (do Agr đại diện) đề nghị và thuê Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Sóc Trăng bán đấu giá các tài sản theo 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K, ông Dương Văn U đã trúng đấu giá, trong đó có diện tích đất 118.990m² thuộc 03 thửa đất số 1CB, 2BB, 2MT. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBB do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Quốc V ngày 03-8-1995 và Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 577/HĐTC, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng ngày 18-3-2010 thì 03 thửa đất

số 1CB, 2BB, 2MT có tổng diện tích là 138.780m², gồm thửa số 2MT có diện tích 19.790m², loại đất R/tn; còn 02 thửa số 1CB, 2BB có tổng diện tích 118.990m² và ông Lưu Quốc V, bà Lê Thị Xuân H chỉ thế chấp, đăng ký thế chấp diện tích đất 118.990m² của 02 thửa số 1CB, 2BB để đảm bảo nợ vay của Công ty M. Nhưng tại Đơn khởi kiện ngày 28-8-2018, Đơn yêu cầu độc lập ngày 16-9-2019 thì Agr và ông Bùi Minh K, ông Tạ Trầm Khải M, ông Dương Văn U yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất 138.780m² của 03 thửa đất số 1CB, 2BB, 2MT và đã được cấp sơ thẩm chấp nhận tại Bản án số 19/2020/DS-ST ngày 23-9-2020. Ngoài ra, tại phần quyết định của bản án còn có nội dung chưa chính xác về số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất số 1NB, 2HH đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M.

[19] Nhưng do các thiếu sót nêu tại mục [17], [18] không làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho phù hợp với các tình tiết của vụ án và yêu cầu khởi kiện của Agr, yêu cầu độc lập của ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K, ông Dương Văn U.

[20] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của Công ty M và ý kiến của vị Luật sư bảo vệ.

[21] Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của nguyên đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 133; Điều 451 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 8 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội; Khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Khoản 5, Điều 5; khoản 2 Điều 7; khoản 1, 2 Điều 33; khoản 2 Điều 44; Điều 46, 47, 48 Luật Đấu giá tài sản. Khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

I. Không xem xét yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M.

II. Công nhận kết quả bán đấu giá tài sản ngày 22-3-2018 của Trung tâm Dịch vụ Đ - Sở T Sóc Trăng là hợp pháp.

III. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

Buộc Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M; hộ ông Lưu Thống N, bà Huỳnh Thị Mỹ L; hộ bà Trần Thị T (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T gồm ông Lưu Thống N, ông Lưu Quốc V, bà Lưu Thị Ngọc M và ông Trần Trung H); hộ ông Lưu Quốc V, bà Lê Thị Xuân H; hộ bà Lưu Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn T (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T gồm bà Lưu Thị Ngọc M, ông Nguyễn Phúc D, ông Nguyễn Phúc T, ông Nguyễn Phúc H) giao cho Ngân hàng N các tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu sau đây:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 103.800m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 2MB, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E893MBN, số vào sổ 00NBH do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Thống N ngày 03-8-1995.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 144.110m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 1CN, 2MH, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBM do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Trần Thị T ngày 03-8-1995.

Thửa đất số 2MH, 2MB, tờ bản đồ số 10 theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05 (thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05, diện tích 225.889,1m²). Trên thửa đất số 01 (thửa số 2MH và thửa số 2MB cũ), tờ bản đồ số 05 có các công trình xây dựng và cây trồng như sau:

- Công trình xây dựng:

+ Nhà làm việc: Diện tích 230,85m², khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic, trần đóng thạch cao, cửa đi, cửa sổ nhôm kính.

+ Nhà kho 1: Diện tích $90m^2$, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole xi măng, vách xây gạch dày 10cm, nền láng xi măng, trần đóng thạch cao, cửa đi sắt + tole.

+ Nhà kho 2: Diện tích $1BK,91m^2$, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole xi măng, vách xây gạch dày 10cm, nền láng xi măng, trần đóng thạch cao, cửa đi sắt + tole.

+ Nhà ở công nhân: Diện tích $183,49m^2$, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic (đã bong tróc nhiều vị trí), trần đóng la phong nhựa (đã hư hỏng nhiều).

+ Mái tole: Diện tích $128,35m^2$, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole (đã hư hỏng nhiều), không vách, nền dال bê tông.

+ Nhà vệ sinh 1: Diện tích $8,4m^2$, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic (Đã bong tróc nhiều vị trí).

+ Nhà vệ sinh 2: Diện tích $3,96m^2$, mái lợp tole, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic (Đã bong tróc nhiều vị trí).

- Cây trồng:

+ Cây bàng loại B: 02 cây.

+ Cây osaka đỏ loại B: 04 cây.

+ Cây sanh (kiểng) loại A: 02 cây.

+ Cây so đũa loại A: 04 cây.

+ Cây trứng cá loại C: 05 cây.

+ Cây trứng cá loại D: 06 cây.

+ Cây trứng cá loại E: 07 cây.

+ Cây me loại B: 01 cây.

3. Quyền sử dụng đất có diện tích $44.250m^2$, mục đích sử dụng: Ao tôm, thuộc thửa số 1BS, 3MT, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 411KKK, số vào sổ 00SMH do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 18-8-2003.

Thửa đất số 195, 1BS, 3MT, tờ bản đồ số 10 theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04 (thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04, diện tích $239.528,6 m^2$). Trên thửa đất số 111 (thửa số 195, thửa số 136, thửa số 318 cũ) tờ bản đồ số 04 có các cây trồng như sau:

- Cây bạch đàn loại A: 02 cây.

- Cây so đũa loại A: 10 cây.

- Cây so đũa loại B: 08 cây.

- Cây so đũa loại c: 12 cây.

- Cây trứng cá loại C: 03 cây.
- Cây trứng cá loại D: 03 cây.
- Cây trứng cá loại E: 04 cây.

4. Quyền sử dụng đất có diện tích 118.990 m², mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 1CB, 2BB, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp NC, xã LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 893MBB, số vào sổ 00NBB do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Quốc V ngày 03-8-1995.

Thửa đất số 1CB, 2BB theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04 (thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04, diện tích 239.528,6m²).

5. Quyền sử dụng đất có diện tích 22.900m², mục đích sử dụng: Đất ao (hồ), thuộc thửa số 1NH, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 548HCM, số vào sổ 00KKS do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

6. Quyền sử dụng đất có diện tích 178.950m², mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ), thuộc thửa số 1NM, 1NB, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279HHH, số vào sổ 00KKN do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

Theo bản đồ đo đạc chính quy, thửa đất số 1NM hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 07 (thửa đất số 02, tờ bản đồ số 07, diện tích 282.578,1m²); thửa đất số 1NH và 1NB hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 32, tờ bản đồ số 07 (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 07, diện tích 86.453,6m²).

Trên thửa đất số 32 (thửa số 1NH và thửa số 1NB cũ), tờ bản đồ số 07 có các công trình xây dựng như sau: Nhà kho diện tích 546,62m², có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole xi măng, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch tàu (đã xuống cấp).

7. Quyền sử dụng đất có diện tích 30.000m², mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ), thuộc thửa số 1BC, 7MM, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 548HCK, số vào sổ 00KKB do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

8. Quyền sử dụng đất có diện tích 23.500m², mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ), thuộc thửa số 2HH, 7BB, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 822SBB, số vào sổ 0KMS do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Lưu Thị Ngọc M ngày 24-01-2002.

Thửa đất số 2HH và 711 theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 07 (thửa đất số 02, tờ bản đồ số 07, diện tích 282.578,1m²). Trên thửa đất số 02 (thửa số 2HH và thửa số 711 cũ), tờ bản đồ số 07 có các công trình xây dựng và cây trồng như sau:

- Công trình xây dựng:

+ Căn nhà chính: Diện tích 479,02m², khung cột bê tông cốt thép, mái lợp ngói, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic, trần đóng thạch cao, cửa đi, cửa sổ nhôm kính.

+ Nhà thờ: Diện tích 30,24m², khung cột bê tông cốt thép, mái lợp ngói, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic, trần đóng thạch cao, cửa đi, cửa sổ nhôm kính.

+ Nhà kho 1: Diện tích 451,44m², khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole xi măng, vách xây gạch dày 10cm, cửa đi sắt + tole.

+ Nhà tiền chế: Diện tích 237,6m², khung cột bê tông đúc sẵn, mái lợp tole, không vách, nền láng xi măng.

- Mái che: Diện tích 137,7m², khung cột bê tông đúc sẵn, mái lợp tole, nền láng xi măng.

+ Nhà ở công nhân: Diện tích 266,76m², khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole xi măng, vách xây gạch dày 10cm, nền lát gạch ceramic + láng xi măng, cửa đi, cửa sổ gỗ tạp (đã hư hỏng nhiều).

+ Hầm nước: Thể tích 97m³, nền bê tông, vách xây gạch dày 20cm.

+ Xi tạc: Thể tích 10,296m³, nền bê tông, vách xây gạch dày 10cm.

- Cây trồng:

+ Câu cau loại A: 01 cây.

+ Câu cau loại B: 75 cây.

+ Câu cau loại C: 04 cây.

+ Cây trà loại A: 01 cây.

+ Cây sanh (kiểng) loại A: 13 cây.

+ Cây osaka đỏ loại B: 11 cây.

+ Cây sứ loại A: 08 cây.

+ Cây sứ loại B: 03 cây.

+ Cây phượng vĩ loại A: 01 cây.

+ Cây phượng vĩ loại B: 01 cây.

+ Cây nhào loại A: 01 cây.

9. Quyền sử dụng đất có diện tích 26.870m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 1BK, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB,

huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 040TTS, số vào sổ 14 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 14-3-2005.

Thửa đất số 139 và 1BK theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 07 (thửa đất số 03, tờ bản đồ số 07 diện tích 35.921,7m²).

10. Quyền sử dụng đất có diện tích 23.900m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 1BH, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 040TTB, số vào sổ 12 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 14-3-2005.

11. Quyền sử dụng đất có diện tích 30.000m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 1BB, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 040TTN, số vào sổ 13 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 14-3-2005.

12. Quyền sử dụng đất có diện tích 89.550m², mục đích sử dụng: Đất Ao (hồ), thuộc thửa số 1BC, 1NT, 1NK, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 516HTK, số vào sổ 00KKT do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-12-2002.

Thửa đất số 1BH, 1BB, 1BC, 1NT, 1NK, 7BB theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 07 (thửa đất số 02, tờ bản đồ số 07, diện tích 282.578,1m²).

13. Quyền sử dụng đất có diện tích 25.172m², mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa số 1BN, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 503NHM, số vào sổ T.KS do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-02-2006.

14. Quyền sử dụng đất có diện tích 4.270m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa số 1BS, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp M, xã TB, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 503NHK, số vào sổ T.KB do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M ngày 24-02-2006.

Thửa đất số 1BN, 1BS theo bản đồ đo đạc chính quy hiện nay thuộc 01 phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 07 (thửa đất số 252, tờ bản đồ số 07, diện tích 34.268,8m²).

IV. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Minh K, ông Tạ Trầm Khải M và ông Dương Văn U:

1. Buộc Ngân hàng N ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và giao tài sản, các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K và ông Dương Văn U theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 22/3/2018.

2. Các ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K và ông Dương Văn U có nghĩa vụ liên hệ Ngân hàng N để tiến hành hoàn tất các thủ tục đối với người mua tài sản trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

V. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M phải chịu 300.000 đồng.

- Ngân hàng N không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng N 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0002790 ngày 30-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K, ông Dương Văn U không phải chịu, hoàn trả cho ông Tạ Trầm Khải M, ông Bùi Minh K và ông Dương Văn U mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2016/0005936, AA/2016/0005937, AA/2016/0005938 cùng ngày 16-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0005697 ngày 14-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

- Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M phải chịu chi phí thẩm định tài sản. Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N chi phí thẩm định tài sản là 3.000.000 đồng.

- Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M phải chịu chi phí định giá tài sản là 77.000.000 đồng. Công ty cổ phần Nuôi trồng và Chế biến thủy hải sản M đã nộp xong.

VI. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu

thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Trần Đề;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương