

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: **38/2023/DS- PT**

Ngày: 07/3/2023

*“Tranh chấp kiện đòi tài sản,
Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và
Đòi bồi thường thiệt hại”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang.

Ông Nguyễn Văn Ngữ.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 07/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2022/TLPT- DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp Kiện đòi tài sản; Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và đòi bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2023/QĐ-PT ngày 11/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa 44/2023/QĐ-PT ngày 10/2/2023 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1958. Có mặt.

Địa chỉ: Cụm công nghiệp thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

*** Bị đơn:** Anh Đào Văn N, sinh năm 1999. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền là ông Đào Văn D, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm B, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam.

Do ông Hồng Hùng A, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị làm đại diện.

Địa chỉ: B T, phường H, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nh. Chức vụ Giám đốc xử lý nợ- Ngân hàng TMCP K T Việt Nam. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Hoàng Minh T1, ông Trần Trọng H1 và ông Nguyễn Trung H2 là chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam. Có mặt.

2. Anh Tống Trường X, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số A, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: anh Tống Văn B, sinh năm 1986.

3. Anh Tống Văn B, sinh năm 1986. Có mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ Đ, thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh B là Luật sư Nguyễn Đức Tuấn - Công ty Luật Quang Minh THL- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

4. Công ty đấu giá hợp danh H T.

Do Đỗ Viết H4- Tổng giám đốc làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh Đ - Giám đốc điều hành Công ty đấu giá hợp danh H T. (thay ông Trần Nam T). Vắng mặt.

5. Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Đ T.

Do ông Nguyễn Văn Đ1 - Chức vụ giám đốc làm đại diện. Địa chỉ: Cụm canh N Đình Giã, thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

6. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B G.

Do ông Trần Quang B - chức vụ: giám đốc làm đại diện. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn xin khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị H có mặt tại phiên tòa trình bày:

Ngày 22/2/2013, Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam (viết tắt là Techcombank) và Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Đ T (viết tắt là Công ty Đ T) đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 11/HĐTD-BGN, giá trị hạn mức tín dụng: 3.000.000.000đ.

Ngày 24/4/2012 giữa Techcombank - Chi nhánh Bắc Giang với ông Tống Trọng Th và bà Trần Thị H ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 tại Văn

phòng công chứng Minh Khai, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, số công chứng 399/2012 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 178m2 đất ở, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

Bên được bảo đảm là Công ty Đ T do ông Nguyễn Văn Đỗ giám đốc làm đại diện.

Ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H thế chấp tài sản để đảm bảo cho Công ty Đ T vay Techcombank số tiền là 801.000.000 đồng.

Quá trình sử dụng vốn vay, Công ty Đ T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngày 14/6/2018, giữa Techcombank với Công ty TNHH Dịch vụ đầu giá và tư vấn H T (nay là Công ty đầu giá hợp danh H T, viết tắt là Công ty H T) ký hợp đồng bán đầu giá tài sản số 1606/2018/ĐG-HaThanh. Tài sản đầu giá là quyền sử dụng 178m2 đất ở, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

Người mua được tài sản bán đầu giá là anh Đào Văn N, sinh năm 1999. Địa chỉ: Xóm Bắc, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu Tòa án tuyên buộc anh Đào Văn N phải trả lại tài sản Cho bà H tiếp tục quản lý sử dụng đó là:

Quyền sử dụng 178m2 đất ở, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

Căn cứ bà H đưa ra là:

Ông Tổng Trọng Th chết năm 2014. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Th gồm anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X và bà Trần Thị H.

Techcombank khi xử lý tài sản của khoản nợ xấu, đã không thông báo cho bà H và hàng thừa kế thứ nhất của ông Tổng Trọng Th biết. Nếu có nhận được thông báo thì bà H cũng không đồng ý giao tài sản cho Techcombank bán đấu giá.

Tại phiên tòa, bà H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và nhất trí với toàn bộ yêu cầu độc lập của anh B.

Bị đơn là anh Đào Văn N do ông Đào Văn D là đại diện theo uỷ quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày như sau:

Anh N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Căn cứ anh N đưa ra là:

Theo thông báo của Công ty H T thông báo bán đấu giá lần 4 số: 1606.4/2018/TBBĐG ngày 06/11/2018 niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản tại UBND xã S K. Anh N đã mua hồ sơ đấu giá.

Ngày 23/11/2018, Công ty H T tổ chức cuộc bán đấu giá tại trụ sở Công ty. Có 02 (Hai) khách hàng đã mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước và đủ điều kiện tham gia đấu giá trong đó có anh N. Phiên bán đấu giá thành. Người trúng đấu giá là: Anh Đào Văn N – CMND số: 122267972 do Công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 08/08/2017; Hộ khẩu thường trú: Xóm Bắc, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang; Giá bán tài sản là: 777.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi bảy triệu đồng chẵn) .

Sau khi nộp đủ số tiền 777.000.000 VNĐ thì Techcombank thực hiện thủ tục bàn giao tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H cùng hồ sơ giấy tờ khác kèm theo cho anh N người trúng đấu giá.

Đến tháng 01/2019 anh N nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B G và được tiếp nhận. Đến ngày 27/3/2019 thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B G xác nhận chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Đào Văn N.

Việc anh N đấu giá và trúng đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 178m² đất ở, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang là đúng quy định của pháp luật.

Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B G xác nhận Chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Đào Văn N là đúng quy định của pháp luật.

Anh N là người mua tài sản thông qua đấu giá không liên quan đến việc thế chấp tài sản của bà H với Ngân hàng. Tài sản đấu giá đã được Nhà nước cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N. Nên bà H không có quyền kiện đòi tài sản đã được sang tên anh N.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tống Văn B (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Tống Trường X) có mặt tại phiên tòa trình bày:

Ngày 22/2/2013, Techcombank và Công ty Đ T đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 11/HĐTD-BGN, giá trị hạn mức tín dụng: 3.000.000.000đ.

Ngày 24/4/2012 giữa Techcombank - Chi nhánh Bắc Giang với ông Tống Trọng Th, bà Trần Thị H ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 tại Văn phòng công chứng Minh Khai, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, số công chứng 399/2012 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 178m² đất ở, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tống Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

Bên được bảo đảm là Công ty Đ T do ông Nguyễn Văn Đỗ giám đốc làm đại diện.

Ông Tống Trọng Th và bà Trần Thị H thế chấp tài sản để đảm bảo cho Công ty Đ T vay Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam số tiền là 801.000.000 đồng.

Quá trình sử dụng vốn vay, Công ty Đ T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngày 14/6/2018, giữa Techcombank với Công ty H T ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 1606/2018/ĐG-HaThanh. Tài sản đấu giá là quyền sử dụng 178m² đất ở, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tống Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

Ông Tống Trọng Th chết năm 2014. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Th gồm anh Tống Văn B, anh Tống Trường X và bà Trần Thị H.

Techcombank khi xử lý tài sản của khoản nợ xấu, đã không thông báo cho bà H và hàng thừa kế thứ nhất của ông Tống Trọng Th biết (vì ông Th đã chết năm 2014).

Tại đơn yêu cầu độc lập, anh B yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Techcombank và Công ty H T ký ngày 14/6/2018 là vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Techcombank với anh Đào Văn N ký ngày 03/12/2018 là vô hiệu

3. Buộc Techcombank và Công ty H T phải liên đới bồi thường cho anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X và bà Trần Thị H giá trị tài sản thế chấp theo như giá trị định giá của hội đồng định giá ngày 05/01/2021 là 4.984.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh B rút một phần yêu cầu độc lập về việc đề nghị Tòa án:

1. Tuyên hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Techcombank và Công ty H T ký ngày 14/6/2018 là vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Techcombank với anh Đào Văn N ký ngày 03/12/2018 là vô hiệu.

Anh B không yêu cầu Công ty H T phải liên đới bồi thường mà anh B chỉ yêu cầu 1 mình Techcombank phải bồi thường cho anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X và bà Trần Thị H giá trị tài sản thế chấp (là giá trị quyền sử dụng 178m² đất, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND) theo như giá trị định giá của hội đồng định giá ngày 05/01/2021 là 4.984.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam do ông Trần Trọng H1 và ông Nguyễn Trung Hiếu là đại diện theo uỷ quyền có mặt tại phiên tòa trình bày:

Techcombank không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của anh B. Với lý do:

Ngày 22/2/2013, Techcombank và Công ty Đ T đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 11/HĐTD-BGN, giá trị hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 đồng và Thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng tại Techcombank. Theo đó, Techcombank đã thực hiện giải ngân cho Công ty Đ T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với số tiền là 801.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ T tại Techcombank, ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H và Techcombank đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 399/2012, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2012 tại Văn phòng công chứng Minh Khai thành phố B G, tỉnh Bắc Giang (viết tắt là Hợp đồng thế chấp) để thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu và hợp pháp

của mình là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất diện tích 178m² đất ở, Thửa đất số 34(5); tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818, số vào sổ cấp giấy: H00034-QĐ số 1741/QĐ-UBND, do UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 20/6/2011 cho ông Tống Trọng Th và bà Trần Thị H; Hợp đồng thế chấp được ký kết một cách tự nguyện, được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B G ngày 03/5/2012 theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty Đ T đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết, Techcombank đã xử lý tài sản của ông Th, bà H để thu hồi khoản nợ của Công ty Đ T tại Techcombank.

Để xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ cho Công ty Đ T, ngày 14/6/2018, Techcombank và Công ty H T đã ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 1606/2018/ĐG-HaThanh để tổ chức bán đấu giá tài sản mà ông Th, bà H đã thế chấp theo quy định pháp luật.

Sau nhiều lần tổ chức đấu giá công khai, ngày 23/11/2018 có kết quả của phiên đấu giá: có 2 khách hàng tham gia đấu giá, trong đó anh Đào Văn N (Hộ khẩu thường trú tại xóm Bắc, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang) là người trúng đấu giá theo quy định pháp luật. Căn cứ kết quả bán đấu giá ghi nhận tại Biên bản đấu giá tài sản ngày 23/11/2018, ngày 03/12/2018, Techcombank và anh Đào Văn N đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1606/2018/ĐG/HATHANH - TCB, được công chứng tại Văn phòng công chứng Thiên Long, tỉnh Bắc Giang, số công chứng: 4143/2018/HĐGD, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 19/12/2018, Techcombank đã bàn giao thành công tài sản bán đấu giá và hồ sơ tài sản bán đấu giá cho anh Đào Văn N, các bên đã lập Biên bản giao tài sản đấu giá ngày 19/12/2018.

Tại Đơn đề nghị ngày 11/10/2018 của bà H gửi Techcombank về việc đề nghị với ban giám đốc Techcombank để tôi rút tài sản ra vẫn ghi Địa chỉ Hộ khẩu thị trấn C T - huyện T Y - tỉnh Bắc Giang”. Đây chính là địa chỉ của bên thế chấp theo thông tin tại Hợp đồng thế chấp và theo các hồ sơ nhân thân (sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân) do bà H, ông Th đã cung cấp cho Techcombank tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp.

Như vậy, căn cứ điểm b khoản 6.2.2 Điều 6, khoản 7.2 Điều 7, khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng thế chấp thì Techcombank đã gửi thông báo cho bên thế chấp ông Tống Trọng Th và bà Trần Thị H đúng địa chỉ mà ông bà đã cung cấp cho Techcombank tại Hợp đồng thế chấp: Đường 295 phố Mới, thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. Cụ thể các thông báo mà Techcombank đã gửi như sau:

Thông báo số 4888/2018/TB-TCB về việc xử lý tài sản bảo đảm khách hàng Công ty Đ T ngày 11/6/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã ES104180022VN

Thông báo số 6572/2018/TB-TCB về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản khách hàng Công ty Đ T ngày 25/7/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã EA103699292VN

Thông báo số 8110/2018/TB-TCB về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản khách hàng Công ty Đ T ngày 10/9/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã EA108843654VN

Thông báo số 10065/2018/TB-TCB về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản khách hàng Công ty Đ T ngày 05/11/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã EB101563615VN

Việc xử lý tài sản bảo đảm thông qua đấu giá để xử lý khoản nợ của Công ty Đ T là đúng với quy định pháp luật

Techcombank không có trách nhiệm hay nghĩa vụ xác minh người thừa kế của bên thế chấp hay thông báo cho người thừa kế của bên thế chấp biết về việc xử lý tài sản bảo đảm của bên thế chấp.

Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 1606/2018/ĐG-HaThanh ngày 14/6/2018 giữa Techcombank và Công ty H T và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1606/2018/ĐG/HATHANH - TCB, giữa Techcombank và anh Đào Văn N được công chứng tại Văn phòng công chứng Thiên Long, tỉnh Bắc Giang, số công chứng: 4143/2018/HĐGD, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2018 đều tuân thủ đúng quy định pháp luật,

Tại phiên tòa, Đại diện Techcombank đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Tổng Văn B về việc yêu cầu Tòa án buộc Techcombank phải bồi thường cho anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X và bà Trần Thị H giá trị tài sản thế chấp theo như giá trị định giá của hội đồng định giá ngày 05/01/2021 là 4.984.000.000 đồng.

Techcombank đồng ý việc bà Trần Thị Huyết rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; đồng ý việc anh Tổng Văn B rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty đấu giá hợp danh H T do ông Phạm Minh Đông là đại diện theo uỷ quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Công ty H T nhận được Công văn số: 5013/2018/XLN-TCB ngày 13/6/2018 của Techcombank về việc bán đấu giá tài sản là tài sản bảo đảm của khách hàng Công ty Đ T đăng ký thế chấp tại Techcombank.

Tài sản bán đấu giá: Quyền sử dụng thửa đất số 34(5); tờ bản đồ số 12; diện tích 178m² đất ở; hình thức sử dụng riêng 178m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: lâu dài; tại địa chỉ: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 184818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00034-QĐ số 1741/QĐ-UBND do UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H ngày 20/06/2011.

Giá khởi điểm là: 931.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Chín trăm ba mươi một triệu đồng chẵn). Giá đã bao gồm phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, thuế TNCN (nếu có).

Sau khi kiểm tra, đánh giá về mặt pháp lý hồ sơ do Techcombank cung cấp, Công ty H T nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện đưa ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Ngày 14/6/2018, Công ty H T và Techcombank đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 1606/2018/ĐG-HaThanh về việc bán đấu giá tài sản nêu trên.

Công ty H T ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số: 1606/2018/TBBĐG ngày 18/6/2018; Công ty H T đã đăng 02 số báo vào ngày 19/6/2018 và ngày 22/6/2018 trên báo Thanh Niên và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Phiên bán đấu giá vào ngày 13/7/2018 không thành do đến hết thời hạn theo quy định nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Công ty H T có Thông báo số: 1606/2018/HaThanh/ĐG ngày 13/7/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá không thành lần 1.

Techcombank có Công văn số 6573/2018/XLN-TCB ngày 25/7/2018 đề nghị Công ty H T tiếp tục bán đấu giá lần 2. Công ty H T có Thông báo bán đấu giá lần 2 số: 1606.2/2018/TBBĐG ngày 30/7/2018. Công ty đã đăng 02 số báo vào ngày 02/8/2018 và ngày 07/8/2018 trên báo Pháp luật Việt Nam và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Phiên bán đấu giá vào ngày 25/8/2018 không thành do đến hết thời hạn theo quy định nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Công ty H T có Thông báo số: 1606.2/2018/HaThanh/ĐG ngày 25/8/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá không thành lần 2.

Techcombank có Công văn số 8109/2018/XLN-TCB ngày 10/9/2018 đề nghị Công ty H T tiếp tục bán đấu giá lần 3. Công ty H T có Thông báo bán đấu giá lần 3 số: 1606.3/2018/TBBĐG ngày 11/9/2018. Công ty đã đăng 01 số báo vào ngày 19/9/2018 trên báo Pháp luật Việt Nam và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Phiên bán đấu giá vào ngày 27/9/2018 không thành do đến hết thời hạn theo quy định nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Công ty H T có Thông báo số:

1606.3/2018/HaThanh/ĐG ngày 27/9/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá không thành lần 3.

Techcombank có Công văn số 10064/2018/XLN-TCB ngày 05/11/2018 đề nghị Công ty H T tiếp tục bán đấu giá lần 4. Công ty H T có Thông báo bán đấu giá lần 4 số: 1606.4/2018/TBBĐG ngày 06/11/2018. Công ty đã đăng 01 số báo vào ngày 14/11/2018 trên báo Pháp luật Việt Nam và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/11/2018, Công ty H T tổ chức cuộc bán đấu giá tại trụ sở Công ty. Có 02 (Hai) khách hàng đã mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước và đủ điều kiện tham gia đấu giá. Phiên bán đấu giá thành. Người trúng đấu giá là: Anh Đào Văn N, CMND số: 122267972 do Công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 08/08/2017; Hộ khẩu thường trú: Xóm Bắc, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang; Giá bán tài sản là: 777.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi bảy triệu đồng chẵn).

Công ty H T có Thông báo số: 1606.4/2018/HaThanh/ĐGT ngày 23/11/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá thành và đề nghị Techcombank thực hiện thủ tục bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Công ty H T thực hiện bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai do ông Trần Quang Bảo làm đại diện vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày như sau:

Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố xác nhận biên động về quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận ngày 27/3/2019 cho anh Đào Văn N là đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định tại điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Đ T do ông Nguyễn Văn Đỗ là đại diện theo pháp luật được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không đến phiên tòa theo như giấy triệu tập cũng như không có ý kiến trình bày gửi cho Tòa án, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tống Trường X có mặt tại phiên tòa trình bày như sau:

Anh X đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh B. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh B về việc yêu cầu Tòa án buộc Techcombank phải bồi thường cho anh Tống Văn B, anh Tống Trường X và bà

Trần Thị H tài sản thế chấp theo như giá trị định giá của hội đồng định giá ngày 05/01/2021 là 4.984.000.000 đồng.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật và định giá tài sản, kết quả như sau:

Về kết quả thẩm định tại chỗ và định giá như sau:

Tài sản là giá trị quyền sử dụng 178m² đất, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

Theo giá chuyển nhượng tại địa phương $28.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 178\text{m}^2 = 4.984.000.000\text{đ}$.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 9/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B G đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, khoản 6 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.

Căn cứ Điều 300, Điều 301, Điều 304, Điều 306, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321; Điều 322; Điều 649; Điều 651; Điều 613; Điều 615 Bộ Luật dân sự.

Căn cứ Điều 33, Điều 47, Điều 48 Luật đấu giá tài sản 2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tổng Văn B đối với Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Huyền, anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X số tiền là 4.984.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc yêu cầu Tòa án tuyên buộc anh Đào Văn N phải trả lại tài sản cho bà Trần Thị H tiếp tục quản lý sử dụng đó là:

Quyền sử dụng 178m² đất, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của anh Tổng Văn B về việc:

- Tuyên hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam và Công ty đấu giá hợp danh H T ký ngày 14/6/2018 là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam với anh Đào Văn N ký ngày 03/12/2018 là vô hiệu.

- Yêu cầu Toà án buộc Công ty đấu giá hợp danh H T phải liên đới bồi thường cho bà Trần Thị H, anh Tổng Văn B và anh Tổng Trường X số tiền 4.984.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 20/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tổng Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Tổng Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Anh Tổng Văn B trình bày: Tại phiên tòa ngày hôm nay tôi giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- Anh Trần Trọng H1 trình bày: Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo. Teccombank có quyền thu giữ tài sản để bảo đảm khoản nợ mà không cần sự đồng ý của bà Trần Thị H. Techcombank có quyền đưa tài sản bán đấu giá để thu hồi nợ. Trong hợp đồng tín dụng của techcombank và công ty Đ T cũng có một số điều khoản quy định rõ về tài sản bảo đảm. Các thông báo của ngân hàng gửi đi đủ điều kiện. Tại thời điểm đưa ra bán đấu giá không có quy định nào về việc phải thông báo cho người thừa kế. Trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm bà H cũng có đơn đề nghị trả nợ cho Công ty Đ T, techcombank cũng đã có văn bản gửi đến cho bà H. Như vậy việc xử lý tài sản của ngân hàng là đúng.

- Ông Nguyễn Đức Tuân trình bày: Việc xử lý tài sản của phía Ngân hàng là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật căn cứ Điều 300 và 301 Bộ luật dân sự

năm 2015. Điều 721 bộ luật dân sự 2005 cũng quy định rõ về quyền khởi kiện ra Tòa án. Trong vụ án này bà H cũng không nhận được thông báo của ngân hàng. Việc Ngân hàng có trách nhiệm gửi đi nhưng không có trách nhiệm xác minh việc phía bên kia có nhận được hay không nên không đảm bảo quyền lợi của bà H. Việc căn cứ vào mục 7 của hợp đồng là không chuẩn xác. Phía ngân hàng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã gửi cho bà H và không có văn bản nào xác minh việc bà H đã nhận được văn bản. Tôi không đồng ý với kháng cáo của Ngân hàng đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố B G.

- Bà Trần Thị H: tôi nhất trí ý kiến của luật sư. Tôi không nhận được văn bản thông báo nào của Ngân hàng.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS; chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Techcombank; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Tổng Văn B. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho anh B .

Trả lại Ngân hàng Techcombank 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp: Ngày 22/2/2013, Techcombank và Công ty Đ T đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 11/HĐTD-BGN, giá trị hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 đồng và thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng tại Techcombank. Theo đó, Techcombank đã thực hiện giải ngân cho Công ty Đ T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là 801.000.000đ. Hợp đồng tín dụng đã ký kết theo đúng quy định của pháp luật.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ T tại Techcombank, ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H và Techcombank đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 399/2012, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2012 tại Văn phòng công chứng Minh Khai thành phố B G, tỉnh Bắc Giang. Khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản, ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H biết rõ mục đích của việc thế chấp tài sản là để đảm bảo khoản vay của Công ty Đ T tại Ngân hàng Techcombank. Hợp đồng thế chấp được ký kết một cách tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Xét hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp là phù hợp pháp luật và được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Khai thành phố B G, tỉnh Bắc Giang và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B G ngày 03/5/2012 theo đúng quy định pháp luật. Tài sản thế chấp để thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất diện tích 178m² đất ở, thửa đất số 34(5); tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818, số vào sổ cấp giấy: H00034-QĐ số 1741/QĐ-UBND, do UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H.

Trong quá trình thực hiện khoản vay tín dụng, bên vay là Công ty Đ T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, theo Hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận tài sản thế chấp sẽ bị xử lý để thu hồi nợ, thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm khi có một trong các sự kiện sau đây: “Đến hạn trả nợ mà bên thế chấp/bên được bảo đảm không trả nợ (gốc, lãi, phí, phạt và các chi phí khác) đầy đủ, đúng hạn hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản thỏa thuận có liên quan;...” (Điều 5.2)

[2.2] Về trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm:

[2.2.1] Về việc thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý:

Tại Hợp đồng thế chấp, Techcombank và ông Tổng Trọng Th, bà Trần Thị H đã thỏa thuận:

- Tài sản thế chấp sẽ bị xử lý để thu hồi nợ, thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm khi có một trong các sự kiện sau: Đến hạn trả nợ mà bên thế chấp/bên được bảo đảm không trả nợ (gốc, lãi, phí, phạt và các chi phí khác) đầy đủ, đúng hạn hoặc không thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản thỏa thuận có liên quan (Mục 5.2)

- Chuyển giao, thu hồi tài sản thế chấp: Techcombank có quyền yêu cầu bên thế chấp chuyển giao tài sản thế chấp để xử lý và bên thế chấp phải chuyển giao tài sản thế chấp....cho Techcombank theo đúng thời hạn, địa điểm được Techcombank quy định....Bên thế chấp theo đây chấp thuận, cho phép

Techcombank hoặc tổ chức được Techcombank ủy quyền thực hiện tất cả các biện pháp cần thiết để thu hồi tài sản thế chấp... (Điều 5.3);

Căn cứ quy định trên cho thấy theo hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận về việc bà Trần Thị H đồng ý cho Techcombank có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm. Khoản nợ của Công ty Đ T tại Techcombank thuộc trường hợp nợ xấu quy định tại Điều 4 Nghị quyết 42/2017/QH ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng, Do đó, bên bảo đảm, bên giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là bà Trần Thị H có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho Techcombank để xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Tại biên bản làm việc ngày 16/01/2022 giữa ông Tổng Trọng Th, bà Trần Thị H và Techcombank cũng đã thể hiện ông Th, bà H nhận thức rõ trách nhiệm bằng tài sản của mình cho bên vay vốn Công ty TNHH TM DV Đ T là không giới hạn giá trị bảo lãnh, trường hợp bên vay không trả được nợ thì toàn bộ tài sản sẽ bị phát mại để trả nợ. Trước khi thu giữ tài sản, Ngân hàng Techcombank đã ra các thông báo, quyết định về việc thu giữ tài sản và thực hiện việc thông báo công khai, niêm yết đồng thời thông báo cho bà H bằng văn bản qua đường bưu điện có bảo đảm đúng quy định.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Techcombank bắt đầu từ tháng 6/2018, thời điểm này, Ngân hàng cũng chưa bán đấu giá tài sản, điều này cho thấy Ngân hàng đã tạo điều kiện về mặt thời gian để cho gia đình bà H có hướng khắc phục, Sau khi ngân hàng thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, ngày 11/10/2018 bà H đã có đơn đề nghị có nội dung đề nghị nộp tiền thanh toán cho khoản nợ của Công ty Đ T tại Techcombank để giải chấp tài sản bảo đảm nhưng sau đó không thực hiện do không có tiền để nộp. Đến ngày 23/11/2018, Công ty H T tổ chức cuộc bán đấu giá tại trụ sở Công ty. Có 02 (Hai) khách hàng đã mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước và đủ điều kiện tham gia đấu giá trong đó có anh N. Phiên bán đấu giá thành. Người trúng đấu giá là: Anh Đào Văn N – CMND số: 122267972 do Công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 08/08/2017; Hộ khẩu thường trú: Xóm Bắc, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang; Giá bán tài sản là: 777.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi bảy triệu đồng chẵn). Trong khoảng thời gian này, gia đình bà H không có ý kiến gì phản hồi tới Ngân hàng Techcombank. Chỉ đến khi bà H khởi kiện vụ án dân sự năm 2020 trở đi bà mới cho rằng bà không nhận được các văn bản thông báo của Ngân hàng.

[2.2.2] Về phương thức xử lý tài sản thế chấp:

Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, Techcombank đã ban hành thông báo bằng văn bản và gửi cho bên bảo đảm 04 lần, cụ thể:

Thông báo số 4888/2018/TB-TCB về việc xử lý tài sản bảo đảm khách hàng Công ty Đ T ngày 11/6/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã ES104180022VN

Thông báo số 6572/2018/TB-TCB về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản khách hàng Công ty Đ T ngày 25/7/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã EA103699292VN

Thông báo số 8110/2018/TB-TCB về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản khách hàng Công ty Đ T ngày 10/9/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã EA108843654VN

Thông báo số 10065/2018/TB-TCB về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản khách hàng Công ty Đ T ngày 05/11/2018, liên gửi chuyển phát nhanh mã EB101563615Việt Nam

Theo khoản 1 Điều 300 Bộ luật dân sự quy định về Thông báo việc xử lý tài sản bảo đảm: *“1. Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm phải thông báo bằng văn bản trong một thời hạn hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác...”*

Theo quy định tại mục 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Văn bản thông báo, trao đổi thông tin được lập bởi một bên và gửi tới bên kia sẽ được coi là đã được nhận bởi bên kia vào thời điểm:*

- Văn bản giấy được gửi trực tiếp tới người có liên quan tại địa chỉ được quy định tại Khoản 7.1 trên đây, hoặc

- Ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng thư bảo đảm tới địa chỉ được quy định tại Khoản 7.1 trên đây....”

Địa chỉ: Đường 295 phố Mới, thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang là địa chỉ gia đình ông Tổng Trọng Th, bà Trần Thị Xuyên cung cấp và hai bên đã thỏa thuận là địa chỉ thông báo, trao đổi thông tin. Từ khi ký hợp đồng đến nay, gia đình bà Trần Thị H không thay đổi địa chỉ cũng không có thông báo thay đổi địa chỉ thông báo, trao đổi thông tin như quy định tại mục 7.1 của Hợp đồng thế chấp.. Như vậy, việc Techcombank ra các thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm bằng văn bản và gửi 04 lần theo địa chỉ các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp bằng thư bảo đảm là đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thông báo việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều 300 Bộ luật dân sự.

Phía bà Trần Thị H trình bày không nhận được bất kỳ thông báo nào về xử lý tài sản bảo đảm nhưng ngày 11/10/2018 bà H lại có đơn đề nghị có nội dung đề nghị xin được trả tiền gốc để thanh toán cho khoản nợ của Công ty Đ T tại Techcombank để giải chấp tài sản bảo đảm. Sau khi nhận được đơn của bà H, Techcombank đã có Thông báo số 35A9/2018/TB-AMC về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán gửi tới địa chỉ của bà H như trong Hợp đồng thế chấp. Theo đó Techcombank đã đồng ý cho gia đình bà H nộp tiền để giải chấp tài sản bảo đảm với số tiền thấp hơn giá tài sản đang bán đấu giá(số tiền nộp giải chấp là

787.000.000 đồng, thấp hơn giá khởi điểm lần 3 là 824.000.000 đồng). Thời hạn Techcombank yêu cầu gia đình bà H phải nộp tiền là ngày 31/10/2018. Tuy nhiên gia đình bà H cũng không nộp số tiền trên và cũng không có ý kiến phản hồi lại với phía ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bà H, anh X, anh B đều thừa nhận do không đủ tiền để nộp nên không thực hiện thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Như vậy, việc Techcombank có gửi các Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bà H nhưng bà H cho rằng không nhận được bất kỳ thông báo nào là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận đã được công ty Đ T thông báo cho biết về việc khoản nợ của công ty Đ T đã quá hạn và không có khả năng thanh toán.

Việc ông Tổng Trọng Th chết năm 2014, bên thế chấp là bà H không hề thông báo cho Techcombank biết. Do đó, năm 2018 khi xử lý tài sản Techcombank không thể biết để thông báo cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Th là anh B và anh X. Mặt khác, căn cứ khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng thế chấp: “Bên thế chấp theo đây thừa nhận, chấp nhận rằng việc thực hiện hợp đồng này ..., mọi yêu cầu, đề nghị, thông báo và các văn bản, tài liệu khác liên quan tới việc thế chấp tài sản theo hợp đồng này cũng như việc báo cáo và tiếp nhận và trao đổi thông tin hoặc thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan tới Hợp đồng này được thực hiện, ký kết bởi: Một trong các cá nhân thuộc Bên thế chấp ký tên trên hợp đồng này hoặc ủy quyền ký tên trên hợp đồng này; hoặc tất cả các bên ký tên trên hợp đồng này, đều có giá trị pháp lý ràng buộc Bên thế chấp theo hợp đồng này, mà không cần có sự đồng ý của các cá nhân còn lại”. Như vậy, việc Techcombank gửi thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bà Trần Thị H đã đảm bảo các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định tại Điều 300 Bộ luật dân sự.

Như vậy, có căn cứ xác định trình tự, thủ tục về việc xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng đã được thực hiện đúng theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, các quy định của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 42/2017/QH của Quốc Hội, Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ.

[2.3] Về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản:

Ngày 14/6/2018, Techcombank và Công ty H T đã ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 1606/2018/ĐG-HaThanh để tổ chức bán đấu giá tài sản mà ông Th, bà H đã thế chấp theo quy định pháp luật. Trong trường hợp này Techcombank được xác định là “người có tài sản đấu giá” và được quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật (khoản 5 Điều 5 Luật bán đấu giá)

Theo hợp đồng, Công ty H T thực hiện dịch vụ bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng thửa đất số 34(5); tờ bản đồ số 12; diện tích 178m² đất ở; hình thức sử dụng riêng 178m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: lâu dài; tại địa chỉ: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 184818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00034-QĐ số 1741/QĐ-UBND do UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp cho cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H ngày 20/06/2011.

Giá khởi điểm là: 931.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Chín trăm ba mươi một triệu đồng chẵn). Giá đã bao gồm phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, thuế TNCN (nếu có).

Công ty H T ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số: 1606/2018/TBBĐG ngày 18/6/2018; Công ty H T đã đăng 02 số báo vào ngày 19/6/2018 và ngày 22/6/2018 trên báo Thanh Niên và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Phiên bán đấu giá vào ngày 13/7/2018 không thành do đến hết thời hạn theo quy định nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Công ty H T có Thông báo số: 1606/2018/HaThanh/ĐG ngày 13/7/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá không thành lần 1.

Techcombank có Công văn số 6573/2018/XLN-TCB ngày 25/7/2018 đề nghị Công ty H T tiếp tục bán đấu giá lần 2. Công ty H T có Thông báo bán đấu giá lần 2 số: 1606.2/2018/TBBĐG ngày 30/7/2018. Công ty đã đăng 02 số báo vào ngày 02/8/2018 và ngày 07/8/2018 trên báo Pháp luật Việt Nam và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Phiên bán đấu giá vào ngày 25/8/2018 không thành do đến hết thời hạn theo quy định nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Công ty H T có Thông báo số: 1606.2/2018/HaThanh/ĐG ngày 25/8/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá không thành lần 2.

Techcombank có Công văn số 8109/2018/XLN-TCB ngày 10/9/2018 đề nghị Công ty H T tiếp tục bán đấu giá lần 3. Công ty H T có Thông báo bán đấu giá lần 3 số: 1606.3/2018/TBBĐG ngày 11/9/2018. Công ty đã đăng 01 số báo vào ngày 19/9/2018 trên báo Pháp luật Việt Nam và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Phiên bán đấu giá vào ngày 27/9/2018 không thành do đến hết thời hạn theo quy định nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá. Công ty H T có Thông báo số: 1606.3/2018/HaThanh/ĐG ngày 27/9/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá không thành lần 3.

Techcombank có Công văn số 10064/2018/XLN-TCB ngày 05/11/2018 đề nghị Công ty H T tiếp tục bán đấu giá lần 4. Công ty H T có Thông báo bán đấu

giá lần 4 số: 1606.4/2018/TBBĐG ngày 06/11/2018. Công ty đã đăng 01 số báo vào ngày 14/11/2018 trên báo Pháp luật Việt Nam và đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/11/2018, Công ty H T tổ chức cuộc bán đấu giá tại trụ sở Công ty. Có 02 (Hai) khách hàng đã mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước và đủ điều kiện tham gia đấu giá. Phiên bán đấu giá thành. Người trúng đấu giá là: Anh Đào Văn N, CMND số: 122267972 do Công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 08/08/2017; Hộ khẩu thường trú: Xóm Bắc, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang; Giá bán tài sản là: 777.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi bảy triệu đồng chẵn).

Công ty H T có Thông báo số: 1606.4/2018/HaThanh/ĐGT ngày 23/11/2018 gửi Techcombank về việc đấu giá thành và đề nghị Techcombank thực hiện thủ tục bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Như vậy, xét trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản thấy: Công ty H T và Techcombank đã thực đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản theo Luật bán đấu giá tài sản năm 2016.

Về giá bán khởi điểm của tài sản: Theo hợp đồng thế chấp tại Mục 5.4 Techcombank và ông Th, bà H đã thỏa thuận Techcombank có quyền bán tài sản thế chấp theo giá do Techcombank quyết định. Hợp đồng thế chấp được xác lập vào năm 2012 tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật mà Bộ luật dân sự năm 2015 không quy định các bên phải thỏa thuận về giá trước khi xử lý tài sản bảo đảm. Do đó việc Techcombank quyết định về giá khi bán đấu giá tài sản là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên được nêu trong hợp đồng thế chấp và không trái với các quy định của pháp luật.

Anh Tổng Văn B có yêu cầu độc lập, yêu cầu ngân hàng Techcombank phải bồi thường cho anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X và bà Trần Thị H giá trị tài sản thế chấp (là giá trị quyền sử dụng 178m² đất, thuộc thửa đất số 34(5), tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn S K, xã S K, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B G, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 184818 ngày 20/6/2011 cho ông Tổng Trọng Th và bà Trần Thị H, HKTT: Thị trấn C T, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00034/QĐ số 1741/QĐ-UBND) theo như giá trị định giá của hội đồng định giá ngày 05/01/2021 là 4.984.000.000 đồng. Đối với nội dung này anh B yêu cầu cả phần bồi thường thiệt hại cho cả bà H trong khi bà H không có yêu cầu, bà H cũng không ủy quyền cho anh B nhưng tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý và chấp nhận cả yêu cầu này là không có căn cứ.

Ngoài ra tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh B nhưng không yêu cầu anh B chứng minh thiệt hại mà chỉ căn cứ vào kết quả định giá tài sản để buộc

ngân hàng Techcombank phải bồi thường thiệt hại cho anh B, anh X và bà H số tiền 4.984.000.000 đồng là không đảm bảo quyền lợi của ngân hàng.

Từ những đánh giá trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu độc lập của anh Tổng Văn B không được chấp nhận nên anh B phải chịu án phí DSST. Tuy nhiên anh B là hộ cận nghèo thuộc đối tượng trợ giúp pháp lý do vậy cần căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn án phí DSST cho anh Tổng Văn B.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tổng Văn B đối với Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam về việc buộc Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Huyền, anh Tổng Văn B, anh Tổng Trường X số tiền là 4.984.000.000 đồng.

2. Về án phí: Miễn án phí DSST cho anh Tổng Văn B.

2.1 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần K T Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001711 ngày 27/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B G.

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

Nơi nhận:

- TAND Tp Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS tp Bắc Giang;

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

- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Việt Hùng