

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 557/2022/DS-PT

Ngày: 12/9/2022

V/v tranh chấp hủy kết quả
bán đấu giá tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Hồng Nam

Các Thẩm phán: Ông Đào Quốc Thịnh

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Thái - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 9 năm 2022 và ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ
sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 253/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2021 về việc: “Tranh
chấp hủy kết quả bán đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021
của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4014/2022/QĐ-PT,
ngày 22 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số
10840/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L

Địa chỉ: A khu phố M – H25 khu A – Trung tâm Đ, phường T, Quận G,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh N; (có đơn
xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Văn C - Luật sư Công ty L1 thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; (có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1

Trụ sở: 14 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vy Trọng T; (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng N1

Trụ sở: 925-925ABCD T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1: Ông Nguyễn Mỹ V; (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thanh H; (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 X, phường T, Quận B (thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Quang M; (vắng mặt).

- Công ty Cổ phần L1

Trụ sở: 29 H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần L1: Ông Huỳnh Thanh N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Công ty TNHH L1

Trụ sở: Lầu 10, tòa nhà L, H N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH L1: Ông Nguyễn Vũ Q (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 388 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Hoàng Quảng T1; (vắng mặt).

- Công ty TNHH L1 Khách sạn Cure Yoga

Trụ sở: 26 Hưng Phước 2, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH L1: Bà Vũ Thị Ngọc H1; (vắng mặt).

- Ông Vũ Ngọc H2; (vắng mặt).

Địa chỉ: B H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Công T2; (vắng mặt).

Địa chỉ: B H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26 tháng 10 năm 2010, Công ty Cổ phần L1 (viết tắt Công ty L1, do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện theo pháp luật) và Ngân hàng N1 – Chi nhánh H3 (viết tắt Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng số: 1702LAV201000941, để Công ty L1 vay số tiền 36.000.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay 12.000.000.000 đồng của Công ty L1, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, diện tích 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số: R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Ngân hàng đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) tổ chức bán đấu giá tài sản bà L thế chấp. Theo biên bản bán đấu giá tài sản số: 23-02/BB-BĐG ngày 25 tháng 6 năm 2014, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014 thì người mua trúng tài sản đấu giá là bà Nguyễn Thị Thanh H, với giá 14.010.000.000 đồng. Bà L cho rằng, Công ty Đ1 đã tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp của bà là trái pháp luật bởi:

Thứ nhất, Ngân hàng không có quyền xử lý tài sản thế chấp của bà vì bà chưa có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty L1. Công ty L1 đang kinh doanh, hoạt động bình thường, có khả năng trả khoản nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký. Theo Điều 13 hợp đồng tín dụng số: 1702-LVA-201000941 ngày 26 tháng 10 năm 2010, các bên thỏa thuận mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng hoặc liên quan đến hợp đồng được Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Do đó, Ngân hàng phải khởi kiện để giải quyết tranh chấp, trường hợp Công ty L1 không trả nợ thì căn cứ bản án hoặc quyết định của Tòa án Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của bà L để thu hồi nợ.

Thứ hai, Công ty Đ1 tổ chức bán đấu giá tài sản, khi tài sản bán đấu giá chưa đủ điều kiện để giao dịch. Tài sản thế chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngân hàng không có quyền xử lý tài sản thế chấp bởi bà L không ủy quyền để Công ty Đ1 bán đấu giá tài sản thế chấp. Bà L không nhận được thông báo về thời gian,

địa điểm phiên bán đấu giá tài sản theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 289/HĐTC ngày 05 tháng 11 năm 2010. Ngân hàng và Công ty Đ1 tự ý giảm giá tài sản bán đấu giá khi chưa tổ chức bán đấu giá tài sản và không được bà L ủy quyền.

Thứ ba, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặc dù, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21 tháng 8 năm 2014, nhưng khi Công ty Đ1 tổ chức bán đấu giá tài sản thì tài sản bán đấu giá đã bị tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng từ ngày 07 tháng 7 năm 2014 theo quyết định số: 175/QĐ-THA ngày 07 tháng 7 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014; hủy biên bản bán đấu giá tài sản số: 23-02/BB-BĐG ngày 25 tháng 6 năm 2014.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ngày 07 tháng 5 năm 2013, Công ty Đ1 và Ngân hàng ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 23/2013/HĐBĐG, để Công ty Đ1 bán đấu giá tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình hình thành trong tương lai, lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, giá khởi điểm 16.170.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, Công ty Đ1 đã tiến hành các thủ tục cần thiết để bán tài sản nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia mua hồ sơ đấu giá.

Ngày 12 tháng 7 năm 2013, Công ty Đ1 và Ngân hàng ký phụ lục số: 01 của hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 23/2013/HĐBĐG để hạ giá khởi điểm tài sản bán đấu giá xuống 14.533.000.000 đồng. Sau khi ký phụ lục hợp đồng, Công ty Đ1 đã thực hiện các thủ tục theo quy định nhưng vẫn không có khách hàng tham gia mua tài sản đấu giá. Ngày 13 tháng 5 năm 2014, Công ty Đ1 và Ngân hàng ký phụ lục số: 02 của hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 23/2013/HĐBĐG, tiếp tục hạ giá tài sản bán đấu giá xuống 14.000.000.000 đồng.

Ngày 14 tháng 5 năm 2014, Công ty V1 quy chế bán đấu giá số: 23-02/2013/QCBĐG đối với tài sản bán đấu giá. Ngày 14 tháng 5 năm 2014, Công ty Đ1 phát hành thông báo mời người tham gia mua tài sản bán đấu giá. Ngày 15 tháng 5 năm 2014, Công ty Đ1 tiến hành niêm yết, đăng báo mời khách hàng tham gia bán đấu giá tài sản, đến ngày 13 tháng 6 năm 2014 có 02 khách hàng mua hồ sơ tham gia mua tài sản đấu giá là ông Nguyễn Thanh Y và bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngay khi khách hàng mua hồ sơ tham gia phiên đấu giá, Công ty Đ1 phát hành thông báo và mời các bên liên quan tham gia phiên bán đấu giá tài

sản vào ngày 25 tháng 6 năm 2014. Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 đã tổ chức thành công phiên bán đấu giá tài sản, người mua được tài sản đấu giá là bà Nguyễn Thị Thanh H theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014; biên bản bán đấu giá tài sản số: 23-02/BB-BĐG ngày 25 tháng 6 năm 2014.

Về yêu cầu khởi kiện của bà L, Công ty Đ1 có ý kiến như sau: Theo biên bản làm việc ngày 06 tháng 4 năm 2012 với Ngân hàng, bà L đã đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng bán đấu giá công khai với nội dung “Bên B đồng ý bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đối với lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên A để bên A ký Hợp đồng với cơ quan bán đấu giá nhằm thu hồi nợ vay”. Bà L cho rằng không ủy quyền cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là không đúng theo thỏa thuận trong biên bản làm việc ngày 06 tháng 4 năm 2012.

Bà L thế chấp quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, đảm bảo thanh toán khoản nợ vay của Công ty L1. Ngày 07 tháng 5 năm 2013, Ngân hàng ký với Công ty Đ1 hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 23/2013/HĐBĐG, để Công ty Đ1 bán đấu giá tài sản thế chấp của bà L là phù hợp quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo. Bà L cho rằng vào thời điểm bán đấu giá tài sản, tài sản đã bị tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo quyết định số: 175/QĐ-THA ngày 07 tháng 7 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 nên việc mua bán tài sản đấu giá vô hiệu là không đúng, vì Công ty Đ1 tiến hành các thủ tục để tổ chức phiên đấu giá ngày 25 tháng 6 năm 2014, hợp đồng mua bán đấu giá tài sản lập vào ngày 25 tháng 6 năm 2014 trước thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 ban hành quyết định tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng nên không thể dùng văn bản áp dụng quy phạm pháp luật được ban hành sau để điều chỉnh một quan hệ diễn ra trước được. Đồng thời, bà L cho rằng nguyên đơn không nhận được thông báo về thời gian, địa điểm mở phiên bán đấu giá tài sản, Công ty Đ1 cho rằng pháp luật không quy định khi tổ chức phiên bán đấu giá thì cơ quan tiến hành bán đấu giá phải thông báo cho chủ sở hữu tài sản mà chỉ cần thông báo cho người có tài sản bán đấu giá. Việc thông báo cho chủ sở hữu tài sản không nằm trong quy trình đấu giá tài sản. Về điều kiện giao dịch của tài sản bán đấu giá, tài sản đảm bảo có thể là tài sản hình thành trong tương lai mà pháp luật không cấm. Tài sản thế chấp của bà L là quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng hình thành trong tương lai nhưng đến hạn Công ty L1 không thanh toán nợ đến hạn cho Ngân hàng nên Ngân hàng đưa tài sản thế chấp ra phát mãi là phù hợp với quy định tại Điều 56 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính Phủ quy định về đấu giá tài sản.

Công ty Đ1 khẳng định quá trình bán đấu giá tài sản ngày 25 tháng 6 năm 2014, từ khi tiếp nhận hồ sơ cho đến khi tổ chức xong phiên bán đấu giá là hoàn toàn đúng quy trình, đúng quy định của pháp luật đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà L. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Đ1 đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 trình bày:

Ngày 26 tháng 10 năm 2010, Ngân hàng và Công ty L1 ký hợp đồng tín dụng số: 1702LAV201000941 để Công ty L1 vay số tiền 36.000.000.000 đồng. Đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lô đất số: R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số: 289/HĐTC ngày 05 tháng 11 năm 2010, được công chứng số: 21251 ngày 05 tháng 11 năm 2010, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10 tháng 11 năm 2010, theo văn bản xác nhận của Công ty trách nhiệm hữu hạn L1 ngày 10 tháng 11 năm 2010.

Công ty L1 không trả được nợ đến hạn. Ngày 06 tháng 4 năm 2012, bà L đã ký biên bản giao tài sản thế chấp để Ngân hàng bán đấu giá công khai để thu hồi nợ, bà L cam kết đến ngày 02 tháng 5 năm 2012 bà sẽ thanh toán ít nhất số tiền 05 tỷ đồng, nếu không biên bản giao tài sản thế chấp để Ngân hàng bán đấu giá công khai phát sinh hiệu lực, Ngân hàng sẽ toàn quyền xử lý tài sản.

Ngày 07 tháng 5 năm 2013, Ngân hàng ký với Công ty Đ1 hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 23/2013/HĐBĐG, để Công ty Đ1 bán đấu giá tài sản bà L đã thế chấp, giá bán là 16.170.000.000 đồng. Qua các lần giảm giá nhưng vẫn không có khách hàng đăng ký mua. Ngày 16 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 thông báo tổ chức phiên bán đấu giá tài sản vào lúc 14h ngày 19 tháng 6 năm 2014, giá khởi điểm là 14.000.000.000 đồng. Ngày 19 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 thông báo tạm hoãn phiên bán đấu giá tài sản. Ngày 20 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 thông báo tổ chức lại phiên bán đấu giá tài sản vào lúc 9h ngày 25 tháng 6 năm 2014. Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 đã tổ chức phiên bán đấu giá công khai, người mua trúng tài sản đấu giá bà Nguyễn Thị Thanh H, giá mua 14.010.000.000 đồng. Ngày 21 tháng 8 năm 2014, Phòng C1 công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá công chứng số: 16804. Ngày 16 tháng 9 năm 2014, Ngân hàng có thông báo số: 390/CN8-PKD đề nghị bà L giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản theo hợp đồng thế chấp số: 289/HĐTC ngày 05 tháng 11 năm 2010, biên bản giao tài sản thế chấp để Ngân hàng bán đấu giá công khai ngày 06 tháng 4 năm 2012.

Ngày 25 tháng 9 năm 2014, Ngân hàng, Công ty Đ1 và bà H đến để giao nhận tài sản đấu giá thì bà L chống đối, không giao tài sản cho người trúng đấu

giá. Tính đến ngày 25 tháng 6 năm 2014, thời điểm bà H mua trúng đấu giá tài sản Công ty L1 còn nợ Ngân hàng số tiền 18.506.500.000 đồng; đến ngày 16 tháng 9 năm 2014, số nợ là 18.866.166.667 đồng, trong khi số tiền bán tài sản thế chấp của bà L là 14.010.000.000 đồng và tính đến ngày 04 tháng 10 năm 2019, Công ty L1 còn nợ Ngân hàng số tiền 27.577.833.333 đồng (nợ gốc: 12.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 12.826.000.000 đồng; lãi quá hạn: 2.751.833.333 đồng). Đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, do trước đây bà L đã khởi kiện, sau đó Tòa án đình chỉ do bà L vắng mặt.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bà L có trách nhiệm giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản là bà H. Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 12 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết, bà Nguyễn Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo thông báo bán đấu giá tài sản số: 119/CV-CT ngày 16 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 mời bà tham gia phiên bán đấu giá tài sản, tài sản bán đấu giá là giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, giá khởi điểm 14.000.000.000 đồng nên bà đã tham gia phiên đấu giá, bà đã đặt cọc số tiền khi tham gia đấu giá theo thông báo là 2.000.000.000 đồng. Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 đã tổ chức bán đấu giá công khai dưới sự chứng kiến của Ngân hàng, Phòng C1 và Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả bà là người mua trúng tài sản đấu giá theo biên bản bán đấu giá tài sản số: 23-02/BB-BDG ngày 25 tháng 6 năm 2014 và các bên đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HDMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, hợp đồng được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số: 16804 quyền số 08/TP/CC-SCC/HDGD ngày 21 tháng 8 năm 2014.

Ngày 25 tháng 9 năm 2014, khi các bên tiến hành bàn giao tài sản bán đấu giá thì bà L không hợp tác, có thái độ chống đối nên bà chưa nhận được tài sản đấu giá. Bà đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ1 là đơn vị tổ chức bán đấu giá, Ngân hàng là bên có quyền xử lý tài sản bán đấu giá phối hợp đôn đốc bà L và các chủ thể khác đang chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp phải bàn giao tài sản đấu giá là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình hình thành trong tương lai, diện tích là 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà nhưng các bên liên quan không thực hiện.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, bà có đơn yêu cầu độc lập với bà L và tại đơn xác định lại yêu cầu độc lập ngày 20 tháng 5 năm 2021, đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L; yêu cầu bà L di chuyển tất cả các cá nhân, tổ chức đang kinh doanh ra khỏi lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, giao tài sản bán đấu giá cho bà là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình hình thành trong tương lai, diện tích là 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số: R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HDMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, hợp đồng được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số: 16804 quyền số 08/TP/CC-SCC/HDGD ngày 21 tháng 8 năm 2014.

Công ty L1 trình bày: Công ty L1 thống nhất ý kiến bà L trình bày và không có ý kiến nào khác.

Công ty trách nhiệm hữu hạn L1 có đơn xin vắng mặt nhưng có bản khai trình bày:

Ngày 25 ngày 9 năm 2009, bà Nguyễn Thị Kim L và Công ty trách nhiệm hữu hạn L1 (viết tắt Công ty L1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: L140729-2009/PMH/CN-R21 để bà L nhận quyền chuyển nhượng lô đất số: R, khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố H ra quyết định số: 5559/QĐUBND thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty L1 tại Khu A - Khu đô thị M thành phố cho 58 hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L ở thứ tự số 36 trong danh sách đính kèm theo quyết định. Ngày 06 tháng 02 năm 2012, Chi cục thuế Q phát hành thông báo thuế cho bà L. Ngày 09 tháng 3 năm 2012, bà L nhận thông báo nộp tiền thuế quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất ký nhận tại số thứ tự số 204 nhưng chưa hoàn tất lại hồ sơ nộp thuế cho Công ty L1. Công ty L1 đã thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng. Công ty L1 không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà L.

Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt nhưng theo nội dung văn bản số 255/CC7 ngày 26 tháng 8 năm 2020, Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Theo khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng năm 2006 quy định: “Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận

hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, số công chứng: 16804, quyền số: 88/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24 tháng 8 năm 2014 phù hợp với trình tự, thủ tục luật định, theo yêu cầu và các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 21/5/2021, Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L đòi hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, hủy biên bản bán đấu giá tài sản số: 23-02/BB-BĐG ngày 25 tháng 6 năm 2014 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H buộc bà Nguyễn Thị Kim L di chuyển tất cả các cá nhân, tổ chức đang kinh doanh ra khỏi lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để giao cho bà Nguyễn Thị Thanh H tài sản bán đấu giá là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình hình thành trong tương lai, diện tích là 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, hợp đồng được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số: 16804 quyền số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 8 năm 2014. Sau khi nhận được tài sản đấu giá, Công ty Cổ phần Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh H, Ngân hàng N1, Công ty trách nhiệm hữu hạn L1 có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định để bà Nguyễn Thị Thanh H sang tên chủ sở hữu. Trường hợp các bên không thực hiện thì bà Nguyễn Thị Thanh H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định.

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

Ngày 02 tháng 6 năm 2021, bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Thanh H hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 6 năm 2021, ông Huỳnh Thanh N đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Thanh H hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Thanh N đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L1 có Đơn xin xét xử vắng mặt và đề luật sư Nguyễn Văn C và luật sư Nguyễn Ngọc S người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, theo đó vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bởi các lý do sau:

+ Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do đã hết thời hiệu khởi kiện nên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng vì trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H đã thừa nhận một phần nghĩa vụ nên thời hiệu khởi kiện được tính lại từ đầu.

+ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H như không thông báo việc thụ lý cho nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên nhà, đất tại R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là vượt quá yêu cầu độc lập.

+ Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H là không có cơ sở pháp lý bởi vì thời điểm bán đấu giá, nhà, đất tại R khu phố H, phường T, Quận G đã bị ngăn chặn tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng; Ngân hàng N1 không có quyền bán đấu giá nhà, đất thế chấp và việc bán đấu giá vi phạm quy định về bán đấu giá.

- Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 - Chi nhánh 8 trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

+ Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

+ Về nội dung: Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đã hết thời hiệu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L và Công ty L1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 21/5/2021, Toà án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2021/DS-ST, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần L1 có mặt tại phiên tòa. Ngày 02/6/2021, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Huỳnh Thanh N đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét việc kháng cáo và nộp biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm được đương sự thực hiện trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt của đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự:

Người kháng cáo là nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L1 có người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Thanh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại Đơn xin xét xử vắng mặt, ông N đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và đề nghị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và Công ty Cổ phần L1 tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người kháng cáo.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hủy kết quả bán đấu giá, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Quận A, thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận X, theo quy định tại khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân Quận X bị kháng cáo nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L và Công ty L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 tổ chức bán đấu giá tài sản của bà L thế chấp tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh H3. Ngày 16 tháng 7 năm 2014, bà L khiếu nại kết quả bán đấu giá tài sản. Ngày 16 tháng 9 năm 2014, bà L khởi kiện; ngày 04 tháng 4 năm 2018, Tòa án nhân dân Quận X ban hành Quyết định số: 144/2014/QĐDS-ST đình chỉ giải quyết vụ án do bà L vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Ngày 27 tháng 4 năm 2018, bà L kháng cáo Quyết định số: 144/2014/QĐDS-ST và tại Quyết định số: 705/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu kháng cáo giữ nguyên quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân Quận X. Mặc dù, việc tổ chức bán đấu giá tài sản và ký kết hợp đồng bán tài sản đấu được thực hiện trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi được áp dụng theo quy định của Bộ luật này. Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Ngày 16 tháng 9 năm 2014, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X hủy kết quả bán đấu giá, thời điểm này được xác định là ngày bà L biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Đến ngày 25 tháng 9 năm 2018, bà L mới lại khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Ngày 20 tháng 5 năm 2021, đại diện theo ủy quyền của bà H có đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đề nghị Tòa án nhân dân Quận X đình chỉ yêu cầu khởi kiện do đã hết thời hiệu và tại phiên tòa sơ thẩm Công ty Đ1, bà H, Ngân hàng cùng yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng và yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà L do đã hết thời hiệu khởi kiện. Khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc”. Như vậy, do đã hết thời hiệu khởi kiện và có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.2] Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.2.1] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh H: Ngày 12 tháng 12 năm 2019, bà H có “Đơn yêu cầu độc lập” và trong quá trình giải quyết vụ án, bà H yêu cầu Ngân hàng bàn giao hồ sơ thủ tục pháp lý để đăng ký sang tên tài sản mua trúng đấu giá; bàn giao tài sản bán đấu giá; yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L và những người đang chiếm, sử dụng tài sản mua trúng đấu giá phải

bàn giao tài sản mua trúng đấu giá để thực hiện việc đăng ký. Đơn yêu cầu độc lập của bà H đã được công khai tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15 tháng 12 năm 2020 và ngày 24 tháng 3 năm 2021 đều có sự tham gia của đại diện theo ủy quyền của bà L. Do đó, việc đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng biết, không được thông báo về yêu cầu độc lập của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2.2] Đối với tài sản thế chấp: Theo Công văn số: 5563/UBND-TNMT ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Quận G thì lô đất số R3-61, 148m² tại khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án nhà ở do Công ty L1 làm chủ đầu tư. Căn cứ Quyết định số 5559/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố H chấp thuận thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Công ty L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các cá nhân theo quy định. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số L140729-2009/PMH/CN-R21 ngày 25 tháng 9 năm 2009, bà L là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, bên chuyển nhượng Công ty L1. Do đó, có cơ sở xác định bà L là người có quyền sử dụng đất lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2.3] Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm: Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng tín dụng số: 1702-LAV-201000941 ngày 26 tháng 10 năm 2010, Công ty L1 là một bên trong quan hệ tín dụng với Ngân hàng. Để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty L1, bà L cam kết dùng tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình là quyền sử dụng đất diện tích là 148m², loại đất làm nhà ở, thời hạn sử dụng lâu dài và tài sản gắn liền với đất là nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty L1; theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 289/HĐTC ngày 05 tháng 10 năm 2010 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng cùng ngày và được đăng ký giao dịch bảo đảm số: 6539 ngày 11 tháng 11 năm 2010 tại Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 320, khoản 1 Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 41 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về Công chứng, chứng thực. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng, Ngân hàng không có quyền xử lý tài sản thế chấp, vì bà chưa có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty L1; tài sản bán đấu giá chưa đủ điều kiện để giao dịch do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Ngân hàng không có quyền xử lý tài sản thế chấp do bà không ủy quyền để bán đấu giá tài sản thế chấp; bà không nhận được thông

báo về thời gian, địa điểm phiên bán đấu giá tài sản, việc giảm giá tài sản bán đấu giá chưa có ý kiến của bà; Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá khi tài sản bán đấu giá bị tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 175/QĐ-THA ngày 07 tháng 7 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7. Xét, ngày 20 và ngày 27 tháng 10 năm 2011, Ngân hàng đã gửi giấy báo nợ đến hạn của Công ty L1 mà bà L là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã nhận, nhưng không thanh toán. Công ty L1 không thanh toán nợ đến hạn là vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký nên phát sinh trách nhiệm của người bảo lãnh. Theo tiểu mục 4.3.1, mục 4.3 Điều 4 hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 289/HĐTC ngày 05 tháng 10 năm 2010, các bên thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản thế chấp thì trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đến ngày trả nợ của Công ty L1, bà L phải chủ động phối hợp với Ngân hàng để bán tài sản thu hồi nợ. Quá thời hạn thì Ngân hàng có quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có ý kiến của bà L và Công ty L1. Ngày 10 tháng 11 năm 2011, bà L có “Giấy cam kết” nếu không trả nợ đúng hạn sẽ đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại Biên bản giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán đấu giá tài sản công khai ngày 06 tháng 4 năm 2012, bà L đã đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng bán thu hồi nợ vay. Do đó, không có cơ sở cho rằng bà L chưa có nghĩa vụ trả nợ thay Công ty L1, không ủy quyền để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm thì tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm. Theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 về bán đấu giá tài sản thì tài sản đấu giá là động sản, bất động sản, giấy tờ có giá và các quyền tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Thông tư liên tịch số: 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm thì trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến việc phải xử lý tài sản thế chấp là nhà ở thương mại hình thành trong tương lai do tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì tài sản thế chấp được xử lý theo Điều 11 của Thông tư này. Trường hợp nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp phải tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010. Tại

văn bản số 318-10-NH ngày 10 tháng 11 năm 2010 và văn bản số 1043/PMH-PV.2014 Công ty L1 đã đồng ý cho bà L thế chấp hoặc chuyển nhượng tài sản thế chấp nếu Ngân hàng đồng ý, Công ty L1 không có ý kiến khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, bà L cho rằng Ngân hàng bán đấu giá tài sản thế chấp khi chưa được cấp giấy chứng nhận là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2.3] Đối với Quyết định số 175/QĐ-THA ngày 07 tháng 7 năm 2014 Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7: Ngày 07 tháng 7 năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 ban hành quyết định số 175/QĐ-THA tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 ban hành quyết định tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản bà L đã thế chấp để bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 289/HĐTC ngày 05 tháng 10 năm 2010 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng cùng ngày và được đăng ký giao dịch bảo đảm số 6539 ngày 11 tháng 11 năm 2010 là không phù hợp quy định của pháp luật. Ngày 09 tháng 7 năm 2014, Ngân hàng N1 - Chi nhánh 8 có văn bản số 292/NHNo-KD đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 hủy Quyết định số 175/QĐ-THA ngày 07 tháng 7 năm 2014, đến ngày 20 tháng 8 năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 ban hành Quyết định số 209/QĐ-THA chấm dứt việc tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Công ty Đ1 đã tổ chức thành công phiên bán đấu giá tài sản, cùng ngày 25 tháng 6 năm 2014 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS được ký kết giữa đơn vị tổ chức bán đấu giá, bên có thẩm quyền xử lý tài sản đấu giá và người mua đấu giá là bà Nguyễn Thị Thanh H. Như vậy, thời điểm tổ chức bán đấu giá và ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, tài sản bán đấu giá chưa bị Chi cục Thi hành án Quận 7 ra quyết định tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản bán đấu giá. Do đó, việc đại diện theo quyền của bà L cho rằng thời điểm bán đấu giá, tài sản bán đấu giá bị tạm dừng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng nên hợp đồng bán đấu giá bị vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2.4]. Về thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp: Ngày 10 tháng 11 năm 2011, bà L có “Giấy cam kết” nếu không trả nợ đúng hạn sẽ đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 06 tháng 4 năm 2012 tại Biên bản giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán đấu giá tài sản công khai bà L đã đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng bán đấu giá, trong văn bản này bà L đã thỏa thuận giá khởi điểm là 16.170.000.000 đồng và không cần sự đồng ý của bà L, mỗi lần giảm giá không quá 10% giá liền kề trước đó, tài sản bán được bà

L sẽ giao ngay cho người mua trúng tài sản đấu giá... Ngân hàng đã thực hiện đúng cam kết với bà L. Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản, Công ty Đ1 đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản, nên không có cơ sở cho rằng việc Công ty Đ1 không thông báo về thời gian, địa điểm phiên bán đấu giá tài sản, việc giảm giá tài sản bán đấu giá là vi phạm quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng, Công ty Đ1, bà H đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, bà H tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo giá mua trúng, việc giao nhận tài sản đấu giá theo các bước đã thỏa thuận.

[4.3] Tại phần tranh luận, luật sư Nguyễn Ngọc S và luật sư Nguyễn Văn C người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính lại thời hiệu khởi kiện, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

[4.4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần L1.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H đối với nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L1 không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và Công ty Cổ phần L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, điểm e khoản 1, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 320, khoản 1 Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1; khoản 3 Điều 132 Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010; Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30, khoản 1 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự; khoản 1 Điều 41 Nghị định số: 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về Công chứng, chứng thực; khoản 1, khoản 2 Điều 4 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; khoản 4 Điều 2, điểm a khoản 1 Điều 26, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 về bán đấu giá tài sản; điểm a khoản 1 Điều 8 Thông tư liên tịch số: 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm; khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L đòi hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, hủy biên bản bán đấu giá tài sản số: 23-02/BB-BĐG ngày 25 tháng 6 năm 2014 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H buộc bà Nguyễn Thị Kim L di chuyển tất cả các cá nhân, tổ chức đang kinh doanh ra khỏi lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để giao cho bà Nguyễn Thị Thanh H tài sản bán đấu giá là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình hình thành trong tương lai, diện tích là 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 23/2014/HĐMBTS ngày 25 tháng 6 năm 2014, hợp đồng được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số: 16804 quyền số: 08/TP/CC-SCC/HDGD ngày 21 tháng 8 năm 2014. Sau khi nhận được tài sản đấu giá,

Công ty Cổ phần Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh H, Ngân hàng N1, Công ty trách nhiệm hữu hạn L1 có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định để bà Nguyễn Thị Thanh H sang tên chủ sở hữu. Trường hợp các bên không thực hiện thì bà Nguyễn Thị Thanh H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Nguyễn Thị Thanh H tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ và thẩm định giá giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình hình thành trong tương lai, diện tích là 148m², nhà phố cấu trúc một trệt, một lửng, ba lầu và tầng áp mái tại lô đất số R khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thị Thanh H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0007305 ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp về dân sự 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0007305 ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Kim L đã nộp đủ.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0005576 ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030898 ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Kim L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Cổ phần L1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030897 ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần L1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20).

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

Sỹ Hồng Nam