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: 1039/2020/DS-PT
Ngày: 17/11/2020
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự.

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 Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Phạm Thị Kim

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, 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 Anh Nga, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 17 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 400/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự".

Do bản án số 148/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5433/2020/QĐ-PT, ngày 29 tháng 10 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19067/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty TNHH VTA**
Địa chỉ: K121/4 HVT, phường PN, quận HC, thành phố Đà Nẵng.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào NL, sinh năm 1969.
Địa chỉ liên lạc: K34/19A TS, phường HTT, quận HC, Thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: **Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh**
Địa chỉ: 19/5 HV, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn VC, sinh năm 1971.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ngân hàng TMCP QTVN.
Địa chỉ: 16 PCT, Phường PCT, quận HK, Hà Nội.
Địa chỉ liên hệ: 111A Pt, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trà TP, ông Nguyễn NC.

3.2 Công ty TNHH MTV Quản lý thu hồi nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê TN.

Địa chỉ: Lầu 6, tòa nhà ST, số 111A Pt, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Võ CT

Địa chỉ: 118/27C TQD, Phường MB, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 226/17 NTS, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Nguyễn VT

Địa chỉ: 639A Đoàn VB, Phường MT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: H173 HD, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Lê HD

Địa chỉ: 144/1 Nguyễn TH, Phường MT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê HD: ông Nguyễn TRT - Luật sư Văn phòng luật sư Trần TRT thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – Công ty TNHH VTA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2018 của Công ty TNHH VTA (gọi tắt là Công ty), bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của Công ty, ông Đào NL trình bày:

Ngày 22/4/2014 Công ty TNHH VTA – Người đại diện: Bà Hoàng Thị VD – Chức vụ: Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên Kiêm Giám Đốc có ký kết hợp đồng tín dụng số 032/HĐTD2-VIB40/14 để vay của Ngân hàng TMCP QTVN – Chi Nhánh thành phố Đà Nẵng (từ đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm triệu đồng), có khế ước nhận nợ ngày 23/4/2014 theo Hợp Đồng Tín Dụng số: 032/HĐTD2-VIB40/14 ngày 22/04/2014, trong thời gian vay 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, ngày trả nợ cuối cùng vào ngày 23/04/2019.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê HD là chủ sỡ hữu 04 (bốn) tài sản quyền sử dụng đất bảo lãnh cho Công ty TNHH VTA vay tại Ngân hàng TMCP QTVN – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh .

Tài sản 1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 505, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, số phát hành BC 568966 do UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/12/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê HD ngày 11/01/2013.

Tài sản 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, số

phát hành U 800140 do UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/06/2002, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê HD ngày 11/01/2013.

Tài sản 3: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh số phát hành U 800236 do UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/08/2002, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê HD ngày 11/01/2013.

Tài sản 4: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 506, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, số phát hành BC 568967 do UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/12/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Lê HD ngày 11/01/2013.

Ngày 23/04/2014, Ngân hàng và ông Lê HD ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 032/HĐTC2 – VIB40/14 đối với ông Lê HD.

Kể từ ngày 22/04/2014 Công ty chúng tôi ký kết vay 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm triệu đồng) của Ngân hàng, Công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng rất nghiêm túc, tạm tính đến ngày 03/12/2017, dư nợ của Công ty tại Ngân hàng là :

Nợ gốc: 2.181.955.060 đồng *(Hai tỷ, một trăm tám mươi mốt triệu, chín trăm năm mươi lăm ngàn, không trăm sáu mươi đồng).*

Nợ lãi: 42.716.319 đồng *(Bốn mươi hai triệu, bảy trăm mười sáu ngàn, ba trăm mười chín đồng).*

Nợ quá hạn: 5.512.480 đồng *(Năm triệu, năm trăm mười hai, ngàn bốn trăm tám mươi đồng).*

Tổng nợ: 2.230.183.859 đồng (Hai tỷ, hai trăm ba mươi triệu, một trăm tám mươi ba ngàn, tám trăm năm mươi chín đồng).

Và sau đó, do tình hình khó khăn của Công ty nên Công ty chậm trả gốc và lãi hàng tháng theo hợp đồng cho Ngân hàng; Ngân hàng đã cho nhân viên đến thu tiền 2 lần vào ngày 24/07/2017 là: 8.000.000đ và ngày 05/09/2017 là: 10.000.000đ về việc "bồi thường do tạm ngừng hợp đồng". Đến ngày 18 tháng 08 năm 2018, Công ty liên hệ với Ngân hàng để quyết toán hợp đồng thì được biết vào ngày 03 tháng 04 năm 2018 Ngân hàng đã ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (số hợp đồng 42) với Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh bán tài sản thế chấp của Công ty thế chấp là: lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 505, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: phường PH, Quận C, TP.HCM và lô đất Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 05 xã PH H.TĐ, địa chỉ: phường PH, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh cho:

1. Ông Nguyễn VT, địa chỉ: số 639A ĐVB, Phường MT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 15/06/2018 – Số công chứng: 011733 Quyển số: 06/2018/HĐGD-CCBN với giá 2.340.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng*) bằng hợp đồng mua

tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất 115m^2 đất ở, thuộc thửa đất số: 505, tờ bản đồ số 61, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Võ CT, địa chỉ: số 118/27C TQD, Phường MB, Quận B1, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 15/06/2018 – Số công chứng: 011734 – Quyển số: 06/2018/HĐGD - CCBN với giá 1.300.000.000 đồng *(Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) bằng hợp đồng mua tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất 115m2 đất ở, thuộc thửa đất số: 1130, tờ bản đồ số: 05, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong thực tế Công ty TNHH VTA và ngân hàng chốt nợ là 2.230.183.859 đồng (Hai tỷ, hai trăm ba mươi triệu, một trăm tám mươi ba ngàn, tám trăm năm mươi chín đồng) và có thời hạn trả nợ cuối cùng đến ngày 23/04/2019. Nhưng Ngân hàng mang tài sản của Công ty ra bán đấu giá trái pháp luật vi phạm hợp đồng. Cả 2 lần bán thì giá bán đều thấp hơn so với giá thực tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty. Với lý do nào đó mà Ngân hàng cần xử lý nợ với số nợ 2.230.1.83.859 đồng thì Ngân hàng chỉ cần bán 01 tài sản: Vị trí thửa đất số 505 – tờ bản đồ số 61 – Phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là đủ trả nợ. Ngân hàng đã lợi dụng tài sản của chúng tôi đang thế chấp tại Ngân hàng để bán tiếp tài sản thứ hai trái pháp luật, giá trị thấp hơn nhiều so với thực tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty. Với việc làm như trên của Ngân hàng TMCP QTVN – Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã ngang nhiên bất chấp pháp luật hợp đồng với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh để bán tài sản thế chấp của Công ty mà Ngân hàng không gửi thông báo cho bên bảo đảm tài sản được biết.

Nay Công ty TNHH VTA yêu cầu Tòa án nhân dân quận Tân Bình giải quyết hủy hợp đồng đấu giá như sau :

1. Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh hủy hợp đồng mua bán đấu giá 02 lô đất của ông Nguyễn VT, địa chỉ: Số 639A Đoàn VB, Phường MT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Võ CT, địa chỉ: Số 118/27C TQD, phường MB, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sau khi hủy 02 hợp đồng nêu trên, Công ty TNHH VTA yêu cầu Ngân hàng TMCP QTVN - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết cho Công ty chúng tôi cần tất toán Hợp đồng vay khoản nợ còn lại và yêu cầu phía Ngân hàng trả 04 (bốn) tài sản mà hiện nay Ngân hàng đang giữ của chúng tôi.

Bị đơn - Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn VC trình bày:

Ngày 03/4/2018, Trung tâm ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 42 với Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN (VIBAMC) đấu giá 04 Quyền sử dụng đất gồm:

a/ Quyền sử dụng đất 115 m^2 đất ở, thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 61, phường PH, Quận C, TP. Hồ Chí Minh. Giá khởi điểm: 1.246.025.000 đồng.

b/ Quyền sử dụng đất 164 m^2 đất ở, thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 61, phường PH, Quận C, TP. Hồ Chí Minh. Giá khởi điểm: 1.659.900.000 đồng.

c/ Quyền sử dụng đất 148 m^2 đất ở thuộc thửa số 1129, tờ bản đồ số 05, phường PH, Quận C, TP. Hồ Chí Minh. Giá khởi điểm: 1.274.900.000 đồng.

d/ Quyền sử dụng đất 115 m^2 đất ở thuộc thửa số 1130, tờ bản đồ số 05, phường PH, Quận C, TP. Hồ Chí Minh. Giá khởi điểm: 1.246.025.000 đồng.

Tình trạng pháp lý (tài sản bán để thu hồi nợ vay) có:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 05 xã PH H.TĐ, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 05 xã PH H.TĐ, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; tất cả các Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đều đứng tên chủ sở hữu, sử dụng là ông Lê HD.

Sau khi ký hợp đồng, Trung tâm thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên báo Pháp luật Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/4/2018 và báo Sài gòn Giải Phóng ngày 14/4/2018 (theo điều Điều 57 Luật đấu giá tài sản), đồng thời thực hiện việc niêm yết đầy đủ theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản (Điều 35 và Điều 57 Luật đấu giá tài sản) trong quá trình thông báo và niêm yết không có thắc mắc hay khiếu nại gì của các bên.

Ngày 14/5/2018, hết thời hạn đăng ký theo quy định của pháp luật có người đăng ký mua tài sản. Ngày 15/5/2018, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN (VIBAMC) có công văn số 38/2018/CV- VIBAMC gửi Trung tâm đề nghị chỉ bán đấu giá 02 tài sản là thửa số 505, tờ bản đồ số 61 và thửa số 1130, tờ bản đồ số 05. Riêng thửa số 506 và thửa số 1129 dừng không bán đấu giá.

Căn cứ vào công văn số 38/2018/CV - VIBAMC của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN, ngày 17/5/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản đã tổ chức đấu giá công khai 02 tài sản trên. Kết quả ông Nguyễn VT, địa chỉ số 639A ĐVB, Phường MT, Quận B, TP. Hồ Chí Minh đã trúng đấu giá Quyền sử dụng đất 115m^2 đất ở, thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 61 với giá 2.340.000.000 đồng và Võ CT, địa chỉ số 118/27C TQD, Phường MB, Quận B1, TP. Hồ Chí Minh đã trúng đấu giá Quyền sử dụng đất 115 m^2 đất ở, thuộc thửa số 1130, tờ bản đồ số 05 với giá 1.300.000.000 đồng, ông VT và ông CT đã nộp đủ tiền trúng đấu giá đồng thời ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vào ngày 15/6/2018 với bên có tài sản là Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN. Ngày 18/6/2018, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN đã tiến hành bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, thì Trung tâm ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 42 ngày 03/4/2018 với Công ty

TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN (VIBAMC), việc đấu giá 02 tải sản nêu trên, Trung tâm thực hiện bán đấu giá công khai đúng trình tự thủ tục theo quy định về đấu giá tài sản của luật Đấu giá tài sản năm 2016, trong quá trình thực hiện kể từ khi thông báo công khai và niêm yết việc đấu giá tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng cho đến trước ngày tổ chức đấu giá không có thắc mắc hay khiếu nại gì. Do vậy, việc Công ty TNHH VTA đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là không có cơ sở. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay thời gian đã hơn 01 năm, vì vướng khiếu kiện nên người trúng đấu giá vẫn không thực hiện được các quyền và hưởng những lợi ích hợp pháp từ việc mua tài sản được pháp luật cho phép. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua trúng đấu giá không phải bị ảnh hưởng nhiều bởi khiếu nại, khiếu kiện. Ngoài ra lý do khởi kiện của Công ty TNHH VTA không có cơ sở để giải quyết, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình bác yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 15/6/2018 của Công ty TNHH VTA để người trúng đấu giá được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng TMCP QTVN (VIB) có người đại diện theo ủy quyền là ông Trà TP trình bày:

1. Quá trình ký kết các Hợp đồng tín dụng:

Công ty TNHH VTA vay vốn tại VIB chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 032/HĐTD2-VIB40/14 ngày 22/4/2014 và Hợp đồng tín dụng số 056/HĐTD2-VIB40/14 ngày 22/6/2014.

2. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu, sử dụng ông Lê HD.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu, sử dụng ông Lê HD.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 05 xã PH H.TĐ, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu, sử dụng ông Lê HD.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 05 xã PH H.TĐ, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu, sử dụng ông Lê HD.

Các tài sản nêu trên do ông Lê HD đứng tên chủ sở hữu hợp pháp và được ông Lê HD thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên

thứ ba số 032/HĐTC2-VIB40/14 ngày 23/4/2014 để bảo đảm số nợ vay của Công ty TNHH VTA theo hợp đồng tín dụng ghi trên và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH VTA đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại các Hợp đồng tín dụng, mặc dù VIB đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện trả nợ nhưng Công ty TNHH VTA vẫn không trả được nợ vay, để khoản vay phát sinh nợ nhóm 5, thuộc nợ xấu theo quy định pháp luật cần được xử lý theo quy định pháp luật. Vì vậy, VIB căn cứ quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng đã tiến thu giữ tài sản thế chấp và xử lý để thu hồi nợ vay là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thu giữ, xử lý tài sản thế chấp, VIB đã thực hiện đầy đủ các thủ tục được quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội cũng như thỏa thuận Hợp đồng thế chấp tại Điều 9 quy định về sự kiện vi phạm, phương án xử lý tài sản thế chấp.

Căn cứ Khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết 42 đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch; căn cứ khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp (VIB có quyền lựa chọn phương án xử lý tài sản bảo đảm), VIBAMC quyết định đưa tài sản thu giữ ra bán đấu giá để thu hồi nợ vay và để có cơ sở xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản thu giữ, VIBAMC ký hợp đồng với tổ chức có đủ chức năng thực hiện việc thẩm định giá tài sản. VIBAMC đã ký Hợp đồng với Công ty cổ phần Thẩm định giá VT (là tổ chức có đủ chức năng thực hiện việc thẩm định giá tài sản theo quy định pháp luật) để định giá các tài sản bảo đảm đã thu giữ, làm căn cứ xác định giá xử lý tài sản đảm bảo thu giữ; Theo chứng thư định giá số 586.2018.VT.HS ngày 26/02/2018 Của Công ty cổ phần Thẩm định giá VT.

Đến nay việc thực hiện sang tên tài sản đảm bảo bán đấu giá cho người mua đấu giá vẫn chưa được thực hiện do chủ sở hữu, sử dụng tài sản bảo đảm là ông Lê HD có đơn ngăn chặn tại Văn phòng đăng ký đất đai quận 9 và Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc dừng chuyển nhượng tài sản bán đấu giá.

Tuy nhiên trong vụ án này, Công ty TNHH VTA không khởi kiện Ngân hàng TMCP QTVN, Công ty TNHH MTV Quản lý thu hồi nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN tham gia vụ kiện để chứng kiến Công ty đi kiện Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy Công ty TNHH MTV Quản lý thu hồi nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN không có ý kiến.

- **Ông Võ CT trình bày:**

Công ty TNHH VTA không khởi kiện ông nên ông không có ý kiến, ông mua đấu giá các tài sản nêu trên là hợp pháp, hợp lệ, ông đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

- **Ông Nguyễn VT trình bày:**

Công ty TNHH VTA không khởi kiện ông nên ông không có ý kiến, ông mua đấu giá các tài sản trên là hợp pháp, hợp lệ, ông đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

- **Ông Lê HD trình bày:**

Ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và Công ty TNHH VTA thực hiện nghĩa vụ mình, trả lại cho ông quyền sở hữu 04 miếng đất, ông giữ nguyên ý kiến trong bản tự khai tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình ngày 17/10/2018.

Tại Bản án sơ thẩm số bản án số 148/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH VTA về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự" là yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản đối với 02 (hai) tài sản là Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 05 xã PH H.TĐ, địa chỉ: phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy bỏ ngay tại phiên tòa hôm nay:

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, ông Võ CT và ông Nguyễn VT.

- Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 13/2018/QĐ-BPBĐ của Tòa án nhân dân quận Tân Bình ngày 18/9/2018, Công Ty TNHH VTA được quyền liên hệ với Ngân hàng QD – VN 0010160 CN SG-CMT 8 nhận lại 250.000.000 đồng (Hai trăm, năm mươi triệu đồng) bị phong tỏa tài khoản theo Quyết định số 13/2018/QĐ-BPBĐ của Tòa án nhân dân quận Tân Bình ngày 18/9/2018.

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

Ngày 25/6/2020, nguyên đơn – Công ty TNHH VTA có đơn kháng cáo.

Ông Lê HD có đơn kháng cáo nhưng kháng cáo là quá hạn và không được chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Nguyên đơn - Công ty TNHH VTA có đại diện theo ủy quyền là ông Đào NL trình bày:

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vì cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết quyền lợi của nguyên đơn

trong các hợp đồng tín dụng, thế chấp mà chỉ giải quyết việc bán đấu giá, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét việc Ngân hàng TMCP QTVN thu của nguyên đơn – Công ty TNHH VTA 8.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 24/7/2017 và 10.000.000 đồng theo phiếu thu số CT 093 ngày 05/9/2017 của chi nhánh Công ty Cổ phần đấu giá Việt Nam.

Bị đơn - Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn VC trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân Hàng TMCP QTVN trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Công ty TNHH MTV Quản lý thu hồi nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QTVN trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Lê HD trình bày: Ông có cùng ý kiến với phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Luật sư Trần TRT – người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê HD trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn và ông HD.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Phía nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được thêm chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH VTA, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tại đơn kháng cáo và đơn bổ sung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vì cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết quyền lợi của nguyên đơn trong các hợp đồng tín dụng, thế chấp mà chỉ giải quyết việc bán đấu giá, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn còn xuất trình chứng cứ đã nộp 2 lần tiền cho phía ngân hàng để thực hiện tạm dừng bán đấu giá tài sản thế chấp của Công ty VTA, phía nguyên đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Đơn khởi kiện và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/12/2019 và tại Biên bản hòa giải ngày 17/7/2019 phía nguyên đơn đều có hai yêu cầu:

1. Công ty TNHH VTA yêu cầu Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh hủy Hợp đồng mua bán đấu giá 02 lô đất của ông Nguyễn VT tại địa chỉ số 639A Đoàn VB, Phường MT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Võ CT địa chỉ: Số 118/27C TQD, phường MB, Quận B1, TP.HCM.
2. Công ty TNHH VTA yêu cầu Ngân hàng TMCP QTVN - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết cho nguyên đơn được tất toán Hợp đồng vay khoản nợ còn lại và yêu cầu phía Ngân hàng trả 04 (bốn) tài sản mà hiện nay Ngân hàng đang giữ của nguyên đơn.

Tại phần nội dung của bản án sơ thẩm vẫn ghi nhận nguyên đơn có hai yêu cầu như trên. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu thứ nhất của nguyên đơn, không đưa ra bất kỳ nhận định hoặc quyết định nào đối với yêu cầu thứ hai là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - người kháng cáo đề nghị xem xét trách nhiệm của Ngân hàng đối với các hợp đồng tín dụng, thế chấp, đấu giá. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu thứ hai của đương sự nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Ngoài ra, đối với việc vay tín dụng, thế chấp tài sản bảo đảm thì bán đấu giá là một trong các điều khoản của Hợp đồng thế chấp (cụ thể tại các Điều 5, 6, 9 của Hợp đồng thế chấp số 032/HĐTC2 – VIB40/14 ngày 23/4/2014 giữa bên nhận thế chấp – Ngân hàng TMCP QTVN – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, bên thế chấp – ông Lê HD và bên vay – Công ty TNHH VTA). Việc bán đấu giá đúng hay sai phải được xem xét một cách toàn diện của các hợp đồng tín dụng, thế chấp, không thể chỉ giải quyết một giai đoạn là bán đấu giá mà phải xét đến việc có quyền bán đấu giá hay không? Nghĩa là phải xem xét giải quyết dứt điểm, toàn diện cả các hợp đồng tín dụng, thế chấp.

Đối với yêu cầu giải quyết hai phiếu thu ngày 24/7/2017 và 05/9/2017 do Ngân hàng TMCP QTVN – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhận của nguyên đơn để nộp cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Đấu giá Việt Nam, xét thấy đây là yêu cầu mới chưa được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết.

Do có tình tiết mới và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên phía nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH VTA.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2020/DSST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn – Công ty TNHH VTA và bị đơn – Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH VTA không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty TNHH VTA số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0016572 ngày 25/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận TB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức