

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 103/2019/DS-PT

Ngày: 07/05/2019.

V/v: *Tranh chấp HĐTCTS*

và thủ tục đấu giá tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 05 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản; và thủ tục đấu giá tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 03 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội - giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940; Chị Hà Thị Kh, sinh năm 1985 (con dâu bà H). Điều trú tại: thôn TL, xã TP, huyện CM, Hà Nội. Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H là chị Hà Thị Kh. Có mặt chị Kh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh Phương - Công ty Luật TNHH Anh Phương thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank). Trụ sở: số 2 LH, phường TC, quận BD, TP Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Trịnh Ngọc Kh, Chủ tịch Hội đồng thành viên Agribank. Đại diện

theo uỷ quyền: ông Nguyễn Đăng K - Giám đốc Agribank CM. Ông K uỷ quyền cho bà Lê Thị H - Giám đốc phòng giao dịch Quảng Bị trực thuộc Agribank chi nhánh huyện CM Hà Nội I. Có mặt bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn B, Luật sư PTH - Công ty Luật TNHH T và Liên danh. Có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Danh H, sinh năm 1979 (con trai bà H). Có mặt

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 (con rể bà H). Có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1979 (con gái bà H). Vắng mặt.

Đều trú tại: Thôn TL, xã TP, huyện CM, Hà Nội.

4. Anh Hoàng Văn S (con rể bà H). Vắng mặt.

5. Công ty Cổ phần Đầu giá và đầu tư tài chính LPr. Địa chỉ trụ sở: số 18, ngõ 84, đường LN, phường MĐ, quận HM, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu Đ - Giám đốc Công ty. Có mặt.

6. UBND xã TP, huyện CM, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Tổng Bá L - Chủ tịch UBND xã. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Như V - Phó Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và chị Hà Thị Kh cùng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 465 tờ bản đồ số 02, thôn TL, xã TP (sau đây gọi tắt là thửa đất số 465) do UBND xã bán cho gia đình bà H năm 1996. Có đất, vợ chồng bà H xây nhà cấp 4 để ở cùng con trai là Nguyễn Danh H. Năm 2007, anh H kết hôn với chị Kh và cùng ở với vợ chồng bà H. Năm 2008 vợ chồng bà H giao quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng anh H. Năm 2009, vợ chồng anh H chị Kh được cấp GCNQSD đất ở. Còn nhà trên đất vẫn là tài sản của vợ chồng bà H.

Năm 2010, anh H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để bảo đảm cho khoản tiền anh Nguyễn Văn T vay của Ngân hàng NN&PTNTVN CM (gọi tắt là Agribank). Việc này bà H và chị Kh không biết. Sau này biết anh H đã cho anh T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm vay tiền. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản thì khi cán bộ Agribank đưa cho chị Kh ký vào hợp đồng, do tin tưởng chồng nên chị Kh cứ ký mà không đọc nội dung.

Theo bà và chị thì Hợp đồng thế chấp tài sản không có chữ ký của những người đồng sở hữu tài sản nên không đúng quy định.

Tháng 6/2017, bà và chị có nghe thấy đài phát thanh của Uỷ ban nhân dân xã thông báo công khai về việc phát mại tài sản là nhà đất của gia đình bà và chị. Lúc

đó bà và chị mới biết còn trước đó bà và chị không nhận được bất cứ 1 văn bản nào. Bà và chị đã làm đơn khiếu nại với nội dung không đồng ý việc Agribank CM phát mại nhà đất nhưng không nhận được kết quả giải quyết . Còn Agribank CM vẫn tiến hành thủ tục đấu giá tài sản và người trúng đấu giá là anh Hoàng Văn S (con rể bà H).

Nay bà và chị yêu cầu Toà án căn cứ pháp luật tuyên bố huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản và huỷ thông báo và kết quả phát mại tài sản là nhà đất của gia đình.

Bị đơn là Ngân hàng NN&PTNTVN (gọi tắt là Agribank) do người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 19/5/2011, Agribank- CM và anh Nguyễn Văn T có ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số LAV- 201002 số 550/HĐTD. Số tiền vay là 1.500.000.000đ, lãi suất 21% năm, thời hạn vay 12 tháng; ngày trả nợ cuối cùng là 19/5/2012. Anh T đã nhận được tiền giải ngân là 1.481.000.000đ qua 8 lần giải ngân.

Tài sản đảm bảo của anh Nguyễn Văn T là: quyền sử dụng đất (thửa số 465) trên có các công trình của vợ chồng anh Nguyễn Danh H và chị Hà Thị Kh (đã có GCNQSD đất số AP 417752 ngày 09/12/2009 do UBND huyện CM ký cấp cho chủ sử dụng là anh H và chị Kh) bảo lãnh thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1796/TD ngày 14/6/210 và có chứng thực của UBND xã TP, CM; đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện CM.

Ngày 15/6/2010, anh H và chị Kh đã ký giấy uỷ quyền cho Agribank- CM toàn quyền xử lý bán tài sản thế chấp khi bên vay vốn vi phạm thời hạn trả tiền vay.

Agribank CM xác định Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết là đúng quy định pháp luật.

Ngoài tài sản bảo lãnh thế chấp của anh H và chị Kh, còn 02 khối tài sản khác cũng bảo lãnh thế chấp cho anh T vay tiền.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh T đã vi phạm thời hạn trả nợ, và Agribank CM đã phải xử lý 1 khối tài sản bảo lãnh của hộ ông S và bà N để anh T vay tiền.

Trước khi xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất bảo lãnh thế chấp của anh H chị Kh, Agribank CM đã ra 03 lần Thông báo xử lý tài sản đảm bảo (lần 1 ngày 15/5/2016; L2 ngày 16/6/2016; L3 ngày 09/5/2017). Do anh chị thường vắng nhà nên Agribank CM niêm yết Thông báo và phát thanh toàn văn thông báo trên đài truyền thanh của xã.

Ngày 26/5/2017 Agribank CM ký hợp đồng với Công ty Cổ phần định giá và đầu tư Việt v/v Thẩm định giá đối với tài sản nhà đất của anh H, chị Kh.

Ngày 29/5/2017 Công ty Cổ phần định giá và đầu tư V ban hành chứng thư thẩm định giá.

Ngày 9/6/2017 Agribank CM có đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo v/v Xử lý tài sản thế chấp với VPĐK đất đai Hà Nội chi nhánh CM.

Ngày 03/7/2017 Hợp Hội đồng xử lý tài sản đảm bảo.

Ngày 5/7/2017 Agribank CM ban hành quyết định v/v Phê duyệt giá khởi điểm tài sản bảo đảm tiền vay của anh H và chị Kh để bán đấu giá là 652.229.000đ.

Ngày 10/7/2017, Agribank CM ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 37/2017/LPr/NHNo/HĐ-BĐG với Công ty CP đấu giá và đầu tư tài chính LPr.

Ngày 12/7/2017 Công ty CP đấu giá và đầu tư tài chính LPr ban hành Thông báo đấu giá tài sản số 37/2017/LPr/NHNo/HĐ-BĐG.

Ngày 29/7/2017 Agribank CM ra Thông báo tạm dừng phiên bán đấu giá tài sản đảm bảo.

Ngày 5/8/2017 Agribank CM đã thực hiện bán đấu giá công khai tài sản thế chấp của anh H và chị Kh qua Công ty CP đấu giá và đầu tư tài chính LPr. Số tiền bán là 654.029.000đ và người trúng đấu giá là ông Hoàng Văn S (con rể bà H).

Số tiền bán đấu giá tài sản, Agribank CM xử lý thu nợ gốc là 633.716.400đ; trả phí thẩm định giá 2.200.000đ; trả phí bán đấu giá là 18.112.600đ.

Ngày 12/9/2017 Agribank CM lập biên bản bàn giao tài sản cho khách hàng trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã công chứng ngày 20/12/2017. Agribank CM đã giao tài liệu liên quan đến nhà đất cho ông S là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H, chị Kh.

Agribank CM khẳng định Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba là anh H chị Kh và thủ tục bán đấu giá tài sản đảm bảo là đúng pháp luật. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và chị Kh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Danh H khai: Nguồn gốc thửa đất 465 là của bố mẹ anh đã cho vợ chồng anh, vợ chồng anh cũng đã được UBND huyện CM cấp GCNQSD đất số AP 417752 ngày 09/11/2009.

Anh Nguyễn Văn T là anh rể của anh H có mượn anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 465 để vay tiền của Agribank CM. Giữa anh, chị Kh, anh T và Agribank CM đã ký hợp đồng thế chấp tài sản bên thứ 3 thế chấp tài sản nhà đất của anh H và chị Kh để bảo lãnh cho anh T vay tiền số 1796/TD ngày 15/6/2010; có chứng thực của UBND xã TP. Tuy nhiên, khi ký chị Kh không đọc

nội dung của Hợp đồng vì tin tưởng anh và chị Kh ký hợp đồng thế chấp tài sản tại nhà.

Theo quan điểm của anh: việc chị Kh ký hợp đồng nhưng không đọc nội dung; UBND xã xác nhận vào bản Hợp đồng thế chấp tài sản trước khi các bên ký kết; ngôi nhà cấp 4 có trong tài sản thế chấp không phải của vợ chồng anh nên Hợp đồng thế chấp tài sản không đúng pháp luật.

Còn thủ tục bán đấu giá tài sản nhà đất vợ chồng anh thế chấp bảo lãnh thì anh có nhận được thông báo đấu giá tài sản của gia đình anh trên loa của xã, nhưng anh không nhận được thông báo của Agribank CM về nội dung bán đấu giá tài sản thế chấp của gia đình anh. Ngày bán đấu giá công khai anh cũng có mặt ở đó và được biết anh rể anh Hoàng Văn S đã trúng đấu giá. Đến nay gia đình anh vẫn sinh sống tại nhà đất mà anh S đã mua qua đấu giá tài sản.

2. Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T khai: Công nhận anh T vay tiền của Agribank CM là 1.481.000.000đ. Công nhận anh H và chị Kh đã thế chấp tài sản để bảo đảm cho anh vay tiền của Agribank CM thông qua hợp đồng thế chấp tài sản. Anh H và anh có làm giấy thỏa thuận với nội dung anh H cho anh T mượn GCNQSD đất trong thời hạn 5 năm.

Ngoài ra còn có tài sản của hộ ông S và bà N; hộ ông Phúc, bà Khoa cũng thế chấp bảo lãnh cho anh T vay tiền.

Do anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng, nên Agribank CM đã xử lý tài sản bảo đảm của hộ ông S, bà N.

Còn tài sản thế chấp của hộ anh H và chị Kh, thì anh chị không nhận được thông báo của Agribank CM về việc xử lý tài sản của hộ anh H và chị Kh. Nhưng được biết khi phát thanh của xã thông báo công khai. Anh T đã đến Agribank CM mua 01 bộ hồ sơ đấu giá và để anh Hoàng Văn S đứng ra mua. Và anh S đã trúng đấu giá.

3. Anh Hoàng Văn S trình bày: Chị Kh là em vợ anh. Anh và anh H đều là con rể bà H. Do công việc kinh doanh nên anh T cần vay tiền ngân hàng, Vợ chồng anh H chị Kh có thế chấp thửa đất số 465 bảo lãnh cho anh T vay tiền tại Agribank CM. Nhưng do làm ăn thua lỗ nên anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Agribank CM. Anh chỉ biết thủ tục đấu giá tài sản của vợ chồng anh H khi gần đến ngày đấu giá, anh hỏi thì được biết Agribank CM đã ra thông báo giá khởi điểm tài sản phát mại. Anh T có đưa cho anh 01 hồ sơ đấu giá và anh đặt cọc đấu giá tại Agribank CM là 70.000.000đ. Anh là người đã trúng đấu giá tài sản là nhà đất của vợ chồng anh H và chị Kh với giá 654.029.000đ. Anh và Agribank CM đã hoàn thành xong

việc giao tiền đấu giá. Còn tài sản trúng đấu giá anh chưa nhận bàn giao vì gia đình anh H , chị Kh và bà H không có chỗ ở nào khác. Anh đã hoàn thiện thủ tục sang tên trên GCNQSD đất nhà và đây là tài sản của riêng anh.

Nay anh H và chị Kh khởi kiện liên quan đến thủ tục đấu giá tài sản, quan điểm của anh nếu Agribank CM phát mại sai thì phải trả lại anh tiền trúng đấu giá tài sản, anh sẽ trả lại nhà đất cho anh H và chị Kh.

4. Công ty CP đấu giá và đầu tư tài chính LPr (sau đây gọi tắt là Công ty LPr) do người đại diện trình bày: Trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thì Agribank CM đã cung cấp cho Công ty LPr hợp đồng tín dụng do anh Nguyễn Danh H và chị Hà Thị Kh ký với Agribank CM, và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba (có công chứng) ngày 14/6/2018 thế chấp tài sản là nhà đất của anh H và chị Kh. Sau khi kiểm tra đủ thủ tục thì Công ty LPr đã ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 37/2017/ LPr/ NHNo/HĐ-BĐG với Agribank CM.

Thủ tục bán đấu giá tài sản như trình bày của Agribank CM, và anh Hoàng Văn S là người trúng đấu giá tài sản với giá là 654.029.000đ. Agribank CM đã trả phí thẩm định giá là 2.200.000đ, trả phí bán đấu giá tài sản 18.112.600đ.

Công ty LPr và Agribank CM đã thanh lý hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Công ty LPr xác định thủ tục bán đấu giá tài sản là đúng theo quy định pháp luật.

5. UBND xã TP, huyện CM do người đại diện trình bày:

Ngày 14/6/2010 UBND xã có chứng thực vào Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba là tài sản nhà đất mang tên anh H chị Kh để bảo lãnh cho anh T vay tiền của Agribank CM. Thủ tục chứng thực đúng theo quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM, Thành phố Hà Nội đã quyết định- Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H, chị Hà Thị Kh về việc : Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1796/TD được chứng thực tại UBND xã TP ngày 14/6/2010 vô hiệu và yêu cầu huỷ thủ tục xử lý tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản thế chaaos là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 02 có diện tích 46m2 tại Đội 1, thôn TL, xã TP, huyện CM, Hà Nội đã được UBND huyện CM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 417752, số vào sổ cấp GCNQSD đất 02744 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Danh H, bà Hà Thị Kh ngày 09/12/2009 và đã được chuyển quyền cho anh Hoàng Văn S theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM xác nhận ngày 10/5/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/11/2018, bà Nguyễn Thị H và chị Hà Thị Kh nộp đơn kháng cáo bản án bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo .

Bị đơn là Agribank CM giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX : Huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba do vi phạm pháp luật. Huỷ thông báo đấu giá và kết quả đấu giá tài sản.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX: Giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người kháng cáo đã nộp đơn kháng cáo, nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định.

Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã xem xét toàn diện chứng cứ và bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự, luận cứ của các luật sư; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I]. Bà Nguyễn Thị H và chị Hà Thị Kh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, chị Kh là người nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, còn bà Nguyễn Thị H sinh năm 1940 (78 tuổi) được miễn nộp tạm ứng án phí.

Xét đơn kháng cáo của bà H và chị Kh nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[II]. Xét nội dung kháng cáo của bà H và chị Kh; lời khai tại phiên tòa của các bên đương sự như sau:

[1]. Bà H và chị Kh kháng cáo về nội dung:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 02, diện tích 46m² đã được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp GCNQSD đất số AP 417752 tại xã TP, huyện CM cho chủ sử dụng là Nguyễn Danh H, Hà Thị Kh. Tài sản nhà đất này là của chung gia đình gồm bà H, anh H và chị Kh. Anh H đã tự ý cho anh T mượn và tự ý ký HĐTCTS là trái quy định pháp luật.

Ngôi nhà trên đất thuộc tài sản của bà Nguyễn Thị H không phải của anh H và chị Kh

Anh H đã tự ý cho anh T mượn và tự ý ký HĐTCTS là trái quy định pháp luật.

Bà và chị yêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật huỷ HĐTCTS do anh H đã ký kết với Agribank CM.

- Agribank CM bán tài sản bảo đảm do anh H tự ý thế chấp, tự ý tổ chức thực hiện bán đấu giá giữa Agribank CM và Công ty LPr đối với tài sản chung của gia đình là trái quy định pháp luật. Bà và chị yêu cầu huỷ quyết định phát mại tài sản.

[2]. Xét thấy:

[2.1]. Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu huỷ HĐTCTS số 1796/TD lập ngày 15/6/2010 giữa bên nhận thế chấp là: Ngân hàng Nông nghiệp và PTNN CM (Agribank CM), bên thế chấp tài sản là ông Nguyễn Danh H, bên vay vốn là ông Nguyễn Văn T như sau:

- Xét về hình thức của Hợp đồng thế chấp tài sản: hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của ba bên; có chứng thực của UBND xã TP là phù hợp với quy định tại Điều 401; 715 BLDS 2005.

- Xét về nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản: Tài sản các bên thoả thuận ký kết HĐTCTS là nhà và đất ở đã được UBND huyện CM ký ngày 09/12/2009 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cho người sử dụng là ông Nguyễn Danh H và bà Hà Thị Kh, đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 02, diện tích 46m² tại địa chỉ Đội I, TL, xã TP vào sổ cấp GCNQSD đất 02744.

Tuy bên thế chấp tài sản chỉ thể hiện tên anh Nguyễn Danh H, nhưng tại mục Các đồng sở hữu (nếu có) có chữ ký của chị Hà Thị Kh.

Chị Kh có lý giải về việc chị ký vào hợp đồng thế chấp tài sản là do chị tin anh H, không đọc nội dung nhưng vẫn ký tên. Tuy nhiên, nội dung trong hợp đồng thế chấp các bên còn cam kết cùng nhau tự nguyện thực hiện đúng các thoả thuận trong hợp đồng. Kèm theo hợp đồng thế chấp tài sản, chị Kh và anh H còn ký Giấy uỷ quyền 3 bên về việc trường hợp anh T không trả được nợ thì Agribank được quyền

xử lý tài sản thế chấp (BL 389). Ngoài ra chị Kh không còn tài liệu nào khác để chứng minh. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của chị Kh.

Như vậy có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của anh H và chị Kh phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 716 BLDS 2005.

Còn căn nhà cấp 4 trên đất có thế chấp, bà H khai đó là tài sản của bà không là tài sản của vợ chồng anh H. Tuy nhiên, tại Điều 1.4 của HĐTCTS là “ Cam kết của bên B”: Bên B là anh Nguyễn Danh H đã cam kết các tài sản để thế chấp là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của anh được phép giao dịch. Như vậy, Agribank CM không biết và không thể biết căn nhà trên đất là tài sản của bà H.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà H về việc huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản.

[2.2]. Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu huỷ quyết định đấu giá tài sản thế chấp: Về hồ sơ xử lý tài sản bảo đảm của anh H, chị Kh do Agribank CM cung cấp gồm có: Quyết định Thành lập Hội đồng xử lý; thuê đơn vị có chức năng thẩm định giá độc lập, phát hành chứng thư thẩm định giá, thuê Trung tâm bán đấu giá tài sản...là đúng theo quy định

Tuy nhiên, thông báo xử lý tài sản bảo đảm của Agribank CM gửi cho bên thế chấp tài sản chưa thể hiện đã nhận được thông báo. Như vậy, xét về thủ tục thông báo thì Agribank CM chưa hoàn thiện theo quy định tại Điều 300 BLDS 2015. Liên quan đến việc thông báo xử lý tài sản thế chấp: Đại diện UBND xã cũng xác nhận đã phát trên loa của xã toàn văn Thông báo của Agribank CM về việc xử lý tài sản bảo đảm của anh H và chị Kh. Theo lời khai của anh H, chị Kh thì thông báo này được phát trên loa truyền thanh của xã và anh chị cũng nghe được (BL 388, 356). Ngoài ra, chị Kh và anh H cũng công nhận đã bàn bạc với anh S (người trúng đấu giá tài sản) về việc để anh S tham gia đấu giá tài sản nếu trúng đấu giá sau này ai có tiền thì trả anh S (BL 388, 389). Và chị Kh có nêu lý do vì sao chị và bà H khởi kiện vụ án đó sau khi anh S trúng đấu giá tài sản các bên không thống nhất được nên chị và bà H đã khởi kiện vụ án ra Tòa án. Như vậy có căn cứ để xác định bà H và chị Kh đã biết về việc đấu giá tài sản thế chấp và có sự bàn bạc với anh S.

L luận cứ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Agribank chi nhánh CM không có quyền xử lý tài sản thế chấp vì đã bán nợ cho Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (gọi tắt là VAMC) . Về vấn đề này HĐXX có xem xét hợp đồng mua bán nợ của Agribank và VAMC thì thấy: sau khi Agribank CM bán nợ cho VAMC, VAMC có làm Hợp đồng uỷ quyền và bổ sung hợp đồng uỷ quyền cho Agribank CM toàn quyền xử lý tài sản

thể chấp để thu hồi nợ. Tại văn bản số 400/VAMC-BAN1 ngày 10/4/2019, VAMC tiếp tục khẳng định về các thủ tục mua bán nợ và thủ tục uỷ quyền trên cho Agribank -CM. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận đề nghị của luật sư .

Nay tài sản bảo đảm đã bán đấu giá thành công và anh Hoàng Văn S (con rể bà H) là người trúng đấu giá. Do hợp đồng thế chấp tài sản phù hợp với quy định pháp luật, phần lỗi khi thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp không làm thay đổi bản chất vụ việc đó là tài sản thế chấp phải xử lý theo quy định pháp luật để Agribank thu hồi nợ của anh T. Nên ban lãnh đạo Agribank CM cần rút kinh nghiệm về các thủ tục trước khi bán đấu giá tài sản bảo đảm.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Kh và bà H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, chị Kh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp án phí Toà án.

Vì các lẽ trên; Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS

QUYẾT ĐỊNH:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ các Điều 122,318,322,323,342,343,355 và các điều từ 715 đến 721 BLDS năm 2005. Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015. Khoản 3 Điều 130 Luật Đất Đai năm 2003. Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo. Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Điều 35,42,44,45,57 Luật đấu giá tài sản.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Toà án. Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H, chị Hà Thị Kh về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1796/TD được chứng thực tại UBND xã TP ngày 14/6/2010 vô hiệu và yêu cầu huỷ thủ tục xử lý tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 02 có diện tích 46m2 tại Đội 1, thôn TL, xã TP, huyện CM, Hà Nội đã được UBND huyện

CM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 417752, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 02744 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Danh H, bà Hà Thị Kh ngày 09/12/2009 và đã được chuyển quyền cho anh Hoàng Văn S theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM xác nhận ngày 10/5/2018.

Về án phí:

Án phí DSST: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị H. Chị Hà Thị Kh phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0003361 ngày 10/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Án phí DSPT: Chị Hà Thị Kh phải chịu 300.000đ và được đối trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng tại biên lai thu tiền số AA/2015/0003657 ngày 29/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện CM
- Chi cục THADS huyện CM
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Thu Thiện

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA