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: 174 /2023/DS-PT
Ngày: 19/4/2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ 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 Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy
Bà Nguyễn Thị Lan Anh
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Hoàng Vĩnh Thảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLPT-DS ngày 17/01/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 9/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2023/QĐPT-HPT ngày 10/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Hoàng Liên, sinh năm 1974.

HKTT: TDP số 7, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH An Hòa.

Địa chỉ: Tầng 6, số 17 phố Yên Lãng, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Trường Sơn (Giấy ủy quyền số công chứng 001334 ngày 8/6/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thu Hằng). Ông Sơn ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Kim Anh (Giấy ủy quyền số 0106 ngày 9/6/2021)

2. Bị đơn: Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản, Ngân hàng TMCP Quân đội.

Trụ sở cũ: Tầng G, nhà B4 Kim Liên, đường Phạm Ngọc Thạch, phường Kim Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Trụ sở mới: Tầng 8, tòa nhà số 3 Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Phòng, Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân Đạt, bà Lê Thanh Nga, Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 4615 ngày 15/7/2021)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng TMCP Quân đội.

Địa chỉ trụ sở: Số 18 đường Lê Văn Lương, phường Yên Hòa, quận Cầy Giấy, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đức, Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản, Ngân hàng TMCP Quân đội (Theo Hợp đồng ủy quyền số 154 ngày 18/3/2021).

Ủy quyền lại cho: Ông Trần Xuân Đạt, bà Lê Thanh Nga, bà Đỗ Thị Trang, Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 6664 ngày 4/11/2021)

- Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt.

Địa chỉ: Số 1 lô B11c, khu đô thị Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Hòe, Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Đức Tâm.

- Ông Lê Cường Tráng, sinh năm 1973.

HKTT: TDP số 7, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH An Hòa.

Địa chỉ: Tầng 6, số 17 phố Yên Lãng, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Trường Sơn, bà Nguyễn Thị Kim Anh (Giấy ủy quyền số công chứng 002135 ngày 22/10/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thu Hằng).

- Ông Hoàng Thắng Lợi, sinh năm 1976

HKTT: P903, T2 khu chung cư Sun Acora Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Sỹ Hoàng, ông Lý Quang Long, ông Phạm Sĩ Hiển (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/10/2022)

- Văn phòng công chứng Lạc Việt

Địa chỉ: Số 49 phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Khánh, Trưởng Văn phòng.

Do có kháng cáo của bà Đỗ Hoàng Liên là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cường Tráng và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Đỗ Hoàng Liên và ông Lê Cường Tráng là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản là quyền sử dụng 1.520m^2 đất (trong đó gồm 910m^2 đất ở và 610m^2 đất vườn) tại thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội và tài sản trên đất là nhà 03 tầng với tổng diện tích sử dụng 350m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BD 487050, số vào sổ cấp GCN: CH00360.230/QĐ-UBND, do UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp ngày 19/01/2011.

Để vay vốn Ngân hàng, vợ chồng bà Liên đã thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Tây Hồ (MB Bank). Do khó khăn tạm thời nên vợ chồng bà Liên chưa thể trả nợ Ngân hàng đúng hạn, dẫn đến khoản vay bị chuyển nợ quá hạn. Sau quá trình bàn bạc và thỏa thuận, ngày 18/11/2019, đại diện Ngân hàng MB Bank đã thống nhất với vợ chồng bà Liên về thời hạn trả nợ mới là đến cuối tháng 12/2019. Tuy nhiên chưa hết thời hạn trên, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản (Công ty MBAMC)- với tư cách được Ngân hàng MB Bank ủy quyền, đã tiến hành các thủ tục bán đấu giá tài sản của vợ chồng bà Liên.

Vì vậy bà Liên đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

** Căn cứ pháp lý để yêu cầu hủy Hợp đồng:*

1- Nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, nên vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật dân sự, cụ thể:

- Công ty MBAMC ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất và một phần (chứ không phải toàn bộ) tài sản gắn liền với đất, nên vi phạm nguyên tắc xử lý đồng thời tài sản thế chấp là vật đồng bộ, bao gồm cả đất và tài sản trên đất, được quy định tại Điều 114, 325, 326 Bộ luật dân sự.

- Quyền xử lý tài sản thế chấp là của Ngân hàng, nhưng khi xử lý không định giá đầy đủ các tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất, dẫn đến việc bán tài sản không đầy đủ để trả nợ cho bên thế chấp là vi phạm nguyên tắc thực hiện quyền dân sự (quy định tại khoản 4 Điều 3, Điều 10 Bộ luật dân sự) gây thiệt hại cho bên thế chấp.

2- MBAMC chỉ đưa tài sản ra bán đấu giá sau khi đã tiến hành thu giữ hoặc nhận bàn giao tài sản. Do MBAMC thực tế chưa nhận chuyển giao tài sản, nên chưa có quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Vì vậy, các hợp đồng đã ký kết vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật dân sự do chủ thể giao kết hợp đồng không có năng lực pháp luật.

3- MBAMC ký Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá khi chưa nhận bàn giao tài sản. Do vậy, hợp đồng vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật dân sự.

Do Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, nên yêu cầu áp dụng quy định về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu để tuyên hủy bỏ các hợp đồng này.

** Lập luận và chứng cứ chứng minh:*

I- Đối tượng của Hợp đồng và chủ thể ký kết Hợp đồng (MBAMC) không đủ điều kiện xác lập giao dịch.

1- Đối tượng của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá chưa đủ điều kiện giao dịch: Theo quy định tại Biên bản đấu giá tài sản, thời hạn bàn giao tài sản trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi người trúng đấu giá và người có tài sản đấu giá ký kết Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, thực tế, tại thời điểm đó, MBAMC không chiếm hữu tài sản trên thực tế nên không đủ điều kiện bàn giao tài sản. Cụ thể:

- MBAMC không tiến hành thu giữ tài sản: Bà Liên không được Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt (Công ty Sao Việt) và MBAMC bàn giao đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm của vợ chồng bà Liên.

Ngày 28/01/2018, MBBank ban hành Quyết định số 32/QĐ-TAH về việc thu giữ tài sản bảo đảm của vợ chồng bà Liên, với tài sản bị thu giữ là quyền sử dụng đất và tổ chức được Ngân hàng giao việc thực hiện là MBAMC. Tại Điều 3 của Quyết định nêu rõ, chỉ sau khi thu giữ tài sản theo đúng quy định của MBBank và pháp luật, MBAMC mới được tiến hành các thủ tục để xử lý tài sản.

Theo hồ sơ, ngày 06/8/2018, MBAMC tiến hành lập Biên bản niêm yết công khai văn bản về việc "Thông báo thu giữ tài sản số 3410/TB-MBAMC-TT-XLN". Tuy nhiên, thông báo thu giữ tài sản số 3410/TB-MBAMC-TT-XLN trên lại được đề ngày 11/9/2018. MBAMC tiến hành niêm yết thông báo thu giữ tài sản trước cả khi thông báo thu giữ được ban hành. Bên cạnh đó, trên thực tế, MBAMC không tiến hành thu giữ tài sản (không có biên bản thu giữ tài sản). Từ sự không minh bạch về việc ban hành các văn bản của MBAMC có thể thấy: MBAMC đã ngụy tạo các giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ đấu giá chứ thực tế không có việc ban hành giấy tờ, tài liệu cũng như hành vi thu giữ trên thực tế.

- Việc bàn giao tài sản theo Biên bản tự nguyện bàn giao chỉ là hình thức, thực chất không có việc bàn giao tài sản: Vào khoảng tháng 4/2018, vợ chồng bà Liên có một buổi làm việc với đại diện MBAMC về thỏa thuận trả nợ và lộ trình trả nợ. Tại buổi làm việc, đại diện MBAMC có giao cho bà Liên các giấy tờ gồm: Quyết định thu giữ tài sản, thông báo bàn giao nợ, công văn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nợ. Đồng thời có đưa một số giấy tờ nhờ vợ chồng ông Tráng ký, với lý do hoàn tất hồ sơ báo cáo lãnh đạo Ngân hàng về lộ trình trả nợ. Tại thời điểm đó, bà Liên vô cùng tin tưởng vào sự thiện chí của MBAMC nên không xem kỹ tiêu đề, chỉ biết chắc chắn các giấy tờ này không ghi bất kỳ nội dung nào. Từ khi ký các giấy tờ đó đến nay, bà Liên cũng không nhận được Văn bản nào đề tên là "Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018" từ phía MBAMC hay thông báo tiến hành bàn giao tài sản. Trên thực tế, vợ chồng bà Liên vẫn quản lý, sử dụng tài sản kể từ khi thế chấp đến nay mà không bàn giao cho ai quản lý, sử dụng. "Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018" không ký giáp lai từng trang, chỉ có chữ ký của ông Tráng, bà Liên ở cuối trang, văn bản này không thể hiện ý chí của bà Liên, ông Tráng.

MBAMC giải thích về việc không tiến hành thu giữ tài sản theo Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 bởi vì vợ chồng bà Liên đã tự nguyện bàn giao tài sản vào ngày 05/8/2018. Tuy nhiên, như trình bày ở trên, tại văn bản đề ngày 06/8/2018, MBAMC tiến hành lập Biên bản niêm yết công khai văn bản về việc "Thông báo thu giữ tài sản số 3410/TB-MBAMC-TT-XLN ngày 11/9/2018". Vậy, nếu như ngày 05/8/2018, vợ chồng bà Liên đã thực sự bàn giao tài sản thì tại sao MBAMC lại còn tiến hành niêm yết về việc thu giữ tài sản bảo đảm để tiến hành thu giữ theo Nghị quyết 42.

Hành vi không đồng nhất của MBAMC tại các văn bản có thể xác định, Văn bản bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018 do Ngân hàng xuất trình

được ký khống, không ghi nhận sự tự nguyện bàn giao trên thực tế. MBAMC chưa bao giờ có quyền và/hoặc được giao quyền quản lý tài sản thế chấp để có thể đưa ra đấu giá, bàn giao cho người mua. Đối tượng của hợp đồng dịch vụ đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá chưa đủ điều kiện để MBAMC giao dịch với chủ thể thứ ba.

2- MBAMC không đủ năng lực pháp luật dân sự để xác lập giao dịch.

MBAMC chưa nhận bàn giao tài sản thực tế từ vợ chồng bà Liên, cũng không tiến hành thu giữ tài sản nên căn cứ Điều 3 Quyết định số 32/QĐ-TAH ngày 28/01/2018 của MBBank, thì MBAMC chưa được phép tiến hành các thủ tục để xử lý tài sản, trong đó bao gồm việc ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Do đó, MBAMC ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty đấu giá Hợp danh Sao Việt và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản đấu giá đã vi phạm về điều kiện chủ thể ký kết hợp đồng. Công ty Sao Việt cũng vi phạm trách nhiệm về việc kiểm tra tính pháp lý của người có tài sản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 33 Luật đấu giá tài sản về Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Trong khi đó, vì không nhận được bất kỳ giấy tờ, thông báo nào về phiên đấu giá tổ chức ngày 25/12/2019 tại địa chỉ số 12 lô B8, khu đô thị Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, nên bà Liên đã bị khước từ toàn bộ các quyền lợi chính đáng của người có tài sản đấu giá theo quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Căn cứ quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản ký kết bởi MBAMC và Công ty Sao Việt vô hiệu do MBAMC không phải chủ thể có quyền mang tài sản đấu giá.

Căn cứ quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015 về hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện, MBAMC không thể thực hiện được toàn bộ nghĩa vụ đối với bên trúng đấu giá bởi MBAMC không thể bàn giao tài sản đúng thời hạn theo quy định tại Biên bản đấu giá.

II- MBAMC không tuân thủ quy định về việc thông báo và thời hạn xử lý tài sản bảo đảm:

Theo quy định tại Điều 62 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về thời hạn xử lý tài sản bảo đảm: "Tài sản bảo đảm được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thỏa thuận thì người xử lý tài sản có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không được trước 07 ngày đối với động sản hoặc 15 ngày đối với bất động sản, kể từ ngày thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định này.

Ngày 17/12/2019, MBAMC có văn bản số 6645/MBAMC-TTXLN về phương thức xử lý tài sản thế chấp lần 3 (nhưng không gửi cho ông Tráng, bà Liên). Như vậy, từ ngày ghi nhận trên Văn bản thông báo nêu trên tới ngày đấu giá chưa đến 10 ngày trong khi thời hạn quy định là theo thỏa thuận hoặc tối thiểu 15 ngày đối với bất động sản. MBAMC không tiến hành thỏa thuận thời gian xử lý tài sản cùng vợ chồng bà Liên nhưng tiến hành xử lý tài sản sớm hơn so với quy định của pháp luật, điều này gây thiệt hại cho vợ chồng bà Liên khi

bà Liên không có đủ thời gian thu xếp trả nợ để rút tài sản bảo đảm đúng thời hạn dẫn đến tài sản bị đấu giá.

III- MBAMC không tiến hành đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp gây thiệt hại cho người có tài sản:

Theo thỏa thuận giữa các bên, trường hợp MBBank xử lý quyền sử dụng đất thế chấp, thì toàn bộ tài sản gắn liền với đất và các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích gắn liền, phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng được xử lý đồng thời.

Theo Biên bản đấu giá ngày 25/12/2019: Tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 03, tờ bản đồ số 11 diện tích 1520m^2 (trong đó gồm 910m^2 đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài và 610m^2 đất vườn, thời hạn sử dụng 50 năm) tại địa chỉ thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 487050; số vào sổ cấp GCN CH00360.230/QĐ-UBND do UBND huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 cho ông Tạ Văn Sửu và bà Đào Thị Phong. Hiện trạng tài sản trên đất là nhà xây thô 03 tầng với tổng diện tích sử dụng 350m^2 (Chi tiết theo Chứng thư thẩm định giá số 911/2019/CT-VIVC ngày 09/9/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định chất lượng Việt Nam).

Tuy nhiên theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần Khảo sát và Đo đạc bản đồ Thăng Long đo ngày 23/12/2021 trong quá trình thẩm định tại chỗ xác nhận:

"Tài sản trên đất bao gồm: Một phần nhà 2 tầng: diện tích: 124,8m^2. Một phần nhà 3 tầng: diện tích 197,1m^2; nhà bếp: diện tích 30,7m^2; nhà kho: diện tích 83,6m^2; sân gạch đỏ, diện tích 165,4m^2; tường; cây cối…"

Theo Vi bằng số 108/2020/VB-TPLHK ngày 10/6/2020 ghi nhận: "Theo quan sát bên ngoài, toàn bộ nhà đất được xây tường bao quanh cao khoảng 2,2m, có 02 nhà trên đất, bà Liên cho biết 01 nhà gồm: 03 tầng + 02 tầng lửng, 01 nhà kho, 03 cây vải, 03 cây nhãn, 03 cây cau, 01 cây ổi, một số cây chuối, tường bao quanh". Theo những hình ảnh chụp kèm Vi bằng, căn nhà đã được hoàn thiện chứ không phải trong tình trạng nhà xây thô. Hình ảnh kèm theo Chứng thư thẩm định giá thì tài sản là nhà đất tại Sóc Sơn kể từ tháng 09/2019 đến tháng 6/2020 (ngày lập Vi bằng) và tháng 12/2021 về cơ bản không có sự khác biệt về hiện trạng. Hiện trạng tài sản trên đất ngoài căn nhà đã hoàn thiện còn có nhà kho (hiện đang sử dụng để chứa hàng hóa), tường bao và nhiều cây lâu năm có giá trị, song những tài sản này không được định giá, thu giữ để đấu giá theo quy định. Theo quy định nêu trên các tài sản như nhà kho, tường bao, sân gạch, cây lâu năm đều được xác định là tài sản gắn liền với đất.

Như vậy, MBAMC và Công ty Sao Việt đã vi phạm và gây ảnh hưởng nghiêm trọng như sau:

Thứ nhất: Việc MBAMC không tiến hành định giá và đấu giá toàn bộ tài sản khiến cho giá trị các tài sản còn lại giảm sút một cách đáng kể. Những cây xanh lâu năm mà vợ chồng bà Liên trồng có tác dụng khiến không gian xung quanh nhà thoải mái, tăng giá trị nhà đất. Nhưng MBAMC lại cố tình loại bỏ những giá trị cộng hưởng đó để làm giảm tối đa giá trị tài sản, gây thiệt hại cho gia đình bà Liên.

Thứ hai: Việc Chứng thư thẩm định giá có xác nhận sự tồn tại của tài sản nhưng không ghi nhận để định giá tài sản là vi phạm pháp luật; gây ảnh hưởng đến tài sản bị đấu giá. Việc Công ty đấu giá tài sản ghi nhận sai, nhưng vẫn cố tình tiến hành đấu giá là vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng đấu giá tài sản.

Thứ ba: Theo Biên bản làm việc ngày 18/11/2019, MBAMC xác định vợ chồng bà Liên còn nợ (cả dư nợ gốc và lãi) số tiền là 2.791.166.611 đồng. Tuy nhiên với việc giá đấu giá khởi điểm thấp hơn dư nợ nhưng MBAMC lại không tiến hành đấu giá toàn bộ tài sản dẫn đến không thể thu hồi được số nợ cao nhất. Do đó, MBAMC đã xử lý tài sản sai nguyên tắc, gây thiệt hại cho chính Ngân hàng MBBank.

***** *Về yêu cầu độc lập của ông Hoàng Thắng Lợi, nguyên đơn có ý kiến như sau:* Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do MBAMC đứng tên đại diện ký kết vô hiệu, bởi những lý do đã trình bày trên. Do Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất vô hiệu nên không thể công nhận kết quả đấu giá. Do đó, không có cơ sở để công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, là Hợp đồng được ký kết để hiện thực kết quả đấu giá. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa MBAMC và người trúng đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi.

***** *Đối với yêu cầu định giá bổ sung tài sản chưa được bán đấu giá và được mua lại theo kết quả định giá của ông Hoàng Thắng Lợi, nguyên đơn không đồng ý bởi lý do:*

- Yêu cầu độc lập hướng tới việc xác lập một giao dịch dân sự chuyển quyền sở hữu tài sản, nhưng trái với những nguyên tắc quy định tại Bộ luật dân sự về tự nguyện, thỏa thuận và bình đẳng trong giao dịch dân sự. Cụ thể: nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với các tài sản trên đất không được đấu giá, cũng không yêu cầu bên trúng đấu giá phải nhận chuyển nhượng đối với các tài sản nêu trên. Vậy nên không thể áp dụng phương thức định giá tài sản để xác định giá trị chuyển nhượng và buộc nguyên đơn phải chuyển nhượng cho một chủ thể chỉ định là ông Lợi.

- Các tài sản trên thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng nên việc xử lý phải tuân theo những nguyên tắc về xử lý tài sản bảo đảm. Theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp số 5020.16.004.977404.BĐ ngày 17/02/2016 và Điều 303, Điều 304 Bộ luật dân sự về xử lý tài sản thế chấp, bên thế chấp không đồng ý bán thì Ngân hàng có quyền xử lý nhưng phải thông qua đấu giá.

Như vậy, các tài sản thế chấp chưa được đấu giá, theo nguyên tắc phải tiếp tục được xử lý thông qua hình thức đấu giá mới được coi là hợp pháp. Ông Lợi yêu cầu được nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp trực tiếp từ nguyên đơn không thông qua đấu giá là trái với quy định của pháp luật. Tuy nhiên nếu chỉ đấu giá tách riêng những tài sản trên, trong khi đất và những tài sản khác đã bị bán đấu giá trước đó, sẽ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn cho rằng, tài sản thế chấp của vợ chồng bà Liên phải được xử lý đồng thời, toàn bộ thông qua hình thức đấu giá lại theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Bà Đỗ Hoàng Liên không đồng ý với kết quả định giá do Hội đồng định giá tài sản đưa ra ngày 09/8/2022, do Hội đồng định giá áp dụng sai quy định pháp luật về định giá tài sản dẫn tới việc giá trị định giá thấp hơn rất nhiều do với giá trị thực tế của tài sản. Việc tiến hành định giá

theo yêu cầu của ông Lợi với mục đích để mua thêm các tài sản đang là tài sản đảm bảo tại Ngân hàng nhưng chưa tiến hành đấu giá, tuy nhiên với mục đích nêu trên việc Tòa án áp dụng mức giá theo mức giá đền bù là không phù hợp.

****** *Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quân đội, nguyên đơn có ý kiến như sau:*

Bà Liên thừa nhận còn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo đã ký giữa bà Liên, ông Tráng và Ngân hàng, với dư nợ gốc tính đến ngày 17/12/2019 là 2.148.268.478 đồng theo Biên bản làm việc ngày 18/11/2019 và Thông báo số 6645 ngày 17/12/2019 của Ngân hàng. Hiện nay số tiền gốc mà Ngân hàng yêu cầu bà Liên thanh toán được khấu trừ từ tiền bán đấu giá bất hợp pháp tài sản của bà Liên. Do đó, bà Liên không đồng ý với số tiền gốc mà Ngân hàng yêu cầu. Đối với số tiền lãi, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và quy định pháp luật tương ứng để xác định.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu bàn giao tài sản, bởi những lý do Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do MBAMC đứng tên vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà Liên. Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của vợ chồng bà Liên hoặc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản, Ngân hàng TMCP Quân đội trình bày:

Ngày 17/02/2016, ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên có ký kết Hợp đồng tín dụng số 5019.16.004.977404.TD với Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Tây Hồ. Để đảm bảo cho khoản vay trên, cùng ngày 17/02/2016 ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 diện tích 1.520m^2 tại thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội và tài sản trên đất là nhà 03 tầng với tổng diện tích sử dụng 350m^2 theo Hợp đồng thế chấp số 5019.16.004.977404.TC giữa ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên với Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Tây Hồ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, do ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên không thực hiện đúng cam kết trả nợ nên khoản vay đã chuyển thành nợ xấu.

Công ty MBAMC là đơn vị được MBBank giao nhiệm vụ xử lý thu hồi khoản nợ xấu của bà Đỗ Hoàng Liên và ông Lê Cường Tráng.

Căn cứ các điều khoản trong Hợp đồng thế chấp tài sản và các quy định của pháp luật liên quan, MBAMC đã có Công văn số 774/TB-MBAMC-TTXLN ngày 02/4/2018 yêu cầu ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên bàn giao tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Ngày 05/8/2018, ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên đã tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho MBAMC được ghi nhận tại Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018, theo đó tài sản bảo đảm được bàn giao toàn quyền quản lý, xử lý cho MBAMC.

Trên cơ sở Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018, MBAMC đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Sao Việt để xử lý, phát mại tài sản thế chấp thông qua biện pháp đấu giá tài sản.

Ngày 30/12/2019, căn cứ Biên bản đấu giá thành ngày 25/12/2019 của Công ty Sao Việt, tại trụ sở Văn phòng công chứng Lạc Việt, MBAMC đã cùng ông Hoàng Thắng Lợi (người mua trúng tài sản đấu giá) ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Đến nay ông Hoàng Thắng Lợi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền trúng đấu giá và MBBank cũng đã hoàn tất các thủ tục theo đúng quy định của Hợp đồng.

MBAMC khẳng định toàn bộ trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp trên để thu hồi khoản nợ của ông Lê Cường Tráng và bà Đỗ Hoàng Liên là hoàn toàn công khai, minh bạch, đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý theo Hợp đồng thế chấp và Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản ngày 05/8/2018; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Công ty MBAMC và Công ty Sao Việt; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa MBAMC và người trúng đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội về xử lý nợ xấu, Luật đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định của pháp luật liên quan khác. Yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng là không có cơ sở, chỉ nhằm mục đích kéo dài thời gian, ngăn cản ông Hoàng Thắng Lợi thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản trúng đấu giá, việc làm này là vi phạm pháp luật.

Về những căn cứ để hủy Hợp đồng đấu giá tài sản của đại diện nguyên đơn đã trình bày trên, đại diện bị đơn có ý kiến như sau:

- MBAMC giải thích về việc không tiến hành thu giữ tài sản theo Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 bởi vì vợ chồng bà Liên đã tự nguyện bàn giao tài sản vào ngày 05/8/2018, nhưng sau đó, tại văn bản đề ngày 06/8/2018, MBAMC vẫn tiến hành lập Biên bản niêm yết công khai văn bản về việc "Thông báo thu giữ tài sản số 3410/TB-MBAMC-TT-XLN ngày 11/9/2018", đó là biện pháp nghiệp vụ để tạo áp lực với khách hàng để thu hồi nợ nên việc làm đó cũng là phù hợp với thực tế.

- Bà Liên trình bày không nhận được bất kỳ giấy tờ, thông báo nào về phiên đấu giá tổ chức ngày 25/12/2019 tại địa chỉ số 12 lô B8, khu đô thị Đầm Trầu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, nên bà Liên đã bị khước từ toàn bộ các quyền lợi chính đáng của người có tài sản đấu giá theo quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016, về vấn đề này bà Liên đã hiểu nhầm thuật ngữ bán đấu giá, phía Ngân hàng không có nghĩa vụ phải thông báo cho bà Liên, mặc dù trên thực tế Ngân hàng có thông báo với bà Liên.

- Căn cứ điểm 4.2.2 Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp ngày 17/02/2016 quy định về việc khi bên thế chấp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp được cải tạo, sửa chữa, đầu tư, xây mới nếu được MB đồng ý bằng văn bản. Tuy nhiên ông Tráng bà Liên không xin ý kiến của MB và cũng không có văn bản nào thể hiện đồng ý cho ông Tráng bà Liên xây dựng những tài sản này. Theo bị đơn được biết, khi xây dựng thêm những tài sản này bà Liên cũng không xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do đó tại thời điểm định giá để bán đấu giá tài sản thì MBAMC nhận định đây là những tài sản được xây dựng một cách bất hợp pháp và trái với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng

thế chấp nên bị đơn không được phép xử lý tài sản này là phù hợp với quy định của pháp luật. Hơn nữa tại điểm 5.2.1 Khoản 5.1 Điều 5 của HĐ thế chấp cũng quy định về việc MB có quyền được tự mình bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác bán, xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp theo phương thức trực tiếp hoặc thông qua bán đấu giá. Do đó bị đơn đánh giá phần tài sản thế chấp được xây dựng không hợp pháp thì bị đơn có quyền lựa chọn không xử lý đối với phần tài sản này. Trường hợp ông Tráng, bà Liên không đồng ý với yêu cầu của ông Lợi thì đề nghị ông Tráng, bà Liên di dời phần tài sản không hợp pháp này ra khỏi khối tài sản mà bị đơn đã bán đấu giá thành cho ông Lợi.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty MBAMC, người mua trúng đấu giá tài sản là ông Hoàng Thắng Lợi, đồng thời đảm bảo tính tuân thủ pháp luật, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng.

****** *Đối với yêu cầu độc lập của ông Lợi, bị đơn có ý kiến như sau:* Bị đơn đồng ý với đề nghị mua bổ sung tài sản của ông Lợi. Đối với số tiền ông Lợi đề nghị thanh toán bổ sung cho bà Liên, đề nghị Tòa án thực hiện đối trừ phần nghĩa vụ mà bà Liên, ông Tráng còn nợ MB Tây Hồ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội trình bày:

Ngày 17/02/2016, ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên và Ngân hàng Quân đội- Chi nhánh Tây Hồ đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 5019.16.004.977404.TD và các khế ước nhận nợ. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Tráng, bà Liên đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ, dẫn đến khoản vay chuyển thành nợ xấu. Công ty MBAMC được Ngân hàng MB giao nhiệm vụ xử lý thu hồi khoản nợ của bà Liên và ông Tráng.

Ngày 05/8/2018, MBAMC thực hiện thủ tục để ông Tráng, bà Liên tự nguyện bàn giao tài sản.

Ngày 25/12/2019, MBAMC đã thực hiện xong thủ tục bán đấu giá tài sản với số tiền đấu giá thành là 2.014.000.000 đồng, người mua trúng đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi thông qua Công ty Sao Việt.

Sau khi hạch toán thu nợ và thanh toán các khoản chi phí phát sinh khác, dư nợ còn lại của bà Liên, ông Tráng tại MB Tây Hồ tạm tính đến ngày 16/9/2022, tổng số tiền là: 794.309.004 đồng, trong đó nợ gốc là 112.112.830 đồng, nợ lãi là 682.196.174 đồng.

Ngày 24/5/2021, Tòa án đã ra Thông báo thụ lý vụ án yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa MBAMC và Công ty Sao Việt, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa MBAMC và ông Hoàng Thắng Lợi.

Ngày 05/7/2022, ông Hoàng Thắng Lợi đã có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án định giá bổ sung những tài sản chưa tiến hành bán đấu giá và đề nghị mua thêm các tài sản này, thanh toán bổ sung cho vợ chồng bà Liên theo đúng giá trị định giá thực tế.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của MB, MB có đơn yêu cầu độc lập đối với bị đơn là ông Lê Cường Tráng và bà Đỗ Hoàng Liên, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Liên, ông Tráng thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 16/9/2022, tổng

số tiền là: 794.309.004 đồng, trong đó nợ gốc là 112.112.830 đồng, nợ lãi là 682.196.174 đồng. Buộc bà Liên, ông Tráng phải thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, qua đó bàn giao tài sản thế chấp đã được bán đấu giá thành cho ông Lợi.

** Đối với yêu cầu độc lập của ông Lợi, Ngân hàng MB có ý kiến như sau:* Đối với số tiền ông Lợi đề nghị thanh toán bổ sung cho bà Liên, đề nghị Tòa án thực hiện đối trừ phần nghĩa vụ mà bà Liên, ông Tráng còn nợ MB Tây Hồ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt trình bày:

* Về việc ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và triển khai việc bán đấu giá: Căn cứ theo thông tin đăng công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản xử lý nợ đối với tài sản "Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.520m^2 tại địa chỉ: Thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 487050, số vào sổ cấp GCN: CH00360.230/QĐ-UBND do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 19/01/2011" của Công ty MBAMC, ngày 26/9/2019, Công ty Sao Việt đã nộp hồ sơ chào giá dịch vụ đấu giá tài sản cho MBAMC. Sau đó, ngày 02/10/2019, Công ty Sao Việt nhận được Văn bản số 1023.3/MBAMC-TTXLN của MBAMC đề nghị Công ty Sao Việt ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và triển khai tổ chức đấu giá đối với tài sản trên. Ngày 07/10/2019 Công ty Sao Việt và MBAMC ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 0610/2019/HD-SaoViet để triển khai tổ chức đấu giá tài sản công khai. Căn cứ các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng 0610, quy định của Luật đấu giá tài sản, Công ty Sao Việt lên kế hoạch triển khai việc bán đấu giá gửi MBAMC thống nhất triển khai. Việc bán đấu giá được triển khai 3 lần:

- Đấu giá lần 1: Công ty Sao Việt xây dựng Quy chế đấu giá tài sản ngày 07/10/2019. Căn cứ nội dung Quy chế đấu giá, ngày 08/10/2019, Công ty ban hành Thông báo đấu giá lần 1 để tổ chức bán đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục, lịch cụ thể như sau:

Giá khởi điểm: 2.483.000.000 đồng.

Bước giá: 2.000.000 đồng.

Đăng thông báo đấu giá công khai, niêm yết đấu giá.

Thời gian tổ chức cuộc đấu giá 09 giờ ngày 28/10/2019.

Địa điểm: Trụ sở Công ty Sao Việt.

Tuy nhiên hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá, không có khách hàng nào đăng ký vì vậy Công ty Sao Việt đã ra Thông báo đấu giá không thành gửi MBAMC.

- Đấu giá lần 2: Căn cứ Công văn số 1095/MBAMC-TTXLN ngày 23/10/2019 của MBAMC, Công ty Sao Việt và MBAMC đã ký kết Phụ lục Hợp đồng ngày 23/10/2019 để triển khai bán đấu giá lần thứ 2. Sau khi thống nhất kế hoạch triển khai thì Công ty Sao Việt xây dựng Quy chế đấu giá tài sản ngày 23/10/2019. Căn cứ nội dung Quy chế đấu giá, ngày 24/10/2019, Công ty ban hành Thông báo đấu giá lần 2 để tổ chức bán đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục, lịch cụ thể như sau:

Giá khởi điểm: 2.235.000.000 đồng.

Bước giá: 2.000.000 đồng.

Đăng thông báo đấu giá công khai, niêm yết đấu giá.

Thời gian tổ chức cuộc đấu giá 09 giờ ngày 15/11/2019.

Địa điểm: Trụ sở Công ty Sao Việt.

Tuy nhiên hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá, không có khách hàng nào đăng ký vì vậy Công ty Sao Việt đã ra Thông báo đấu giá không thành gửi MBAMC.

- Đấu giá lần 3: Căn cứ Công văn số 6604/MBAMC-TTXLN ngày 16/12/2019 của MBAMC, Công ty Sao Việt và MBAMC đã ký kết Phụ lục Hợp đồng ngày 16/12/2019 để triển khai bán đấu giá lần thứ 3 theo thủ tục đấu giá rút gọn. Sau khi thống nhất kế hoạch triển khai thì Công ty Sao Việt xây dựng Quy chế đấu giá tài sản ngày 16/12/2019. Căn cứ nội dung Quy chế đấu giá, ngày 16/12/2019, Công ty ban hành Thông báo đấu giá lần 3 để tổ chức bán đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục, lịch cụ thể như sau:

Giá khởi điểm: 2.012.000.000 đồng.

Bước giá: 2.000.000 đồng.

Đăng thông báo đấu giá công khai, niêm yết đấu giá.

Thời gian tổ chức cuộc đấu giá 09 giờ ngày 25/12/2019.

Địa điểm: Trụ sở Công ty Sao Việt.

Trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá đã có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, cả 02 khách hàng đã hoàn tất các thủ tục đủ điều kiện tham gia đấu giá, vì vậy Công ty Sao Việt đã tổ chức cuộc đấu giá theo lịch đã thông báo.

* Về việc tổ chức cuộc đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật đấu giá tài sản: Sau khi xét duyệt hồ sơ xác định đủ điều kiện mở cuộc đấu giá theo quy định, cuộc đấu giá tài sản được tổ chức theo đúng kế hoạch, thông báo của Công ty. Kết quả đấu giá xác định người trúng đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi với giá trúng đấu giá là 2.014.000.000 đồng. Toàn bộ diễn biến cuộc đấu giá, kết quả đấu giá được Công ty Sao Việt ghi nhận tại Biên bản đấu giá tài sản lập hồi 09 giờ ngày 25/12/2019.

Công ty Sao Việt đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ký kết với MBAMC, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào Biên bản đấu giá tài sản ngày 25/12/2019 của Công ty Sao Việt, MBAMC và khách hàng trúng đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi tiến hành các thủ tục về việc ký kết Hợp đồng mua bán tài sản, bàn giao tài sản trúng đấu giá.

Về việc hủy kết quả đấu giá, căn cứ theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định về các trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản. Theo đó, Công ty Sao Việt hoàn toàn nhất trí trong trường hợp bên có tài sản là MBAMC và bên trúng đấu giá thỏa thuận thống nhất về việc hủy kết quả đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; trường hợp theo quyết định của Tòa án thì Công ty Sao Việt hoàn toàn phối hợp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết hậu quả pháp lý về việc hủy kết quả đấu giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lạc Việt trình bày:

Ngày 30/12/2019, Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Lạc Việt đã chứng nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, số công chứng 7604.2019.HĐ-CN giữa người có tài sản đấu giá là Công ty MBAMC và người mua được tài sản phiên đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và giấy tờ về tài sản liên quan đến giao dịch, đồng thời Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng, giám sát chữ ký của các bên tham gia giao dịch và tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng nêu trên, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ đã tự nguyện giao kết Hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã giao kết. Công chứng viên nhận thấy không có sự vi phạm pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà Công chứng viên chứng nhận là hoàn toàn hợp pháp, đúng trình tự, quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo đúng trình tự, quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thắng Lợi và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Qua báo chí ông Lợi có thông tin Ngân hàng MB có 01 tài sản đang đăng bán đấu giá. Ông Lợi thấy mảnh đất đó phù hợp với nhu cầu của mình nên đã lên Sóc Sơn kiểm tra tài sản. Sau đó ông đến trụ sở Công ty Sao Việt mua rồi nộp hồ sơ đấu giá. Công ty Sao Việt thông báo cho ông 09 giờ ngày 25/12/2019 đến trụ sở Công ty Sao Việt để tham gia đấu giá theo quy định. Tại buổi đấu giá, có ông Lợi và một người nữa tham gia đấu giá. Ông Lợi đã trúng đấu giá với giá 2.014.000.000 đồng và được Công ty Sao Việt xác nhận trúng đấu giá. Khoảng 01 tháng sau, Ngân hàng MB hoàn thành giấy tờ nhà đất và đưa cho ông Lợi. Ông Lợi nộp giấy tờ đất ở Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sóc Sơn để làm thủ tục sang tên nhưng ông được thông báo do đang dịch bệnh cộng với việc khu vực Sóc Sơn đang bị thanh tra nên tạm dừng việc sang tên tài sản. Sau đó ông Lợi làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội để sang tên tài sản theo quy định, nhưng được thông báo hồ sơ của ông chưa được giải quyết do bà Đỗ Hoàng Liên đang có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân quận Đống Đa yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên việc sang tên tài sản bị tạm dừng. Quá trình làm việc tại Tòa án, bà Liên đưa ra các lý do đề nghị hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là do Công ty MBAMC không đưa ra bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp, cụ thể các công trình có trên đất ngoài nhà 03 tầng Công ty MBAMC còn bán thiếu nhà kho, sân gạch, tường, cây cối. Việc mua bán tài sản đấu giá của ông Lợi là ngay tình, tuân theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Ông Lợi căn cứ vào hồ sơ bán đấu giá được cung cấp để tham gia mua đấu giá tài sản. Nhưng cho đến thời điểm hiện nay, ông Lợi vẫn chưa được bà Liên phối hợp bàn giao lại tài sản trúng đấu giá, làm ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lợi.

Vì vậy ông Lợi đã làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty MBAMC và người trúng đấu giá để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lợi. Ngoài ra để giải quyết dứt điểm vụ việc, ông Lợi đã đề nghị Tòa án tiến hành định giá bổ sung các tài sản còn thiếu và ông sẽ thanh toán bổ sung cho nguyên đơn. Theo trình bày của nguyên đơn, các tài sản trên đất chưa được định giá bao gồm nhà kho, sân gạch, tường bao và cây lâu năm. Tổng giá trị tài sản chưa được định giá đã được định giá lại là 383.445.003 đồng.

** Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng MB, ông Lợi có ý kiến như sau:* Ông Lợi không phải là một bên của Hợp đồng tín dụng đã ký giữa ông Tráng, bà Liên và Ngân hàng. Do đó, ông Lợi không có bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào theo Hợp đồng liên quan đến việc thanh toán khoản nợ của nguyên đơn đối với Ngân hàng. Việc cấn trừ dư nợ giữa nguyên đơn và Ngân hàng không liên quan đến ông Lợi. Ông Lợi không đồng ý với ý kiến của Ngân hàng về việc cấn trừ dư nợ giữa nguyên đơn và Ngân hàng, đồng thời ông Lợi đề nghị được thanh toán bổ sung cho nguyên đơn toàn bộ giá trị các tài sản định giá còn thiếu như đã nêu trên.

Về việc bà Đỗ Hoàng Liên khởi kiện Công ty MBAMC yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Ngân hàng và Công ty Sao Việt, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân hàng và ông Lợi. Quan điểm của ông Lợi là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Liên vì việc mua bán của ông là ngay tình, tuân theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Liên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 9/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Hoàng Liên về việc yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0610/2019/HD-SaoViet ngày 07/10/2019 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội với Công ty Đấu giá hợp danh Sao Việt và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội với ông Hoàng Thắng Lợi.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Thắng Lợi, công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội và ông Hoàng Thắng Lợi. Tài sản bán đấu giá là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.520m^2 tại thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 487050; số vào sổ cấp GCN CH00360.230/QĐ-UBND do UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 cho ông Tạ Văn Sửu và bà Đào Thị Phong, đã đăng ký sang tên cho ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Sóc Sơn ngày 02/02/2016.

Ông Hoàng Thắng Lợi có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai từ bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng sang tên ông Hoàng Thắng Lợi theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Thắng Lợi thanh toán cho bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng số tiền 343.256.887 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quân đội. Buộc bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại theo Hợp đồng cấp tín dụng số 5019.16.004.977404.TD ngày 17/02/2016 với tổng số tiền phải thanh toán là 738.320.556 đồng (bao gồm: nợ gốc là 134.268.478 đồng và số tiền lãi tính đến hết ngày 30/12/2019 là 604.052.078 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng số 5019.16.004.977404.TD ngày 17/02/2016 và các Khế ước nhận nợ số LD1606049858 ngày 29/02/2016, Khế ước nhận nợ số LD1606292948 ngày 02/3/2016, Khế ước nhận nợ số LD1705946036 ngày 28/02/2017; tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp Ngân hàng TMCP Quân đội có sự điều chỉnh mức lãi suất cho vay định kỳ theo quy định của Ngân hàng thì lãi suất mà bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Quân đội.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cường Tráng đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng: Tuyên hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thắng Lợi.

Đại diện theo ủy uyền của bị đơn Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy uyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thắng Lợi đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt và Văn phòng công chứng Lạc Việt vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt và Văn phòng công chứng Lạc Việt vắng mặt tại phiên tòa. Đây là phiên tòa lần thứ hai, Công ty đấu giá hợp danh Sao Việt và Văn phòng công chứng Lạc Việt vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên HĐXX xét xử theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

* Ngày 17/02/2016 Ngân hàng MB ký Hợp đồng cấp tín dụng số 5019.16.004.977404.TD với bà Đỗ Hoàng Liên và ông Lê Cường Tráng, số tiền vay 2.850.000.000 đồng, cho vay theo món trung, dài hạn, theo các Khế ước nhận nợ số LD1606049858 ngày 29/02/2016 là 820.000.000 đồng, số LD1606292948 ngày 02/3/2016 là 1.180.000.000 đồng, số LD1705946036 ngày 28/02/2017 là 515.000.000 đồng; Tổng số tiền là 2.515.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Liên và ông Tráng đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.520m^2 tại thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội và tài sản trên đất là nhà 03 tầng với tổng diện tích sử dụng 350m^2 do UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 487050; số vào sổ cấp GCN CH00360.230/QĐ-UBND cấp ngày 19/01/2011 theo Hợp đồng thế chấp số 5019.16.004.977404.TC ký ngày 17/02/2016 giữa ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên với Ngân hàng MB. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Sóc Sơn ngày 17/02/2016.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Liên, ông Tráng đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Công ty MBAMC là đơn vị được Ngân hàng MB giao nhiệm vụ xử lý thu hồi khoản nợ của bà Đỗ Hoàng Liên và ông Lê Cường Tráng đã tiến hành thu giữ tài sản thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Công ty MBAMC đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Sao Việt bán đấu giá tài sản nêu trên và ông Hoàng Thắng Lợi là người mua trúng đấu giá với giá 2.014.000.000 đồng.

** Xét việc thu giữ, xử lý tài sản đảm bảo của Công ty MBAMC:*

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Liên, ông Tráng vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán. Ngày 28/01/2018 Ngân hàng MB đã ra Quyết định số 32 về việc thu giữ tài sản đảm bảo, tài sản được giao cho Công ty MBAMC thực hiện thu giữ và xử lý để thu hồi nợ. Tài liệu Ngân hàng cung cấp thể hiện bà Liên đã ký nhận Quyết định này.

Ngày 04/4/2018, MBAMC đã làm việc với bà Liên, bà Liên đề nghị phương án thanh toán nợ trước ngày 15/5/2018, trường hợp bà Liên không thực hiện được thì bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp để MBAMC xử lý.

Ngày 15/5/2018, MBAMC tiếp tục làm việc với bà Liên yêu cầu bà Liên sớm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ nợ trước ngày 15/6/2018, trường hợp khách hàng không thực hiện MBAMC sẽ thu giữ toàn bộ tài sản để phát mại.

Tại Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018 có chữ ký của bà Liên và ông Tráng. Theo đại diện của bà Liên trình bày tại thời điểm đó, bà Liên tin tưởng vào sự thiện chí của MBAMC nên không xem kỹ tiêu đề, chỉ biết chắc chắn các giấy tờ này không ghi bất kỳ nội dung nào. Bà Liên, ông Tráng là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, vì vậy phải nhận thức được trách nhiệm pháp lý khi ký vào một văn bản. Theo đại diện của bà Liên, Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018 không ký giáp lai từng trang, chỉ có chữ ký của ông Tráng, bà Liên ở cuối trang, nhưng phần cuối trang của biên bản thể hiện nội dung "biên bản thu giữ tài sản đảm bảo kết thúc vào hồi 09 giờ 45 cùng ngày..." thể hiện nội dung của biên bản là thu giữ tài sản đảm bảo, đại diện của bà Liên cũng không yêu cầu giám định chữ ký, vì vậy có cơ sở xác định bà Liên, ông Tráng đã ký vào Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp ngày 05/8/2018.

Ngoài ra, ngày 05/10/2018 bà Liên đã viết tay Giấy cam kết, nội dung giấy cam kết như sau: *Hiện tại gia đình tôi đang nợ MB Tây Hồ số tiền là 2.348.268.478 đồng, tài sản bảo đảm đã bị MBAMC thu giữ và quản lý để thực hiện phát mại. Trong thời gian chờ tài sản phát mại, tôi xin cam kết sẽ tìm nguồn trả nợ trước ngày 31/12/2018. Nếu trước ngày 31/12/2018 tôi không trả được nợ, tôi đồng ý cho MBAMC phát mại toàn bộ tài sản không tranh chấp, khiếu nại gì.*

Ngày 09/5/2019, MBAMC làm việc với bà Liên yêu cầu tất toán khoản vay, bà Liên đề nghị nộp toàn bộ dư nợ gốc trước ngày 30/5/2019 để thu nợ và giải chấp tài sản, còn dư nợ lãi sẽ nộp trong năm 2019 và đề nghị miễn giảm lãi phạt, nếu vi phạm cam kết bà Liên đồng ý và chấp thuận để MB xử lý tài sản và cam đoan không khiếu nại, khiếu kiện gì.

Tất cả những biên bản làm việc, biên bản tự nguyện bàn giao tài sản, giấy cam kết trên đều thể hiện bà Liên đã nhiều lần gia hạn nợ và được Ngân hàng tạo điều kiện để trả nợ kể cả sau khi bà Liên đã ký vào biên bản bàn giao tài sản nhưng bà Liên đã không thực hiện đúng cam kết.

Để xác định giá trị tài sản làm cơ sở xử lý tài sản đảm bảo, MBAMC đã mời Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định chất lượng Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty VIVC) định giá đối với tài sản đảm bảo. Tại Chứng thư thẩm định giá số 991 ngày 09/9/2019 Công ty VIVC đã xác định quyền sử dụng đất là 1.780.740.000 đồng, quyền sử dụng tài sản gắn liền trên đất (nhà ở 03 tầng, xuống cấp, không có trang thiết bị cơ bản, không có cửa ra vào, cửa sổ, ngoại quan tổng thể kém) là 702.240.000 đồng. Tổng giá trị tài sản thẩm định giá là 2.483.000.000 đồng. Sau khi có kết quả định giá, MBAMC ký Hợp đồng dịch

vụ đấu giá tài sản số 0610 ngày 07/10/2019 với Công ty Sao Việt. Đồng thời MBAMC gửi chuyển phát nhanh qua đường bưu điện thông báo phương án xử lý tài sản thế chấp cho bà Liên và ông Tráng, việc MBAMC có gửi thông báo cho bà Liên thể hiện tại Công văn số 165 ngày 16/5/2022 của Tổng Công ty cổ phần Bưu chính Viettel xác nhận đã 03 lần chuyển phát nhanh văn bản tới ông Tráng và bà Liên vào các ngày 08/10/2019, ngày 28/10/2019 và ngày 17/12/2019.

Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5020.16.004.977404.BĐ ngày 17/02/2016 quy định: Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ khi đến hạn. Nghĩa vụ của bên thế chấp phải giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng này. Giá trị tài sản thế chấp khi xử lý được các bên thỏa thuận xác định: Giá xử lý do Ngân hàng xác định trên cơ sở tham khảo giá thị trường hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá do Ngân hàng lựa chọn.

Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quy định: Ngân hàng có quyền thu giữ, xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu bên thế chấp giao tài sản thế chấp trong các trường hợp đã được thỏa thuận tại Hợp đồng. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp, lập và ký hợp đồng, giấy tờ, tài liệu, các văn bản liên quan và thực hiện các thủ tục để bán, chuyển nhượng, xử lý tài sản thế chấp.

Như vậy việc MBAMC ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Sao Việt ngày 07/10/2019 để bán tài sản của bà Liên dựa trên cơ sở Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản ngày 05/8/2018 là không trái quy định của pháp luật và không trái với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5020.16.004.977404.BĐ ngày 17/02/2016.

** Xét về thủ tục bán đấu giá tài sản của Công ty Sao Việt:*

Ngày 26/9/2019, Công ty MBAMC có Công văn số 1012-3/MBAMC-TTXLN lựa chọn tổ chức đấu giá, thông báo được đăng tải tại trang thông tin điện tử của Công ty MBAMC. Công ty Sao Việt đã nộp hồ sơ đăng ký và được Công ty MBAMC lựa chọn là tổ chức đấu giá tài sản bảo đảm. Ngày 07/10/2019 Công ty MBAMC và Công ty Sao Việt ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0610/2019/HD-SaoViet, giá khởi điểm tài sản đấu giá là 2.483.000.000 đồng. Ngày 07/10/2019 Công ty Sao Việt có Quyết định số 0610/2019/QĐ-HDSV ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản. Ngày 08/10/2019, Công ty Sao Việt có Thông báo đấu giá số 0610.1/2019/HD-TBBĐG. Thông báo được niêm yết tại trụ sở Công ty Sao Việt, UBND xã Minh Trí và đăng tải việc bán đấu giá trên báo Đại Đoàn kết số ra ngày 08/10/2019 và ngày 11/10/2019. Ngày 23/10/2019, Công ty Sao Việt có Thông báo số 0610.HD/2019/TB-ĐGKT gửi Công ty MBAMC về việc hết thời hạn thông báo đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký.

Ngày 23/10/2019, Công ty MBAMC có Công văn số 1095/MBAMC-TTXLN gửi Công ty Sao Việt đề nghị tiếp tục đấu giá tài sản, giá khởi điểm đấu giá giảm xuống còn 2.235.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 0610.1/2019/PLHĐ-HD-SaoViet. Ngày 23/10/2019, Công ty Sao Việt có Quyết định số 0610.1/2019/QĐ-HDSV ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản. Ngày 24/10/2019, Công ty Sao Việt có Thông báo đấu giá số 0610/2019/HD-TBBĐG. Thông báo được niêm yết tại trụ sở Công ty Sao Việt, UBND xã Minh Trí và đăng tải việc bán đấu giá trên báo Đại Đoàn kết số ra ngày 25/10/2019 và ngày 30/10/2019. Ngày 13/11/2019, Công ty Sao Việt có Thông báo số 0610.1/2019/TB-ĐGKT gửi Công ty MBAMC về việc hết thời hạn thông báo đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký.

Ngày 16/12/2019, Công ty MBAMC có Công văn số 6604/MBAMC-TTXLN gửi Công ty Sao Việt đề nghị tiếp tục đấu giá tài sản, giá khởi điểm đấu giá giảm xuống còn 2.012.000.000 đồng và thực hiện việc đấu giá theo thủ tục rút gọn. Cùng ngày, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 0610.2/2019/PLHĐ-HD-SaoViet. Ngày 16/12/2019, Công ty Sao Việt có Thông báo đấu giá số 0610/2019/HD-TBBĐG. Thông báo được niêm yết tại trụ sở Công ty Sao Việt, UBND xã Minh Trí và đăng tải việc bán đấu giá trên báo Đại Đoàn kết số ra ngày 17/12/2019.

Trong các ngày 20/12 và ngày 23/12/2019 có hai khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước là ông Hoàng Thắng Lợi và ông Nguyễn Văn Lự. Ngày 25/12/2019, Công ty Sao Việt tổ chức cuộc đấu giá. Người trúng đấu giá là ông Hoàng Thắng Lợi, giá trúng là 2.014.000.000 đồng (cao hơn giá khởi điểm 2.000.000 đồng). Ngày 30/12/2019, Công ty MBAMC và ông Hoàng Thắng Lợi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, được Văn phòng công chứng Lạc Việt thực hiện công chứng.

Như vậy về cơ bản, Công ty Sao Việt đã chấp hành đúng các quy định pháp luật về đấu giá tài sản, thực hiện đúng Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký kết với người có tài sản là Công ty MBAMC, ban hành đầy đủ Quy chế đấu giá cho từng cuộc đấu giá, việc niêm yết thông báo đấu giá được thực hiện đầy đủ tại các địa điểm theo quy định của pháp luật.

Về một số sai sót của Công ty MBAMC và Công ty Sao Việt trong việc bán đấu giá tài sản như: Soạn thảo văn bản có nội dung thỏa thuận về đấu giá tài sản thiếu chính xác; Lưu trữ chứng từ thanh toán tiền mua tài sản của người trúng đấu giá không đầy đủ; đã được nhắc tới trong Kết luận thanh tra số 27 ngày 05/10/2021 của Thanh tra Bộ Tư pháp, nhưng những sai sót này không ảnh hưởng đến bản chất, nội dung của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

** Xét việc mua tài sản bán đấu giá của ông Hoàng Thắng Lợi:*

Ông Hoàng Thắng Lợi tham gia mua tài sản đấu giá là công khai, đúng theo quy định của Luật đấu giá tài sản, nhà đất ông Lợi mua trúng đấu giá là hợp pháp, ngay tình. Ông Lợi đã đầu tư, cải tạo: Xây tường, lắp cổng sắt hộp.

Tại Khoản 2 Điều 7 Luật đấu giá tài sản quy định về bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình: "Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình".

Đối với lý do bà Liên cho rằng Công ty MBAMC không bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp, cụ thể là bán thiếu nhà kho, sân gạch, tường, cây cối. Công ty VIVC đã có Công văn số 060301 ngày 03/6/2022 với nội dung: Trong thời gian thực hiện thẩm định giá Công ty MBAMC cung cấp cho Công ty VIVC hồ sơ xác nhận của UBND xã Minh Trí ngày 02/02/2016 về việc xác nhận quyền sở hữu trong đó có ngôi nhà 03 tầng, tổng diện tích xây dựng 350m^2 tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Các tài sản khác trên đất do không có hồ sơ pháp lý về xây dựng để cung cấp cho VIVC nên VIVC không tiến hành thẩm định giá. VIVC không đưa nhà kho, sân gạch, tường, cây cối vào Chứng thư là vì những tài sản này do Công ty MBAMC đã thống nhất không định giá với VIVC, đồng thời là các tài sản này chưa có đầy đủ hồ sơ được phép xây dựng để cung cấp cho Công ty VIVC.

Theo Vi bằng số 108/2020/VB-TPLHK ngày 10/6/2020 của Văn phòng Thừa phát lại Hoàn Kiếm (lập theo yêu cầu của bà Liên) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2021, Biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2022, thể hiện trên đất có: Nhà ở (01 phần nhà 03 tầng và 01 phần nhà 02 tầng), nhà bếp và công trình phụ, nhà kho và sân láng xi măng trước nhà kho, sân gạch, tường bao, cổng và cây lâu năm. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa ghi nhận phần nhà ở và các công trình xây dựng khác. Ngày 02/02/2016 UBND xã Minh Trí có xác nhận trên đất có ngôi nhà 03 tầng diện tích xây dựng 350m^2, bể bơi gia đình 83m^2 cùng sân vườn tiểu cảnh trên diện tích đất 1.520m^2, nhưng không ghi cụ thể diện tích xây dựng 350m^2 gồm những hạng mục gì. Đối chiếu với Chứng thư thẩm định giá, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản cũng chỉ ghi phần tài sản gắn liền trên đất là nhà ở 03 tầng diện tích 350m^2, Chứng thư thẩm định giá đã xác định giá trị của phần tài sản gắn liền trên đất là nhà ở 03 tầng diện tích 350m^2 với giá là 702.240.000 đồng, chỉ không ghi cụ thể gồm những hạng mục gì. Theo trình bày của đại diện nguyên đơn, phần diện tích xây dựng 350m^2 bao gồm những hạng mục: 01 phần nhà 03 tầng, 01 phần nhà 02 tầng, nhà bếp và công trình phụ, tổng diện tích xây dựng là 352,6m^2 (nhà 02 tầng 62,4m^2 x 2 = 124,8m^2; nhà 03 tầng 65,7m^2 x 3 = 197,1m^2; nhà bếp và công trình phụ 30,7m^2). Đại diện nguyên đơn trình bày trước đó bà Liên có xây dựng bể bơi đúng như xác nhận của UBND xã Minh Trí nhưng ông Lợi đã lấp bể bơi này, Vi bằng do bà Liên cung cấp không thể hiện có bể bơi, ngoài lời trình bày của đại diện nguyên đơn cũng không có chứng cứ nào khác thể hiện trên đất có bể bơi và bà Liên cũng không có ý kiến gì đối với hạng mục này.

Đối chiếu với Biên bản xem xét thẩm định và định giá, nhận thấy còn thiếu 1 số hạng mục chưa định giá, vì vậy bà Liên vẫn có quyền lợi đối với các tài sản chưa mang ra đấu giá, bao gồm: Nhà kho và sân láng xi măng trước nhà kho, sân gạch, tường bao, cổng và cây lâu năm. Việc thẩm định thiếu 1 số hạng mục trong tài sản đấu giá không làm thay đổi bản chất, nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng cần buộc Ngân hàng phải thanh toán phần giá trị tài sản còn thiếu, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà Liên mặc dù bà Liên không yêu cầu. Nhưng do trong vụ án này ông Lợi có đề nghị được thanh toán toàn bộ những tài sản mà bà Liên cho rằng đấu giá còn thiếu nên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Lợi thanh toán cho bà Liên phần giá trị tài sản còn thiếu theo giá trị đã định giá lại.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Hoàng Liên về việc tuyên bố Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0610/2019/HD-SaoViet ngày 07/10/2019 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019 vô hiệu là có căn cứ.

Về yêu cầu độc lập của ông Hoàng Thắng Lợi:

Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Liên tuyên Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0610/2019/HD-SaoViet ngày 07/10/2019 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019 vô hiệu nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lợi yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019.

Đối với yêu cầu của ông Lợi đề nghị được thanh toán cho vợ chồng bà Liên phần tài sản còn thiếu: Như đã phân tích ở trên, xác định trên đất còn có: Nhà kho và sân láng xi măng trước nhà kho, sân gạch, tường bao và cây lâu năm chưa mang ra đấu giá nên vợ chồng bà Liên vẫn có quyền lợi đối với những tài sản này. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2022 xác định:

- Nhà kho xây năm 2016, trị giá 154.095.700 đồng.
- Sân láng xi măng trước nhà kho làm năm 2016, trị giá 10.829.000 đồng.
- Nhà bếp và công trình phụ xây năm 2016, trị giá 67.255.411 đồng.
- Sân gạch đỏ năm 2016, trị giá 32.534.180 đồng.
- Tường phía Bắc xây gạch 110m, trị giá 26.975.104 đồng.
- Tường phía Tây xây gạch 220m, trị giá 39.028.864 đồng.
- Tường phía Nam xây gạch 220m, trị giá 11.327.232 đồng.
- Tường phía Đông xây gạch 110m, trị giá 27.353.664 đồng.
- 02 trụ cổng, trị giá 5.721.408 đồng.
- 02 cổng sắt, trị giá 3.014.440 đồng.
- 02 cây nhãn trị giá 2.400.000 đồng.
- 01 cây nhãn trị giá 960.000 đồng.
- 01 cây vải trị giá 1.200.000 đồng.
- 03 cây cau vua trị giá 750.000 đồng.

Ông Lợi trình bày sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, ông có xây dựng 01 đoạn tường phía Đông giáp đường ra cánh đồng Sên, xây cao

thêm 01 đoạn tường phía Nam và làm 01 bộ cánh cổng sắt hộp. Đại diện nguyên đơn cũng xác nhận nội dung này. Ông Lợi đề nghị trừ đi giá trị tường phía Nam, tường phía Đông và 01 bộ cánh cổng sắt hộp, ông sẽ thanh toán cho bà Liên số tiền 343.256.887 đồng. Phần nhà bếp và công trình phụ đã được định giá cùng với khối nhà 03 tầng tại Chứng thư thẩm định giá nhưng ông Lợi vẫn tự nguyện thanh toán tiếp cho bà Liên. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2021 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty TNHH xây dựng và khảo sát đo đạc Thăng Long, diện tích đất đo trên thực tế là 1.489,6m^2 so với diện tích trên Giấy chứng nhận là 1.520m^2, thiếu 30,4m^2 nhưng ông Lợi, bà Liên không đề nghị xem xét phần diện tích còn thiếu này. Đề nghị của ông Lợi là phù hợp pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Lợi thanh toán cho vợ chồng bà Liên giá trị phần tài sản còn thiếu là 343.256.887 đồng là phù hợp.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quân đội:

Ngân hàng MB có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Lê Cường Tráng và bà Đỗ Hoàng Liên, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Liên, ông Tráng thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 09/12/2022, tổng số tiền là: 820.260.899 đồng, trong đó nợ gốc là 134.268.478 đồng, nợ lãi là 645.209.107 đồng, phạt chậm trả là 40.783.314 đồng. Buộc bà Liên, ông Tráng phải thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp, qua đó bàn giao tài sản thế chấp đã được bán đấu giá thành cho ông Lợi. Tại phiên tòa, Ngân hàng rút yêu cầu phạt chậm trả là 40.783.314 đồng.

Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng MB thấy: Tại biên bản hòa giải ngày 19/10/2022 tại Tòa án, nguyên đơn xác nhận còn nợ Ngân hàng MB số tiền nợ gốc tính đến ngày 17/12/2019 theo Thông báo số 6645 ngày 17/12/2019 là 2.148.268.478 đồng và nợ lãi là 601.544.709 đồng. Số tiền bán đấu giá tài sản Ngân hàng MB đã thu được là 2.014.000.000 đồng. Ngân hàng không trừ đi chi phí đấu giá. Theo Ngân hàng MB trình bày số tiền bán đấu giá Ngân hàng MB trừ hết vào nợ gốc, bà Liên còn nợ số tiền nợ gốc là 134.268.478 đồng. Đại diện nguyên đơn không đồng ý với số tiền nợ gốc Ngân hàng yêu cầu bà Liên phải thanh toán do việc bán đấu giá tài sản thiếu, không đúng quy định dẫn đến quyền lợi của bà Liên bị ảnh hưởng, nhưng do trong vụ án này ông Lợi đã tự nguyện thanh toán bổ sung phần giá trị tài sản còn thiếu cho bà Liên nên bà Liên vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán phần nợ gốc còn lại cho Ngân hàng. Vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng MB, buộc bà Liên ông Tráng phải thanh toán số tiền gốc còn thiếu là 134.268.478 đồng.

Về số tiền lãi: Sau khi Công ty MBAMC và ông Lợi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019, giữa bà Liên và Công ty MBAMC đã xảy ra việc tranh chấp, ngày 24/3/2020 bà Liên đã có đơn tố cáo gửi đến Thanh tra Bộ Tư pháp và sau đó khởi kiện tại Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án như đã phân tích ở trên, xác định MBAMC có định giá thiếu một số tài sản trên đất, việc định giá thiếu không làm thay đổi bản chất, nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng chưa đủ căn cứ để xác định số tiền lãi cụ thể bà Liên

còn nợ sau ngày 30/12/2019 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tính lãi của Ngân hàng từ ngày 31/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Vì vậy chỉ chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của Ngân hàng, tính đến hết ngày 30/12/2019 nợ lãi bà Liên còn phải thanh toán theo hạch toán thu nợ ngày 31/12/2019 của Ngân hàng là 604.052.078 đồng.

Về yêu cầu đối trừ thanh toán nợ của Ngân hàng: Ông Hoàng Thắng Lợi không liên quan đến Hợp đồng tín dụng đã ký giữa bà Liên và Ngân hàng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đề nghị đối trừ phần ông Lợi tự nguyện thanh toán cho bà Liên sang phần nghĩa vụ của bà Liên còn phải thực hiện với Ngân hàng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Liên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn bà Đỗ Hoàng Liên và người liên quan ông Lê Cường Tráng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của người liên quan Ngân hàng MB được Tòa án chấp nhận là 33.532.822 đồng.

Người liên quan Ngân hàng MB phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận là 2.057.851 đồng.

Ông Hoàng Thắng Lợi được chấp nhận yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 9/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 299, 300, 301, 303, 304, 306, 307, 320, 321, 322, 323, 327, 351, 357, 463, 466, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 7, 33, 46, 47, 48 Luật đấu giá tài sản năm 2016;

- Khoản 3, Khoản 6 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Hoàng Liên về việc yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0610/2019/HD-SaoViet ngày 07/10/2019 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội với Công ty Đấu giá hợp danh Sao Việt và hủy Hợp đồng mua

bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội với ông Hoàng Thắng Lợi.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Thắng Lợi, công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2019 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP Quân đội và ông Hoàng Thắng Lợi. Tài sản bán đấu giá là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.520m^2 tại thôn Vụ Bản, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 487050; số vào sổ cấp GCN CH00360.230/QĐ-UBND do UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 cho ông Tạ Văn Sửu và bà Đào Thị Phong, đã đăng ký sang tên cho ông Lê Cường Tráng, bà Đỗ Hoàng Liên tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Sóc Sơn ngày 02/02/2016.

Ông Hoàng Thắng Lợi có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai từ bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng sang tên ông Hoàng Thắng Lợi theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Thắng Lợi thanh toán cho bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng số tiền 343.256.887 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quân đội. Buộc bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại theo Hợp đồng cấp tín dụng số 5019.16.004.977404.TD ngày 17/02/2016 với tổng số tiền phải thanh toán là 738.320.556 đồng (bao gồm: nợ gốc là 134.268.478 đồng và số tiền lãi tính đến hết ngày 30/12/2019 là 604.052.078 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng số 5019.16.004.977404.TD ngày 17/02/2016 và các Khế ước nhận nợ số LD1606049858 ngày 29/02/2016, Khế ước nhận nợ số LD1606292948 ngày 02/3/2016, Khế ước nhận nợ số LD1705946036 ngày 28/02/2017; tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp Ngân hàng TMCP Quân đội có sự điều chỉnh mức lãi suất cho vay định kỳ theo quy định của Ngân hàng thì lãi suất mà bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Quân đội.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Hoàng Liên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0071250 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Hoàng Liên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng. Bà Đỗ Hoàng Liên, ông Lê Cường Tráng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của người liên quan Ngân hàng MB được Tòa án chấp nhận là 33.532.822 đồng. Đối trừ vào số tiền 300.000 đồng bà Đỗ Hoàng Liên đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 68768 ngày 20/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội. Bà Liên, ông Tráng còn phải nộp tiếp số tiền 33.532.822 đồng.

- Ngân hàng TMCP Quân đội phải chịu 2.057.851 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền 17.000.000 đồng Ngân hàng TMCP Quân đội đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 70857 ngày 07/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quân đội số tiền 14.942.149 đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Hoàng Thắng Lợi số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 70385 ngày 05/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

Trường hợp Bản án được thi hành 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 phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

Trần Thị Liên Anh

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Đống Đa;*
- *Chi cục THADS quận Đống Đa;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*