TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 428/2023/DS-PT
Ngày: 30/8/2023
V/v: Tranh chấp di sản thừa kế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Cường;
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Bình;
Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký Toà án: Bà Vũ Thị Nguyệt, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại HN.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại HN: Bà Lã Thị Tú Anh, Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại HN, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc "Yêu cầu Tuyên Hợp đồng thế chấp QSD đất vô hiệu; Hủy QĐ thu hồi tài sản thế chấp; Hủy HĐ giao dịch đấu giá tài sản; Hủy Kết quả đấu giá tài sản; Hủy Hợp đồng MBTSĐG vô hiệu; Huỷ Giấy CNQSD đất" Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố HNbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9234/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn Gò Thờ, Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: Luật sư Lương Văn T2- Công ty Luật TNHH HTC Việt Nam; Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà đa năng số 169 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa Cầu Giấy, HN, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Vũ Kiều A, Công ty TNHH Luật Tâm Anh thuộc Đoàn luật sư thành phố HN, vắng mặt.

2. Bị đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam; địa chỉ: Số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố HN.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N1 - Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng

TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Người được ủy quyền lại: Ông Hoàng Đức H1; bà Nguyễn Thị H2; ông Nguyễn Trung H3 – Cán bộ xử lý nợ; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà văn phòng Techcombank, Số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố HN.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Gò Thờ, Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN; vắng mặt.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác:

4.1. Anh Nguyễn Công N2, sinh năm 1978; Đại diện theo ủy quyền của anh Nam: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn Gò Thờ, Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN; vắng mặt.

4.2. Anh Nguyễn Công L1, sinh năm 19805;

4.3. Chị Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu Đường 23B, xã Thanh L1, huyện Mê Linh, thành phố HN;

Đại diện theo ủy quyền của anh L1, chị H4: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 06B, phố Nguyễn Viết Xuân, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố HN; có mặt.

4.4. Chị Nguyễn Thu H5, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 4, khu Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN; vắng mặt.

4.5. Chị Nguyễn Thị Thu L2, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm Cầu, xã Mê Linh, huyện Mê Linh, thành phố HN; vắng mặt.

4.6. Anh Nguyễn Sỹ L3, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Kim C, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 8, thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh, thành phố HN, có mặt.

4.7. Văn phòng công chứng NT; địa chỉ: Số 90A, phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố HN; vắng mặt.

4.8. Doanh nghiệp tư nhân PH– do anh Nguyễn Công N2, sinh năm 1978 làm Giám đốc đại diện. Địa chỉ: Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN; vắng mặt.

4.9. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HN. Địa chỉ: Số 18, Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố HN; vắng mặt.

4.10. Bà Vũ Thị Thu H6, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 3, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố HN; vắng mặt.

4.11. Công ty đấu giá Hợp danh HT; địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố HN; vắng mặt.

4.12. Văn phòng công chứng LV. Địa chỉ: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố HN; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:***

Hộ gia đình bà gồm có: Bà Nguyễn Thị T1 (chủ hộ), ông Nguyễn Quốc V, anh Nguyễn Công N2, chị Nguyễn Thị Thu H4, anh Nguyễn Công L1, chị Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị Thu L2 là chủ sử dụng hai thửa đất số 179, tờ bản đo số 34, diện tích 470m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ, AB 511435 ngày 19/4/2007 và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272, 9m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ AB 511436 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN.

Năm 2007, Bà cho anh Nguyễn Công N2(con trai) là chủ Doanh nghiệp tư nhân PHthuê lại diện tích 200m^2 nằm trong thửa đất số 179 của hộ gia đình bà nhằm mục đích để mở cửa hàng kinh doanh xăng dầu. Năm 2010, do có nhu cầu vay vốn để mở cửa hàng kinh doanh Gara ôtô, qua giới thiệu bà quen chị Vũ Thị Thu H6(Sinh năm 1978, CMND số 013298541 do Công an thành phố HNcấp ngày 28/4/2010, HKTT: Tổ 3, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố HN) chị Hà có quan hệ với nhân viên Ngân hàng là anh Cường và giới thiệu Ngân hàng cho bà vay khoản tiền là 2,5 tỷ, do bà không có đủ điều kiện vay nên chị Hà nói muốn vay tiền phải thông qua Công ty của bà Hà và mất phí vay qua chị Hà là 5%.

Ngày 15/12/2010, chị Hà đưa bà, ông Việt, anh N2, chị H4, anh L1, chị H5 đến Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản với Phòng giao dịch Techcombank Bát Đàn, Chi nhánh Techcombank Hoàn Kiếm – Ngân hàng thương mại Kỹ THƯƠNG Việt Nam, thế chấp hai thửa đất số 179 và 173 để bảo đảm cho khoản vay tối đa 26 tỷ.

Ngày 17/12/2010 bà, anh Nam, chị H5 và anh Cường đến Ngân Hàng Techcombank ở Phòng giao dịch Techcombank Bát Đàn, Chi nhánh Techcombank Hoàn Kiếm rút 2,5 tỷ và đưa phí cho anh Cường 5% là 125 triệu đồng. Đồng thời, Gia đình bà và chị H5 ký Biên bản thỏa thuận, gia đình bà vay 2,5 tỷ của chị H5 để làm ăn kinh doanh nhưng thực chất là đây là khoản tiền chị H5 vay giúp bà. Chị H5 đã cam kết chỉ vay Ngân hàng 2,5 tỷ và không rút hoặc vay thêm bất kỳ khoản tiền nào khác. Gia đình bà đã trả tiền lãi cho Ngân Hàng là 50 triệu đồng một tháng bằng cách đưa cho chị H5 tiền đi trả lãi Ngân hàng và có giấy biên nhận tiền của chị H5 đến tháng 01/2011.

Đến ngày 17/01/2011, Ngân hàng thông báo chị H5 nợ Ngân hàng số tiền 5.277.000.000 đồng. Lúc này bà mới biết sau khi rút 2,5 tỷ đồng đưa cho gia đình bà thì chị H5 đã rút thêm số tiền 03 tỷ đồng. Do số tiền lãi quá lớn nên chị H5 không trả được cho Ngân Hàng. Vì vậy, Ngân Hàng đã xử lý tài sản thế chấp của gia đình bà.

Ngày 14/5/2018, gia đình bà nhận được thông báo của phòng quản lý đất đai huyện Mê Linh là Ngân Hàng đã bán tài sản của gia đình bà cho anh Nguyễn Sỹ L3 và chị Nguyễn Thị Kim H4. Ngày 31/5/2018, Sở tài nguyên và môi trường thành phố HNđã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn

Kim H4. Sự việc Ngân Hàng bán đất cho ông L3, bà H4, gia đình bà không hề hay biết. Ngày 02/7/2018, chị Phạm Thị Bích Ngọc cán bộ Ngân Hàng Techcombank và một số người khác bao gồm: người bảo kê, người lái xe ôtô, máy xúc, thợ cắt, thợ bốc vác không xuất trình giấy tờ, tự ý xông vào phá dỡ toàn bộ tài sản trên đất của bà bao gồm: NHÀ 5 gian 70m^2 xây dựng năm 2009 và công trình phụ xây bê tông cốt thép gồm bếp, hai nhà vệ sinh, nhà tắm, vợ chồng bà đang sinh sống. Tổng giá trị xây dựng hết: 1.300.000.000 đồng. Nhà xưởng xây dựng năm 2009 giá trị xây dựng là 800.000.000 đồng. Ngoài ra họ còn phá cây xăng của con bà vẫn còn đang hoạt động là Doanh nghiệp tư nhân Phương Hằng. Đồng thời, họ cho máy xúc và chở toàn bộ các tài sản của bà kể trên đi nơi khác sau đó họ quây tôn rào chắn hết đất.

Hành vi tự ý phá dỡ công trình, tài sản trên đất của Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của bà cũng như các thành viên trong hộ gia đình bà, do đó bà đề nghị Tòa án buộc Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà là 2.100.000.000 đồng (bao gồm tiền xây dựng nhà ở, công trình phụ và nhà xưởng).

Bà cho rằng các Hợp đồng thế chấp ký ngày 15/12/2010 giữa Hộ gia đình bà và Phòng giao dịch Techcombank Bát Đàn – Chi nhánh Techcombank Hoàn Kiếm – Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam thế chấp hai thừa đất thừa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 470m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ số AB 511435 ngày 19/4/2007 và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ AB 511436 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố HN là trái quy định của pháp luật vì:

- Hộ gia đình bà có 07 thành viên có quyền sử dụng đối với hai thừa 179 và 173, nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chị Nguyễn Thị Thu L2 (con gái) không được biết, không ký hợp đồng thế chấp, do đó việc ký hợp đồng thế chấp là trái quy định pháp luật dân sự về quyền định đoạt đối với tài sản sở hữu chung của hộ gia đình.

- Gia đình bà và chị H5 chỉ thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 2,5 tỷ đồng nhưng chị H5 bắt tay với Ngân Hàng đã tự rút thêm số tiền 3 tỷ đồng là hành vi gian dối, nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình bà, chị H5 đã sử dụng tài sản đảm bảo của gia đình bà vay thêm 3 tỷ là vượt quá thỏa thuận giữa gia đình bà và chị H5 nhưng Ngân Hàng cũng không thông báo cho gia đình bà biết là trái quy định của pháp luật. Bà yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố HN giải quyết cho bà các yêu cầu sau:

1) Tuyên hợp đồng thế chấp ký ngày 15/12/2010 giữa Hộ gia đình bà và Phòng giao dịch Techcombank Bát Đàn – Chi nhánh Techcombank Hoàn Kiếm - Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam thế chấp hai thừa đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 470m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ số AB 511435 ngày 19/4/2007 và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ AB 51140 ngày 19/4/2007 vô hiệu.

2) Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 670m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ số AB 511435 ngày 19/4/2007 và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m^2 giữa Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3, chị Nguyễn Kim H4 vô hiệu do hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu.

3) Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HN ngày 31/5/2018.

4) Yêu cầu Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam bồi thường thiệt hại cho gia đình bà số tiền 2.100.000.000 đồng. (Hai tỷ, một trăm triệu đồng chẵn).

** Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22 tháng 06 năm 2021, bà T1 đề nghị xin sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện. Nội dung cụ thể như sau:*

1. Bổ sung yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được ký kết giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 với Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam thế chấp diện tích đất 272m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN được công chứng viên Văn phòng Công chứng NT chứng nhận ngày 15/12/2010 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được ký kết giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 với Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam thế chấp diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN được công chứng viên Văn phòng Công chứng NT chứng nhận ngày 15/12/2010 là vô hiệu.

2. Rút yêu cầu khởi kiện Buộc Ngân Hàng thương mại kỹ thương Việt Nam bồi thường thiệt hại cho ông Việt và bà T1 số tiền 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng).

3. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản bản đấu giá số 2215/2018/ HĐGD ngày 16/5/2018 giữa Ngân Hàng kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3; Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản bản đấu giá số 2216/2018/HĐGD ngày 16/5/2018 giữa Ngân Hàng kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3 do vi phạm điều cấm của pháp luật.

** Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/02/2022 bà Nguyễn Thị T1 đề nghị: 1. Bổ sung yêu cầu khởi kiện:*

- Tuyên hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0804/2018 ĐG - Ha T1 ngày 9/4/2018 giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn H5 Thành. (để đấu giá tài sản bảo đảm là diện tích đất 272,9m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 và diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày

19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNcủa hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1).

- Tuyên hủy kết quả bán đấu giá theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 9/5/2018 của Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HT đối với tài sản bảo đảm là diện tích đất 272,9m thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 và diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B , xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 .

2. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được ký kết giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 với Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam thế chấp diện tích đất 272,9m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN được công chứng viên Văn phòng Công chứng NTchứng nhận ngày 15/12/2010 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được ký kết giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 với Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam thế chấp diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B , xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNđược công chứng viên Văn phòng Công chứng NT chứng nhận ngày 15/12/2010 là vô hiệu.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 2215/2018/HĐGD ngày 16/5/2018 giữa Ngân Hàng kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ Lục.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 2216/2018/HĐGD ngày 16/5/2018 giữa Ngân Hàng kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3 do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 do sở tài nguyên và môi trường thành phố HNcấp cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4 ngày 31/5/2018.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Quốc Việt, sinh năm 1950. Địa chỉ: đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNtrình bày:***

Ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trọng vụ án dân sự sơ thẩm do Tòa án nhân dân thành phố HNthụ lý số: 12/2020/DS-ST vụ án tranh chấp dân sự giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1952; địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNvới bị đơn là Ngân Hàng thương mại Cổ phần kỹ thương Việt Nam; địa chỉ: 191 phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố HN. Vụ

án đang do Tòa án nhân dân thành phố HN thụ lý và giải quyết. Nay ông viết đơn này đề nghị Quý tòa xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của ông cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố HN hủy Quyết định số: 7199/2015/TB-AMC ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam về việc thu giữ tài sản bảo đảm của Hộ bà Nguyễn Thị T1. Quyết định này gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông.

**** Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) có quan điểm như sau:***

Ngày 09/11/2010 Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6 ký Hợp Đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 38515 HDUT-FUTCB LIK BTD. Giá trị ứng trước tài khoản là 300.000.000 đồng. Ngày 17/12/2010, Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6 tiếp tục ký HĐTD số 39637/HDTD/TH-TN/TCBLTK-BTD.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng số 39637/HĐTD/TH-TN/TCB LTK-BTD. Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6 đã ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39637, số tiếp nhận nợ là: 5.421.600.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm hai mốt triệu, sáu trăm ngàn đồng) lãi suất vay linh hoạt; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 17,5%/ năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo; lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Techcombank-Hội sở/Chi nhánh DDA-TYN tại thời điểm cộng (+) biên độ 5,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân Hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Dư nợ của bà Vũ Thị Thu H6tại Techcombank tạm tính đến ngày 10/06/2020 như sau: Tổng dư nợ: 14,575,737,107 đồng (trong đó nợ gốc là: 651.373.598 đồng; Nợ lãi là 13.726.134.154 đồng; nợ Phí là: 198.209.355 đồng). Để đảm bảo cho khoản vay của bà Vũ Thị Thu H6 tại Techcombank, hộ bà Nguyễn Thị T1 đã thế chấp các tài sản sau:

- Thửa đất 173, tờ bản do số 34 tại địa chỉ: đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2928/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng Nguyễn Tú. Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

- Thừa đất 179, tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: Đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, Huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2929/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng NT. Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

Techcombank khẳng định rằng các Hợp đồng thế chấp tài sản trên được ký với Techcombank và hộ bà Nguyễn Thị T1 đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Vũ Thị Thu H6 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng. Sau nhiều lần đôn đốc mà bà H5 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ:

- Khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng thể chấp tài sản số công chứng: 2928/2010/HĐTC và 12929/ 2010 HĐTC ngày 15 /2/2010 về chuyển giao, thu hồi tài sản thể chấp.

- Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm quy định thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

- Techcombank đã ủy thác cho Techcombank AMC để xử lý thu hồi nợ.

Theo đó, Techcombank AMC đã tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trong quá trình thực hiện việc thu giữ các tài sản:

+ Thửa đất số 173 tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: Đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNSố công chứng 2928/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng Nguyễn Tú. Chủ sở hữu: bà Nguyễn Thị T1

+ Thửa đất 179, tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: Đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2929/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng NT. Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

Techcombank khẳng định quá trình thu giữ tài sản bảo đảm đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T1 để thu hồi khoản nợ đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi thu giữ tài sản bảo đảm Techcombank đã thực hiện bán đấu giá, sang tên tài sản cho người mua đảm bảo quy định của pháp luật.

Như vậy, đối với những yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị T1 tại Tòa án nhân dân thành phố HN là không có căn cứ pháp luật. Để bảo vệ quyền và lợi ích của Techcombank, Techcombank đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

* Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Việt, Ngân Hàng Techcombank có ý kiến như sau:

+ Thứ nhất, Techcombank khẳng định việc nhận thế chấp tài sản là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

- Ngày 15/12/2010, hộ bà Nguyễn Thị T1 (gồm có các thành viên là bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Công N2, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Nguyễn Công L1 và bà Nguyễn Thị H5) cùng Techcombank ký kết 02 hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của bà Vũ Thị Thu H6 tại Techcombank đối với thửa đất số 173 số công chứng 2928 và thừa đất số 179 số công chứng 2929 tại trụ sở Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, thành phố HN

- Thời điểm thế chấp công chứng, các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị T1 có đầy đủ năng L3 pháp luật dân sự theo quy định tại Điều 14 và năng L3 hành vi dân sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật dân sự 2005 và thời điểm này, hộ bà Nguyễn Thị T1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với các tài sản nêu trên. Các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị T1 đều tự nguyện, hiểu rõ nội dung của các hợp đồng thế chấp, đã được đọc lại nguyên văn và đã ký, điểm chỉ vào các hợp đồng thể chấp được công chứng.

- Căn cứ Điều 213 BLDS 2005 quy định: *"1. Cá nhân có quyền chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng hoặc sản xuất, kinh doanh và các mục đích khác phù hợp với quy định của pháp luật; 2. Việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản thuộc hình thức sở hữu tư nhân không được gây thiệt, hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của NHÀ nước, lợi ích công cộng, quyền lợi ích hợp pháp của người khác".*

Do đó, hộ bà Nguyễn Thị T1 hoàn toàn được quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với các tài sản nêu trên và được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình mà không được trái với quy định của luật gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của các tổ chức cá nhân nào khác và được quyền thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, cụ thể là *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyên đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền dụng đất, thể chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110, khoản 2 và khoản 3 Điều 112, các khoản 2,3,4,5,6,7 và 8 Điều 113, khoản 2 Điều 115, điểm b khoản 1, các điểm b,c, d, đ và e khoản 3 Điều 119, điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không có tranh chấp. c)Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi Hành án. d) Trong thời hạn sử dụng đất."*

- Theo Điều 2.2 trong hợp đồng thế chấp, các bên thế chấp đã tự nguyện thế chấp các tài sản thế chấp cùng mọi quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của bên được bảo đảm là bà Vũ Thị Thu H5. Techcombank đã tiến Hành các thủ tục, ký hợp đồng thế chấp và công chứng theo đúng quy định tại khoản 1, Điều 47 Luật công chứng 2006 về việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản như sau: *"1. Công chứng viên của tổ chức Hành nghề công chứng thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản"* và các tài sản thế chấp nêu trên cũng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, thủ tục giao kết các hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm là tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 323 của BLDS 2005, điểm a khoản 1 Điều 12, điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm ngày 29/12/2006. *"Việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu L3 kể từ thời điểm đăng ký thế chấp*" và theo quy định tại khoản 1 Điều 130 Luật đất đai 2003 về trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ: *"Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau: a) Hồ sơ đăng ký thế chấp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trường hợp bên thế chấp, bên được bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*". Do vậy, giao dịch này có hiệu L3 pháp luật và được pháp luật bảo vệ.

Như vậy, về chủ thể thế chấp tài sản, chủ sở hữu tài sản thế chấp, quyền sở hữu tài sản thế chấp, thủ tục ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm giữa Techcombank và các bên thế chấp đều thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý ràng buộc với các bên tham gia giao kết.

+ Thứ hai, Techcombank đã tiến hành thủ tục thu giữ xử lý tài sản bảo đảm theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp và đúng quy định pháp luật.

- Ngày 09/11/2010, Techcombank, và bà Vũ Thị Thu H6 ký hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 38515/HĐƯT-F1/TCB-LTK-BTD, giá trị ứng trước là: 300.000.000 đồng. Sau đó, ngày 17/12/2010, Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 39637/HETDTH-IN/TCH-LTK-BTD, bà Vũ Thị Thu H6ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39637 với số tiền nhận nợ là: 5.421.600.000 đồng.

- Để đảm bảo cho khoản nợ của bà Vũ Thị Thu H6 tại Techcombank, hộ bà Nguyễn Thị T1 đã thế chấp các tài sản là thửa đất số 173 và thửa đất số 179 như đã phân tích ở trên là đúng qui định của pháp luật.

- Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà Vũ Thị Thu H6 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký và bên thế chấp là hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 không tự nguyện bàn giao tài sản cho Ngân Hàng xử lý theo quy định của Hợp đồng thế chấp. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 63 Nghị định số 163/2006/ND-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: "Bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản theo thông báo của người này; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên giữ tài sản bảo đảm không giao tài sản thì người xử lý tài sản có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều này để xử lý hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ Khoản 5.3 Điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định về việc chuyển giao, thu hồi tài sản thế chấp "Techcombank có quyền trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện thu hồi Tài sản thế chấp. Bên thế chấp theo đây chấp thuận, cho phép Techconbank hoặc tổ chức, cá nhân được Techcombank ủy quyền thực hiện tất cả các biện pháp cần thiết để thu hồi Tài sản thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn; quyền trực tiếp vào nơi cư trú, nơi làm việc, trụ sở hoặc bất kỳ nơi nào khác có Tài sản thế chấp để tiếp cận, thu hồi, chiếm giữ, quản lý Tài sản thế chấp sau khi thông báo cho bên nắm giữ tài sản thế chấp (nếu có).

Để thực hiện quy định pháp luật và các điều khoản quy định tại hợp đồng thế chấp, ngày 29/09/2015, Techcombank ban hành Quyết định số 7199/2015/TB-AMC về việc thu giữ tài sản bảo đảm, đồng thời thông báo cho khách hàng và hộ bà Nguyễn Thị T1 về việc thu giữ tài sản bảo đảm.

- Sau đó, ngày 13/11/2015, Techcombank đã tiến hành thu giữ 02 tài sản bảo đảm nêu trên của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 dưới sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã T1 L1, huyện Mê Linh.

Từ các phân tích căn cứ nêu trên, Techcombank khẳng định quá trình xử lý đối với 02 tài sản bảo đảm nêu trên đã được Techcombank thực hiện theo đúng quy

định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Việt về việc đề nghị Tòa án hủy quyết định số: 7199 ngày 29/9/2015 của Techcombank về việc thu giữ tài sản đảm bảo của hộ bà Nguyễn Thị T1 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập này.

**** Chị Nguyễn Thị Thu L2 (con gái bà Nguyễn Thị T1) sinh năm 1984***

Trú tại. Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quan điểm như sau:

Năm 2010, chị là nhân viên văn phòng làm việc tại Công ty thiết bị y tế, vào thời điểm gia đình chị nhờ bà Vũ Thị Thu H6vay vốn giúp gia đình và làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng 02 thửa đất của hộ gia đình chị để bà H5 vay vốn Ngân Hàng, Chị hoàn toàn không biết vì không được gia đình báo tin, lúc đó chị đang sinh sống và làm việc tại HN, đến năm 2010 chị về quê ở Mê Linh lấy chồng và chị chuyển về Mê Linh sinh sống, khi có thông tin gia đình chị bị một số người đến phá dỡ công trình của gia đình chị, thì chị mới biết sự việc gia đình chị nhờ chị H5 vay vốn và thế chấp đất của hộ gia đình chị. Vì quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình, khi thế chấp ngân Hàng phải được sự đồng ý của tất các thành viên trong gia đình, chị là thành viên trong gia đình có quyền ngang nhau về việc định đoạt tài sản, nhưng các thành viên trong gia đình tự ý mang tài sản chung đi thế chấp mà không được sự đồng ý của chị là trái quy định của pháp luật. Nay mẹ chị là bà Nguyễn Thị T1 là người khởi kiện trong vụ án để bảo vệ quyền lợi của chị và các thành viên trong đình. Chị đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị xin cam đoan những lời khai nêu trên của chị hoàn toàn là sự thật.

Một số người con của gia đình bà T1 như anh N2, chị H5, anh L1, chị H4, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1, ông V.

**** Văn phòng công chứng NT trình bày:***

Ngày 15/12/2010, Văn phòng Công chứng NT đã nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thể chấp đối với thửa đất số 173 và thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: Đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN giữa bên thế chấp là hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận thế chấp là Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm - Phòng Giao dịch Bát Đàn. Qua kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên Văn phòng Công chứng NT xác định đủ điều kiện để thực hiện công chứng và đã tiến Hành công chứng 02 Hợp đồng thể chấp đối với các tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, số công chứng 2928/2010/HĐTC và số công chứng 2929/2010/HDTC. Trong quá trình công chứng các hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, giải thích rõ cho người yêu cầu công chứng về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình; người yêu cầu công chứng giao kết hợp đồng trong trạng thái minh mẫn, tỉnh táo, không bị đe dọa, cưỡng ép. Ý kiến của Văn phòng Công chứng NT là 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên do Văn phòng chứng nhận liên quan đến vụ án là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng NT cung cấp đến Tòa án bản sao

các hợp đồng thể chấp nêu trên cùng các hồ sơ có liên quan được lưu trữ tại Văn phòng Công chứng NT

Trên đây là ý kiến của Văn phòng Công chứng NT về việc thực hiện công chứng các hợp đồng nêu trên. Kính trình Quý Tòa để giải quyết vụ án theo quy định. Vì lý do phải giải quyết nhiều công việc, Văn phòng xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử trong quá trình quý Tòa xem xét giải quyết vụ án nêu trên. Văn phòng xin giữ nguyên toàn bộ ý kiến trên đây trong quá trình giải quyết vụ án.

**** Công ty đấu giá Hợp danh HTtrình bày:***

Công ty HT nhận được Công văn số: 2600/2018/XLN-TCB ngày 06/4/2018 của Ngân Hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) về việc bán đấu giá tài sản là tài sản bảo đảm của khách Hàng Vũ Thị Thu H6 đăng ký thế chấp tại Techcombank: - Tài sản bán đấu giá:

+ Tài sản bán đấu giá 1:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 173, tờ bản đồ số 34, diện tích: 272,9 m^2 (Hai trăm bảy mươi hai phẩy chín mét vuông); hình thức sử dụng riêng: 272.9 m^2; mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài; tại địa chỉ: Đường QL 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố HN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00682 do UBND huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố HN) cấp ngày 19/04/2007. Giá khởi điểm của tài sản 1: 1.178.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu đồng)

+ Tài sản bán đấu giá 2:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 179; tờ bản đồ số: 34; diện tích: 470 m^2; hình thức sử dụng: riêng 470 m^2; mục đích sử dụng: đất bị thời hạn sử dụng lâu dài; tại địa chỉ: Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố HN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00681 do UBND huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố HN) cấp ngày 19/04/2007. Đăng ký phần diện tích đất còn lại ngày 09/05/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố HN). Giá khởi điểm của tài sản 2: 3.917.000.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười bảy triệu đồng). Tổng giá khởi điểm của 02 tài sản: 5.095.000.000VNĐ (Năm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu đồng) – Giá đã bao gồm phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giải thuế TNCN (nếu có). Sau khi kiểm tra, đánh giá về mặt pháp lý hồ sơ do Techcombank cung cấp. Công ty HTnhận thấy hồ sơ đủ điều kiện đưa ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/04/2018, Công ty HT và Techcombank đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 0804/2018/ĐG-HaT1 về việc bán đấu giá tài sản nêu trên. Công ty HT ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 0804/2018/TBBĐG ngày 11/04/2018. Công ty đã đăng 02 số báo vào ngày 12/04/2018 và ngày 17/04/2018 trên báo Thanh Niên; đã thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/05/2018, Công ty HT tổ chức cuộc bán đấu giá tại trụ sở Công ty. Có 02 (Hai) khách Hàng đã mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước và đủ điều kiện tham gia đấu giá. Phiên bán đấu giá thành. Người trúng đấu giá là: Ông Nguyễn Sỹ L3 – CCCD số: 001082012982 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 11/01/2016; HKTT: Tổ 8, Chi Đông, Mê Linh, HN. Tổng giá bán của 02 tài sản là: 5.097.000.000VNĐ (Năm tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu đồng chẵn) – Giá đã bao gồm phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thuế TNCN (nếu có). Trong đó: Giá bán tài sản 1 là: 1.179.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm bảy mươi chín triệu đồng). Giá bán tài sản 2 là: 3.918.000.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười tám triệu đồng).

Công ty HTcó Thông báo số: 0804/2018/HaT1 ĐGT ngày 09/05/2018 gửi Techcombank về việc "Đấu giá thành" và đề nghị Techcombank thực hiện thủ tục bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Công ty HTlà đơn vị bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp, thực hiện bán đấu giá tài sản theo đúng trình tự quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Đối với tài sản trên, Công ty HTđã tổ chức bán đấu giá theo nội dung và hình thức được Techcombank ủy quyền thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

**** Văn phòng Công chứng LV trình bày:***

Văn phòng công chứng LV xác nhận: Ngày 16/5/2018, Công chứng viên văn phòng công chứng LV đã chứng nhận 02 hợp đồng: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 2216.2018 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng: 2215.2018. Căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên và hồ sơ mà các bên tham gia giao dịch đã cung cấp, công chứng viên nhận thấy không có sự vi phạm pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá do công chứng viên chứng nhận đúng với trình tự quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố HN xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên tham gia giao dịch. Văn phòng công chứng LVđề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án. Đồng thời, văn phòng công chứng LV cung cấp tới Tòa án 01 bản sao Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng: 2216.2018 và 01 bản sao hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chúng: 2215.2018.

**** Anh Nguyễn Sỹ L3 trình bày:*** Anh là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; bà Nguyễn Thị T1 là nguyên đơn đề nghị Toà án hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Anh và vợ là Nguyễn Kim H4. Năm 2018, anh có tham gia đấu giá và trúng đấu giá tài sản là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 173 tờ bản đồ số 34, diện tích 272,9m^2.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 179 tờ bản đồ số 34, diện tích 470m^2. Cả 2 thửa đất đều có địa chỉ tại: Đường QL 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố HN). Sau đó Anh đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Ngân Hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (Techcombank).

Tại thời điểm đấu giá và ký Hợp đồng mua bán anh thấy hai thửa đất này không có tranh chấp. Bà Nguyễn Thị T1 và các thành viên trong hộ gia đình không có ý kiến phản đối gì. Năm 2018, anh được Sở Tài nguyên và Môi trường HN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất trên. Kể từ thời điểm đấu giá cho đến năm 2020 gia đình bà T1 đều không có ý kiến gì. Giữa năm 2020 anh mới nhận được giấy báo của Toà án là bà T1 khởi kiện Ngân Hàng kỹ thương Việt Nam đề nghị Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1, vì anh mua tài sản đấu giá theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Việc quyền lợi của bà T1 chỉ liên quan đến Ngân Hàng (nếu có). Anh là người thứ 3 ngay tình, sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Anh đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật, và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, Anh cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà T1 là không có căn cứ. Anh đề nghị Toà án nhân dân thành phố HN không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh.

Chị Nguyễn Kim H4 là vợ anh Nguyễn Sỹ L3 đồng ý với ý kiến của anh L3.

**** Sở Tài Nguyên và Môi trường HN trình bày:***

I. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 742194 do Sở tài nguyên và Môi trường HN cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và vợ là Nguyễn Kim H4:

Hộ bà Nguyễn Thị T1 là người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007, nội dung:

- Địa chỉ: Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, Thành phố HN.

- Đất diện tích 272,9m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

1.2. Nội dung thế chấp và phát mại tài sản:

Ngày 16/12/2010, hộ bà Nguyễn Thị T1 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất theo địa chỉ thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Mê Linh.

Ngày 03/8/2015, Công ty TNHHMTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam có thông báo số: 5022- 01/2015/TB-AMC về việc thu hồi nợ.

Ngày 27/8/2015 Công ty TNHHMTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân Hàng TMCPKT Việt Nam có thông báo số: 5734/2015/TB-AMC về việc tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm.

Ngày 29/9/2015 Công ty TNHHMTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân Hàng TMCPKT Việt Nam có quyết định số 7199/2015/TB-AMC về việc thu giữ tài sản bảo đảm và thông báo số 7198/2015/TB-AMC về việc thu giữ tài sản đảm bảo

với lý do hộ bà Nguyễn Thị T1 không tự nguyên bàn giao tài sản theo thông báo của Techcombank.

Ngày 13/11/2015, đại diện Công ty TNHHMTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân Hàng TMCPKT Việt Nam, kết hợp với UBND xã T1 L1 tiến Hành thu giữ tài sản đảm bảo tại địa chỉ thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007.

Ngày 18/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mê Linh đã "Xóa thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện việc xử lý nợ Hợp đồng thế chấp theo đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 17/5/2018".

1.3. Nội dung xử lý tài sản thể chấp:

Ngày 11/4/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT có Thông báo số 0804/2013/TBBĐG về việc thông báo đầu giá tài sản tại địa chỉ thửa đất nêu trên.

Ngày 11/4/2018, Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HTcó Biên bản niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản tại bảng tin của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT.

Ngày 19/4/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT có Giấy xác nhận đã thực hiện niêm yết việc đấu giá thửa đất nên trên tại UBND xã T1 L1 và được UBND xã xác nhận.

Ngày 09/5/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT đã tổ chức bán đấu giá và có biên bản bán đấu giá tài sản và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Sỹ L3.

Ngày 16/5/2018, Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Nguyễn Sỹ L3 để mua bán thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007, với tổng số tiền 1.179.000.000.

Ngày 17/5/2018, Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam đã xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho ông Nguyễn Sỹ L3 với tổng số tiền là: 1.179.000.000đ.

1.4. Về thông tin lưu trữ và thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Ngày 25/5/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai HN có đề nghị cung cấp thông tin gửi Chi nhánh huyện Mê Linh cung cấp thông tin nhà đất tại địa chỉ trên.

Ngày 26/5/2018, Chi nhánh huyện Mê Linh có Văn bản số 188/PCC-CNKV cung cấp thông tin tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007, như sau:

+Tranh chấp kH3 kiện: Chưa nhận được đơn thư tranh chấp, Thể chấp, kH3 kiện.

+ Thế chấp: chưa nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp.

+ Quy hoạch: Hiện chưa nhận được thông báo, Quyết định thu hồi hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ của cơ quan có thẩm quyền.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 742195 do Sở Tài nguyên và Môi trường HNcấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và vợ là bà Nguyễn Kim H4.

2.1. Chủ sử dụng đất:

Hộ bà: Nguyễn Thị T1 là người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày19/4/2007, nội dung:

- Địa chỉ: Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN.

- Đất: diện tích 470,0m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng:

2.2. Nội dung thế chấp và phát mại tài sản:

Ngày 16/12/2010, hộ bà Nguyễn Thị T1 đã đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất theo địa chỉ thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007 tại Văn phong Đăng ký đất và Nhi huyện Mê Linh.

Ngày 03/8/2015, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân Hàng THƯƠNG mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam có Thông báo số 5022 – 01/2015/TB- AMC về việc thu hồi nợ.

Ngày 27/8/2015, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân Hàng THƯƠNG mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam có Thông báo số 5734/2015/TB-AMC về việc tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo.

Ngày 29/9/2015, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hùng THƯƠNG mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam có Quyết định số 7199/2015/TB-AMC về việc thu giữ tài sản đảm bảo và Thông báo số 7198/2015/TB - AMC về việc thu giữ tài sản đảm bảo với lý do hộ bà Nguyễn Thị T1 không tự nguyện bàn giao tài sản theo thông báo của Techcombank.

Ngày 13/11/2015, đại diện Công ty Techcombank, Chủ sử dụng đất, kết hợp với UBND xã T1 L1 tiến Hành thu giữ tài sản đảm bảo tại địa chỉ thửa đất, số thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mỹ Linh, thành phố HNtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007.

Ngày 18/5/2018, Chi nhánh huyện Mê Linh đã "Xóa thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện việc xử lý nợ Hợp đồng thế chấp theo đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 17/5/2018".

2.3. Nội dung xử lý tài sản thế chấp:

Ngày 11/4/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT có Thông báo số 0804/2018/TD/BĐG về việc thông báo đấu giá tài sản tại địa chỉ thửa đất nêu trên.

Ngày 11/4/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HTcó Biên bản niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản tại bảng tin của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn H5 Thành.

Ngày 19/4/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT có Giấy xác nhận đã thực hiện niêm yết việc đấu giá thửa đất nêu trên tại UBND xã T1 L1 và được UBND xã xác nhận.

Ngày 09/5/2018, Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HT đã tổ chức bán đấu giá và có biên bản bán đấu giá tài sản và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Sỹ L3.

Ngày 16/5/2018, Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Nguyễn Sỹ L3 để mua bán thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007, với tổng số tiền 3.918.000.000 đồng.

Ngày 17/5/2016, Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho ông Nguyễn Sỹ L3 với tổng số tiền 3.918.000.000đ.

2.4. Về thông tin lưu trữ và thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Ngày 24/5/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai HN có phải đề nghị cung cấp thông tin gửi Chi nhánh huyện Mê Linh cung cấp thông tin nhà đất tại địa chỉ trên. Ngày 26/5/2018 Chi nhánh huyện Mê Linh có Văn bản số 188/PCC- CNKV cung cấp thông tin tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 51135 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007, như sau:

+ Tranh chấp, kH3 kiện: Chưa nhận được đơn thư tranh chấp, khởi kiện.

+ Thế chấp: Chưa nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp.

+ Quy hoạch; hiện chưa nhận được thông báo; Quyết định thu hồi hoặc thông bảo giải tỏa, phá dỡ của cơ quan có thẩm quyền.

II. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Căn cứ mục 2 Điều 81 Nghị định số 43/2014/ NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có ghi *" Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp để thu hồi nợ được giải quyết như sau: a) Quyền sử dụng đất đã thế chấp đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh. Trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không cần có sự đồng ý của bên thể chấp, bên bảo lãnh hoặc khởi kiện tới Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật. b) Người nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm a Khoản này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời hạn sử dụng đất còn lại; đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài".* Các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường; số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, số 24/2018TL-BINMT ngày 19/5/2014; Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/03/2017 của UBND Thành phố HN. Căn cứ các quy

định nêu trên, ngày 31/5/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 74214, CN 742195 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và vợ là bà Nguyễn Kim H4 theo đúng quy định của Pháp luật Đất đai hiện hành.

III. Tài liệu cung cấp:

III.1. Giấy chứng nhận số CN 72194 do Sở Tài nguyên và Môi trường HNcấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và vợ là bà Nguyễn Kim H4.

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007 cho Hộ bà Nguyễn Thị T1 tại địa chi đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN.

2. Quyết định số: 7199/2015/TB-AMC về việc thu giữ tài sản đảm bảo và Thông báo số: 7198/2015/TB-AMC ngày 29/9/2015 của Công ty TNHMTVquản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam.

3. Biên bản tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo ngày 12/11/2015 đại diện Công ty Techcombank. Chủ sử dụng đất, kết hợp với UBND xã T1 L1 tại địa chỉ thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34, Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007.

4. Ngày 09/5/2018, Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn HTđã tổ chức bán đấu giá và có biên bản bán đấu giá tài sản và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Sỹ L3.

5. Ngân Hàng THƯƠNG mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 16/5/2018 với ông Nguyễn Sỹ L3 để mua bản thửa đất số 173, tờ bản đồ có 34 Đường QL23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007, với tổng số tiến 1.179.000.000đ

6. Giấy chứng nhận số CN 742194 do Sở Tài nguyên và Môi trường HNcấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và vợ là Nguyễn Kim H4.

III.2. Đối với Giấy chứng nhận số CN 742195 do Sở Tài nguyên và Môi trường HNcấp ngày 31/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T1 tại địa chỉ Đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, Thành phố HN.

2. Quyết định số 7199/2015/TB-AMC ngày 29/9/2015 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam về việc thu giữ tài sản đảm bảo và Thông báo số: 7198/2015/TB-AMC về việc thu giữ tài sản đảm bảo với lý do hộ bà Nguyễn Thị T1 không tự nguyện bảo giao tài sản theo thông báo của Techcombank.

3. Biên bản thu giữ tài sản đảm bảo ngày 13/11/2015, đại diện Công ty Techcombank, Chủ sử dụng đất, kết hợp với UBND xã T1 L1 tại địa chỉ thửa đất số

thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 Đường QL 23, xã T1 L1 huyện Mê Linh, thành phố HNtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007.

4. Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và tư vấn HTđã tổ chức bán đấu giá và có biên bản bán đấu giá tài sản và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Sỹ L3 ngày 09/5/2018.

5. Ngân Hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Nguyễn Sỹ L3 ngày 16/5/2018 để mua bán thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 đường QL 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh thành phố HNtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2002, với tổng số tiền: 3.198.000.0000đ

6. Giấy chứng nhận số CN742195 do Sở Tài nguyên và Môi trường HN cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và vợ là bà Nguyễn Kim H4.

IV. Quan điểm đề xuất:

Sở Tài nguyên và Môi trường HN đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận đúng quy định Luật đất đai năm 2013. Mục 2 Điều 81 Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố HNxem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố HN, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Đều 34, 37, 38, 143, 147, 195, 201; 227, 271, 272 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 121,122, 124 136, 342, 343, 348, 349, 350, 351, 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Các Điều 292, 295, 298, 299, 300, 301, 303, 304, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 430, 431, 432, 434, 435,436, 440, 444, 451, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn,giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 về việc:

- Tuyên hợp đồng thế chấp ký ngày 15/12/2010 giữa Hộ gia đình bà T1 và Phòng giao dịch Techcombank Bát Đàn – Chi nhánh Techcombank Hoàn Kiếm - Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam thế chấp thửa đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 470m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ số AB 511435 ngày 19/4/2007 và

- Tuyên hợp đồng thế chấp ký ngày 15/12/2010 giữa Hộ gia đình bà T1 và Phòng giao dịch Techcombank Bát Đàn – Chi nhánh Techcombank Hoàn Kiếm - Ngân Hàng thương mại Kỹ thương Việt Nam thế chấp thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m^2 được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ AB 511436 ngày 19/4/2007 là vô hiệu.

- Tuyên hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0804/2018 ĐG-Ha T1 ngày 9/4/2018 giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HT. (để đấu giá tài sản bảo đảm là diện tích đất 272,9m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 và diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B , xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1).

- Tuyên hủy kết quả bán đấu giá theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 9/5/2018 của Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HT đối với tài sản bảo đảm là tích đất 272,9m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 và diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 .

- Tuyên huỷ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0804-1/2018/ĐG/HAT1/TCB giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3 đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m2 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB 511436 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/4/2007.

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0804-2/2018/ĐG/HAT1/TCB giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3 đối với thửa đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 470m2 được UBND huyện Mê Linh, thành phố HNcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố HNngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc V đề nghị Tuyên hủy Quyết định số: 7199/2015/TB-AMC ngày 29/ 9/ 2015 của Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam về việc thu giữ tài sản bảo đảm của hộ bà Nguyễn Thị T1;

3. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị T1. Nếu gia đình bà T1 có yêu cầu sẽ sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Giành quyền khởi kiện cho gia đình bà Nguyễn Thị T1 đối với chị Vũ Thị Thu H6 về việc vay nợ và bồi thường thiệt hại tài sản sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10-6- 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu xét xử lại toàn bộ vụ án và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 10-6-2022, ông Nguyễn Quốc V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

có yêu cầu độc lập kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Việt.

Tại Quyết định kháng nghị số 10/QQĐ-VKS-DS ngày 14-6-2022, Viện trưởng Viên kiểm sát nhân dân thành phố HN đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố HNđể Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Ông Hoàng Đức H1 và ông Nguyễn Trung H3 đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T1 và ông Việt, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN.

Bà Trần Thị Tuyết đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa do các lần triệu tập trước bà T1 và ông Việt đều có mặt, ngày 30/8/2023 người kháng cáo vắng mặt lần đầu.

Ông Nguyễn Sỹ L3 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho ông L3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại HN nêu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng, các đương sự chấp Hành đúng quy định của pháp luật và đơn kháng cáo của bà T1 và ông Việt là hợp lệ trong hạn luật định đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm, thời gian nghị án từ 10 giờ 30 phút đến 11 giờ ngày 31/5/2022 nhưng không có biểu quyết các vấn đề. Biên bản phiên tòa thể hiện phiên tòa kết thúc vào hồi 10 giờ 30 phút ngày 31/5/2022, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên án khi chưa nghị án.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Quốc V do đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN thấy rằng: Hộ gia đình bà T1 không nhận được các Thông báo của ngân Hàng về việc thu giữ tài sản. Ngân Hàng không xác minh thực tế đối với tài sản thế chấp, Ngân Hàng bán đấu giá tài sản không đúng. Từ những phân tích như trên thấy rằng, Bản án sơ thẩm vi phạm cả về tố tụng và nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

1. Về tố tụng: Vụ án: "*Yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp QSD đất vô hiệu; Hủy QĐ thu hồi tài sản thế chấp; Hủy HĐ giao dịch đấu giá tài sản; Hủy Kết quả đấu giá tài sản; Hủy Hợp đồng MBTSĐG vô hiệu; Huỷ Giấy CNQSD đất"* giữa bà Nguyễn Thị T1 và Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố HN. Tòa án nhân dân thành phố HNthụ lý, giải quyết đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Tại đơn kháng cáo bổ sung: Bà T1 cho rằng vụ án có dấu hiệu hình sự, đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an giải quyết.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Ngày 17/01/2011, Ngân Hàng thông báo chị H5 nợ Ngân Hàng số tiền 5.277.000.000 đồng. Sau đó bà T1 tố cáo bà H5 tại Công an quận Hoàn Kiếm. Tại thông báo số 134 và 135 ngày 22/8/2013, Công an quận Hoàn kiếm trả lời không khởi tố vụ án hình sự. Do vậy, việc bà T1 đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an giải quyết là không có cơ sở.

3. Về sự có mặt của người kháng cáo:

Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ lần thứ 4, nhưng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Quốc V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo đều vắng mặt không có lý do chính đáng.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn dân sự và đại diện theo ủy quyền của anh L1, chị H4 là bà Trần Thị Tuyết và anh Nguyễn Sỹ L3 có mặt tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 289 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Quốc V. Hội đồng xét xử phúc thẩm, quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Quốc V.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm có ghi thời gian nghị án từ 10 giờ 30 đến 11 giờ ngày 31-5-2022 và không biểu quyết về từng vấn đề nhưng biên bản phiên tòa ghi kết thúc 10 giờ 30 ngày 31-5-2022.

Hội đồng xét xử phức thẩm, thấy: Biên bản nghị án và Biên bản phiên tòa ngày 31-5-2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, không vi phạm các Điều 307, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự nhưng có sơ xuất trong khi ghi thời gian kết thúc phiên tòa, cần rút kinh nghiệm và không cần thiết hủy án.

4. Xét Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 14-6-2022 của Viện trưởng Viên kiểm sát nhân dân thành phố HN.

4.1. Về việc ký kết hợp đồng tín dụng:

Ngày 09/11/2010, Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6 ký Hợp Đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 38515 HDUT-FUTCB LIK BTD. Giá trị ứng trước tài khoản là 300.000.000 đồng. Ngày 17/12/2010, Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6tiếp tục ký HĐTD số 39637/HDTD/TH-TN/TCBLTK-BTD.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng số 39637/HĐTD/TH-TN/TCB LTK-BTD. Techcombank và bà Vũ Thị Thu H6đã ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39637, số tiến nhận nợ là: 5.421.600.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm hai mốt triệu, sáu trăm ngàn đồng) lãi suất vay linh hoạt; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 17,5% năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo; lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Techcombank-Hội sở/Chi nhánh DDA-TYN tại thời điểm cộng (+) biên độ 5,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân Hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách Hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho khoản vay của bà Vũ Thị Thu H6 tại Techcombank, hộ bà Nguyễn Thị T1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba (ngày 15-12-2010), các tài sản sau.

- Thửa đất 173, tờ bản do số 34, tại địa chỉ: đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2928/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng Nguyễn Tú. Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

- Thửa đất 179, tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: Đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, Huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2929/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng Nguyễn Tú, Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Vũ Thị Thu H6 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng. Sau nhiều lần đôn đốc mà bà H5 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ:

- Khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 2928/2010/HĐTC và 12929/ 2010 HĐTC ngày 15 /2/2010 về chuyển giao, thu hồi tài sản thể chấp.

- Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm quy định thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý.

Techcombank đã ủy thác cho Techcombank AMC để xử lý thu hồi nợ. Theo đó, Techcombank AMC đã tiến Hành thu giữ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Hiện nay dư nợ của bà Vũ Thị Thu H6tại Techcombank tạm tính đến ngày 10/06/2020 như sau: Tổng dư nợ: 14.575.737.107 đồng (trong đó nợ gốc là: 651.373.598 đồng; Nợ lãi là 13.726.134.154 đồng; nợ Phí là: 198.209. 355 đồng).

Xét thấy: Khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của chị Vũ Thị Thu H6 tại Ngân Hàng Techcombank. Gia đình bà T1 đã biết rõ về mục đích của việc thế chấp tài sản cho Ngân Hàng Techcombank là để cho chị Vũ Thị Thu H6đứng vay tiền của Ngân Hàng, sau đó chị H5 sẽ cho gia đình bà T1 vay tiền để làm ăn. Thực tế, sau khi chị H5 rút tiền tại Ngân Hàng, chị H5 đã đưa cho gia đình bà T1 vay lại 2,5 tỷ đồng. Do đó, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tất cả gia đình bà T1 đã tự nguyện thoả thuận ký Hợp đồng thế chấp tài sản không bị ai ép buộc. Việc thế chấp tài sản cũng là nhằm mục đích vay tiền để gia đình làm ăn kinh doanh.

Xét về hình thức và nội dung hai Hợp đồng thế chấp tài sản là phù hợp pháp luật và được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, sau đó được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự theo quy định. Tài sản thế chấp là hai thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà T1 không có tranh chấp. Nay bà Nguyễn Thị T1 và con gái bà T1 là chị Nguyễn Thị Thu L2 cho rằng, chị L2 không được tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân Hàng Techcombank. Việc chị L2 không có mặt ở nhà bà Bà T1 để ký Hợp đồng thế chấp tài sản, không phải do Ngân Hàng và phòng công chứng NTgây ra mà là do gia đình bà T1, khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/12/2010 thì tất cả các thành viên gia đình bà T1 có tên trong sổ hộ khẩu đã được ký tên đầy đủ, riêng chị L2 lúc đó đã tách chuyển hộ khẩu

về Mai Dịch - Cầu Giấy. Tại thời điểm ký Hợp đồng chị L2 không còn trong hộ khẩu của gia đình bà T1 nữa.

Tại đơn xin xác nhận hộ khẩu của anh Nguyễn Công N2 ngày 03/10/2010 được công an xã T1 L1 xác nhận số nhân khẩu kể cả theo sổ hộ khẩu cũ và số nhân khẩu theo sổ hộ khẩu mới trong gia đình bà T1 cũng không có tên chị L2 (tờ đơn xin xác nhận hộ khẩu của anh Nguyễn Công N2là tài liệu nằm trong hồ sơ thế chấp tài sản). Như vậy, Gia đình bà T1 cho rằng lý do không có tên chị L2 trong việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản, chị L2 không được tham gia ký Hợp đồng thế chấp dẫn đến Hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, qua xác minh tại UBND xã T1 L1 và tại phiên toà sơ thẩm bà T1 khai: Nguồn gốc hai thửa đất trước đây là của vợ chồng bà T1 có từ năm 1974. Khi vợ chồng bà T1, ông V đã có hai thửa đất này rồi thì chị L2 cũng chưa ra đời, chị L2 sinh năm 1984 nên không có công sức để tạo dựng nên thửa đất này.

Như vậy, để đảm bảo cho khoản vay của bà Vũ Thị Thu H6tại Techcombank, hộ bà Nguyễn Thị T1 đã thế chấp các tài sản sau.

- Thửa đất 173, tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2928/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng Nguyễn Tú. Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

- Thừa đất 179, tờ bản đồ số 34 tại địa chỉ: Đường Quốc Lộ 23, xã T1 L1, Huyện Mê Linh, thành phố HN. Số công chứng: 2929/2010/HĐTC ngày 15/12/2010 của Phòng công chứng Nguyễn Tú, Chủ sở hữu: hộ bà Nguyễn Thị T1.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Vũ Thị Thu H6vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng. Sau nhiều lần đôn đốc mà bà H5 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Techcombank ủy thác cho Techcombank AMC để xử lý thu hồi nợ. Theo đó, Techcombank AMC đã tiến Hành thu giữ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Hiện nay dư nợ của bà Vũ Thị Thu H6 tại Techcombank tạm tính đến ngày 10/06/2020 như sau: Tổng dư nợ: 14.575.737.107 đồng (trong đó nợ gốc là: 651.373.598 đồng; Nợ lãi là 13.726.134.154 đồng; nợ Phí là: 198.209. 355 đồng) là đúng, bà T1 phải có trách nhiệm đối với khoản vay của bà Vũ Thị Thu H6 tại Techcombank.

Do đó, không có căn cứ để kết luận hai Hợp đồng thế chấp tài sản giữa hộ gia đình bà T1 với Ngân Hàng Techcombank là vô hiệu. Vì vậy, cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Nguyễn Thị T1 với Ngân Hàng Techcombank ngày 15/12/2010.

[4.2]. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN cho rằng chưa có cơ sở xác định Ngân Hàng đã gửi tài liệu đến gia đình bà T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy:

- Về thủ tục thu hồi tài sản thế chấp.

Do việc chị Vũ Thị Thu H6 vay tiền của Ngân Hàng Techcombank không trả nợ, nên căn cứ nội dung hai bên đã thỏa thuận Hợp đồng thế chấp tài sản, đã được

đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Mê Linh. Ngân Hàng Techcombank đã ra thông báo thu hồi tài sản đối với gia đình bà Nguyễn Thị T1 để bán đấu giá thu hồi nợ. Việc Ngân Hàng tiến Hành thu hồi tài sản thế chấp đã được hai bên thống nhất thoả thuận tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản.

Về thủ tục thu hồi tài sản thế chấp: Ngân Hàng đã gửi các thông báo về cho gia đình bà T1 biết và yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp và yêu cầu di chuyển một số tài sản khác không liên quan đến tài sản thế chấp ra khỏi hai thửa đất thế chấp, các văn bản đều được gửi bằng đường bưu điện chuyển phát nhanh (Phía Ngân Hàng cũng xuất xuất trình những tài liệu, bưu gửi của Bưu điện còn lưu giữ), nhưng gia đình bà T1 không thực hiện. Sau đó, Ngân Hàng cũng đã phối hợp với chính quyền địa Phương xã T1 L1 lập biên bản thu giữ tài sản thế chấp ngày 13/11/2015 đúng quy định của pháp luật.

- Về việc gửi thông báo của Ngân Hàng cho bà T1:

Bà T1 cho rằng gia đình bà không nhận được các văn bản thông báo bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân Hàng, nên việc Ngân Hàng Techcombank thu giữ tài sản của gia đình bà lúc nào bà không biết.

Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy: Việc chị Vũ Thị Thu H6không T1 toán nợ cho Ngân Hàng Tecchcombank và bỏ trốn khỏi nơi cư trú thì gia đình bà Nguyễn Thị T1 đã biết và gia đình bà T1 đã đi tìm chị H5 từ những năm 2013. Do chị H5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì theo quy định của Hợp đồng thế chấp tài sản mà hộ gia đình bà T1 ký kết với Ngân Hàng Techcombank. Việc Ngân Hàng có quyền thu giữ tài sản thế chấp để bán đấu giá thu hồi nợ sẽ xảy ra, việc này gia đình bà T1 đã biết từ khi ký Hợp đồng thế chấp, chứ không phải gia đình bà T1 không biết. Cũng vì lý do chị H5 bỏ trốn không T1 toán nợ nên Ngân Hàng Techcombank đã căn cứ vào Hợp đồng thế chấp để tiến Hành thu giữ tài sản thế chấp để bán đấu giá thu hồi nợ, Phương thức gửi văn bản, địa chỉ gửi các văn bản thông báo liên quan đến việc thế chấp tài sản đã được hai bên thống nhất thỏa thuận về việc thông báo và trao đổi thông tin giữa các bên tại điều 7 Hợp đồng thế chấp, Techcombank đã gửi đầy đủ các văn bản, thông báo cho gia đình bà T1 theo đúng nội dung đã thỏa thuận. Tại Điều 7 của các Hợp đồng thế chấp quy định về địa chỉ thông báo, trao đổi thông tin như sau:

“7.1 Mọi thông báo, trao đổi thông tin giữa hai bên liên quan đến thực hiện hợp đồng này phải bằng văn bản và phải được gửi tới địa chỉ của các bên được quy định dưới đây, bên thế chấp: đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN.

7.2 Hiệu L3 của thông báo: văn bản thông báo, trao đổi thông tin được lập bởi một bên và gửi tới bên kia sẽ được coi là đã được nhận bởi bên kia vào thời điểm: ngày làm việc liền sau ngày văn bản giấy được gửi bằng thư bảo đảm tới địa chỉ được quy định tại khoản 7.1 trên đây”.

Địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN là địa chỉ gia đình bà T1 cung cấp và 2 bên thỏa thuận là địa chỉ thông báo, trao đổi thông tin. Sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện

địa chỉ tại: đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và xử lý tài sản, gia đình bà T1 vẫn ở tại địa chỉ này, không có bất kỳ ý kiến hay thông báo nào cho Ngân Hàng về việc thay đổi địa chỉ hay đính chính thông tin địa chỉ. Ngân Hàng thực hiện gửi thư bảo đảm đến đúng địa chỉ quy định tại Hợp đồng thế chấp là đúng theo thỏa thuận của hai bên và có giá trị hiệu L3 đối với các thông báo.

Trong thực tế thì trước đó vào năm 2013, bà T1 và ông Việt cũng đã có đơn tố cáo bà Vũ Thị Thu H6đến Công an quận Hoàn Kiếm tố cáo chị H5, anh Cường là nhân viên Ngân Hàng đã cấu kết với nhau để làm thủ tục sai trái trong việc thế chấp tài sản để vay tiền Ngân Hàng gây thiệt hại cho gia đình bà.

Công an quận Hoàn kiếm đã có thông báo báo 134 và 135 ngày 22/8/2013 trả lời không khởi tố vụ án hình sự cho bà T1 và ông Việt biết. Ngày 23/02/2017 bà T1 cũng đã có đơn và đến làm việc với Ngân Hàng để xin nhận T1 toán thay cho chị H5 số tiền 2,5 tỷ đồng để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không được Ngân Hàng đồng ý Phương án đó (*Biên bản làm việc giữa Ngân Hàng và bà T1 do bà T1 nộp kèm theo đơn khởi kiện ghi ngày 23/02/2017*). Ngoài ra, phía bà T1 cũng có Đơn khởi kiện vụ án Hành chính ngày 21/11/2018; Viết đơn tố cáo và kêu cứu khẩn cấp ngày 17/9/2019 gửi Báo chí. Nội dung đơn đều trình bày bà T1 đã nhiều lần đến Ngân Hàng Techcombank để xin gặp Lãnh đạo Ngân Hàng để giải quyết yêu cầu của gia đình bà T1. Trình bày của bà T1 trong các đơn trên đã chứng minh bà T1 đã biết việc Ngân Hàng đã thu giữ tài sản thế chấp đối với gia đình bà T1.

Quá trình thu giữ tài sản thế chấp của Ngân Hàng Techcombank bắt đầu từ tháng 8/2015, thời điểm này Ngân Hàng Techcombank cũng chưa bán đấu giá tài sản, điều này cũng cho thấy Ngân Hàng Techcombank cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để cho gia đình bà T1 có hướng khắc phục, nhưng quan điểm của gia đình bà T1 chỉ chấp nhận T1 toán 2,5 tỷ đồng (là khoản tiền gia đình bà T1 vay của chị Vũ Thị Thu H5) cho Ngân Hàng nên giữa gia đình bà T1 và Techcombank không đi đến sự thống nhất để giải quyết toàn bộ khoản nợ của chị H5 đối với Ngân Hàng Techcombank. Đến tháng 5/2018, sau 3 năm thu giữ tài sản thế chấp và giữa gia đình bà T1 và Ngân Hàng Techcombank không đạt được thỏa thuận và bà T1 không chịu thành toán bất cứ khoản nợ nào, nên Ngân Hàng Techcombank mới tiến Hành thủ tục bán đấu giá tài sản. Trong khoảng thời gian 3 năm từ tháng 8/2015 đến tháng 5/2018 phía gia đình bà T1 cũng không có đơn từ khiếu nại gì về việc không nhận được thông báo hay quyết định thu hồi tài sản của Ngân Hàng Techcombank. Chỉ đến khi bà T1 khởi kiện vụ án dân sự năm 2020 trở đi bà T1 mới cho rằng gia đình bà không nhận được các văn bản thông báo, quyết định thu hồi tài sản thế chấp của Ngân Hàng.

Bà T1 cho rằng: Khi Ngân Hàng gửi các văn bản cho gia đình bà, không ghi rõ ràng địa chỉ của gia đình bà T1, không có số nhà cụ thể, tại đường 23B xã T1 L1, huyện Mê Linh có nhiều hộ tên là T1, khi Ngân Hàng gửi các văn bản thông báo thu

hồi tài sản, Quyết định thu giữ tài sản cho gia đình bà, cán bộ bưu điện không chuyển đến được cho gia đình bà, do đó gia đình bà không nhận được.

- Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy rằng: Khi bà T1 có đơn khiếu nại gửi đi các nơi, hay khởi kiện vụ án Hành chính, vụ án dân sự, trong các đơn khiếu nại, đơn khởi kiện bà T1 cũng chỉ ghi địa chỉ của gia đình bà T1 là: đường 23B xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN nhưng các văn bản của các cơ quan khác, cũng như Tòa án gửi về cho gia đình bà T1 theo địa chỉ trên, gia đình bà T1 vẫn nhận được bình thường. Do đó, địa chỉ của gia đình bà T1 ghi là đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNlà chính xác. Đồng thời, xem xét hộ khẩu gia đình bà T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 173, 179 của gia đình bà T1 thì địa chỉ của 2 thửa đất và hộ khẩu cũng ghi: Đường QL 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNvà hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này gia đình bà T1 cũng đã đem thế chấp nhiều lần tại các Ngân Hàng (trong đó có Ngân Hàng Techcombank chi nhánh Phúc Yên) để vay tiền và đã được giải chấp, tức là quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp trước đó của gia đình bà T1 cũng chỉ ghi địa chỉ như trên đều thuận lợi, không có vướng mắc tranh chấp gì. Do đó, bà T1 khai việc địa chỉ của gia đình bà không có số nhà cụ thể và không nhận được các bưu gửi của Ngân Hàng Techcombank không có cơ sở.

Như vậy, không có căn cứ để xác định lời trình bày của gia đình bà T1 về việc Ngân Hàng Techcombank không gửi các thông báo, quyết định thu hồi tài sản cho gia đình bà T1, mà có căn cứ xác định: Ngân Hàng Techcombank có thông báo cho gia đình bà T1 về việc thu giữ tài sản, các văn bản thông báo bàn giao tài sản, Quyết định thu giữ tài sản của Ngân Hàng gửi cho gia đình bà T1 được gửi cho hộ gia đình bà T1 thể hiện qua các tài liệu phía Ngân Hàng cung cấp và biên lai bưu gửi chuyển phát qua Bưu điện phía Ngân Hàng còn lưu giữ và đã xuất trình tại Tòa án, và gia đình bà T1 biết việc Ngân Hàng Techcombank thu hồi tài sản thế chấp để T1 toán khoản vay cho chị H5 là sẽ xảy ra nhưng bà T1 cũng bỏ mặc, gia đình bà T1 chỉ đề nghị cho gia đình bà T1 trả 2,5 tỷ mà bà T1 vay của chị H5, còn không đồng ý T1 toán thêm số tiền hơn 3 tỷ mà chị H5 còn nợ Ngân Hàng, nên giữa Ngân Hàng và bà T1 không thống nhất được phương án trả nợ đã đến việc Ngân Hàng phải thu hồi tài sản để bán thu hồi nợ của chị H5. Lý do dẫn đến việc Ngân Hàng thu hồi tài sản thế chấp để bán đấu giá là do gia đình bà T1 không có biện pháp khắc phục khoản nợ của chị H5, không thực hiện đúng các nghĩa vụ của người thế chấp đã cam kết ghi trong Hợp đồng thế chấp, còn lý do gia đình bà T1 khai không nhận được các văn bản thông báo, quyết định thu hồi tài sản của Ngân Hàng chỉ nhằm trốn tránh nghĩa vụ của người thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản nợ của chị H5.

Ngoài ra, phía gia đình bà T1 cho rằng các tài liệu Ngân Hàng Techcombank cung cấp cho Toà án về các bưu phẩm gửi tại bưu điện các năm 2015, 2016, 2018 là không đúng, có sự trùng lặp với các bưu phẩm mới gửi năm 2021 cho những người ở các địa Phương khác. Gia đình bà T1 đã tra cứu kết quả chuyển phát trên mạng tra cứu của Tổng công ty chuyển phát nhanh bưu điện - CTCP thì thấy một số bưu phẩm có số hiệu như: EG 106077368VN lại là bưu phẩm gửi cho người nhận ở Tà Năng,

xã Tà Năng, huyện Đức Trọng, tỉnh L1 Đồng ngày phát 30/6/2021; Hay bưu phẩm có số hiệu EG 104899264 VN cũng phát thành công cho người nhận ở địa chỉ: Xóm 10, Quỳnh Trang, Hoàng Mai, Nghệ An ngày phát 05/02/2021. Một số bưu phẩm khác như: EG 108356215VN hoặc bưu phẩm số hiệu EQ 106539635 VN khi tra cứu trên trang thì không tìm thấy thông tin bưu gửi.

Tại công văn số: 1848/BĐHN-CSKH ngày 20/5/2022 Bưu điện thành phố HNcho biết: *"1. Theo quy định dịch vụ chuyển phát nhanh: - Hồ sơ, tài liệu liên quan đến dịch vụ chuyển phát nhanh được lưu trữ trong thời gian 12 tháng.*

- Thời hạn chấp nhận khiếu nại đối với bưu gửi EMS là 06 tháng kể từ ngày kết thúc thời gian toàn trình của bưu gửi đối với kH3 nại về mất bưu gửi, chuyển phát chậm so với thời gian toàn trình đã công bố.

2. Do số lượng bưu gửi được chấp nhận Hàng ngày rất lớn nên để giảm tải cho hệ thống, sau 2 năm toàn bộ dữ liệu chuyển phát của bưu gửi cũng được xóa khỏi hệ thống công nghệ thông tin.

Như vậy, BĐHN không còn lưu giữ chứng từ/dữ liệu liên quan đến các bưu gửi được nhận gửi từ năm 2015, 2016, 2018 do đó BĐHN không có sở cứ để xác minh việc chuyển phát bưu gửi của khách Hàng Techcombank.

3. Ngoài ra, để tận dụng nguồn tài nguyên số, sau khi xóa dữ liệu của bưu gửi cũ, Bưu điện sẽ sử dụng số hiệu bưu gửi. Vì vậy, trên hệ thống có hiện tượng cùng số hiệu bưu gửi nhưng khác người gửi người nhận thời điểm chấp nhận như khách Hàng đã tra cứu Đối với những trường hợp tra cứu kết quả ghi "không tìm thấy thông tin bưu gửi là các số hiệu đã được hủy dữ liệu cũ nhưng chưa được tái sử dụng số hiệu trên hệ thống.

Xét thấy: Việc ban Hành Quyết định số: 7199/2015/TB-AMC ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Ngân Hàng THƯƠNG mại cổ phần kỹ thương Việt Nam về việc thu giữ tài sản bảo đảm của Hộ bà Nguyễn Thị T1 là đúng quy định của pháp luật và đã được gửi hợp lệ đến gia đình bà T1, ông Việt. Ngày 13/11/2015, đại diện Ngân Hàng Techcombank kết hợp với UBND xã T1 L1 đã đến tại gia đình bà Nguyễn Thị T1 ở địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh để thu giữ tài sản. Tuy nhiên, gia đình bà T1 bỏ đi không ở nhà, không hợp tác.

[4.3]. Về việc nguyên vọng của bà T1 nộp 2,5 tỷ để lấy lại tài sản thế chấp, thấy:

Gia đình bà T1 đồng ý mang tài sản của gia đình mình để thế chấp cho khoản vay của chị Vũ Thị Thu H6tại Ngân Hàng Techcombank. Do chị Vũ Thị Thu H6 không trả được nợ cho Ngân Hàng, nên Ngân Hàng Techcombank đã bán đấu giá để thu hồi nợ. Việc gia đình bà T1 bị mất tài sản thì gia đình bà Nguyễn Thị T1 có quyền yêu cầu chị Vũ Thị Thu H6phải bồi thường thiệt hại. Cũng như việc vay nợ 2,5 tỷ đồng giữa gia đình bà Nguyễn Thị T1 với chị Vũ Thị Thu H5. Tuy nhiên, hiện nay bà T1 không có yêu cầu, nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này gia đình bà T1 có yêu cầu đối với chị Vũ Thị Thu H6 sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Với các lý do trên, xét thấy Quyết định số 10/QQĐ-VKS-DS ngày 14-6-2022 của Viện trưởng Viên kiểm sát nhân dân thành phố HNđề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm

số 24/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố HN là không có cơ sở.

[5]. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0804/2018 ĐG - Ha T1 ngày 9/4/2018 giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HT.

[5.1] Sau khi thu giữ tài sản thế chấp của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 ngày 13/5/2015 và sau thời gian khoảng 3 năm phía gia đình bà T1 không có biện pháp khắc phục khoản nợ của của chị Vũ Thị Thu H6 đối với Ngân Hàng Techcombank. Do đó, ngày 09/4/2018, Ngân Hàng Techcombank đã ký Hợp đồng dịch vụ với Công ty đấu giá Hợp danh HT tiến Hành bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Việc Ngân Hàng Techcombank ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với công ty đấu giá Hợp danh HTlà tuân thủ theo cam kết giữa hai bên thế chấp và nhận thế chấp đã thống nhất tại điểm 5.4 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/12/2010. Xét về năng L3 chủ thể của Công ty đấu giá Hợp danh HTtham gia Hợp đồng dịch vụ: Công ty đấu giá Hợp danh HTlà cơ quan đấu giá có đầy đủ tư cách pháp lý và năng L3 chuyên môn nghiệp vụ để thực hiện yêu cầu của Ngân Hàng Techcombank. Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc Việt đề nghị Tuyên hủy Quyết định số: 7199/2015/TB-AMC ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Ngân Hàng THƯƠNG mại cổ phần kỹ thương Việt Nam về việc thu giữ tài sản bảo đảm của gia đình bà Nguyễn Thị T1. Vì vậy, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0804/2018 ĐG - Ha T1 ngày 9/4/2018 giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HT là phù hợp pháp luật.

[5.2] Về quan điểm của phía nguyên đơn cho rằng khi các bên có tranh chấp thì phải gặp nhau bàn bạc thương lượng, khi không thống nhất giải quyết được thì Ngân Hàng phải khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp. Ngân Hàng không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là vi phạm chính nội dung hợp đồng do Ngân Hàng soạn thảo. Về quan điểm này của phía nguyên đơn thấy rằng: Việc Ngân Hàng có đồng ý hay không yêu cầu đề xuất nộp tiền của gia đình bà T1 (bà T1 đề nghị cho nộp 2,5 tỷ) để lấy lại tài sản thế chấp không được nêu trong hợp đồng thế chấp nên không được coi là tranh chấp. Điều 8 Hợp đồng thế chấp cũng nêu rõ: *"khi không thống nhất giải quyết được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền xét xử"*, tức là các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết chứ không phải các bên có nghĩa vụ, việc thực hiện quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hay không tùy thuộc vào sự quyết định của các bên nhưng không bắt buộc phải thực hiện. Techcombank đã căn cứ vào Điều 5 của Hợp đồng thế chấp để xử lý tài sản bảo đảm là đúng nội dung đã thỏa thuận giữa gia đình bà T1 với Techcombank và phù hợp với quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 đề nghị tuyên hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0804/2018 ĐG - Ha T1 ngày 9/4/2018 giữa Ngân Hàng THƯƠNG mại cổ phần kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HTlà có cơ sở.

[5.3] Về kết quả bán đấu giá, thấy: theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 9/5/2018 của Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn HT đối với tài sản bảo đảm là diện tích đất 272,9m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 và diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B , xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNcủa hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 .

Phía nguyên đơn cho rằng Ngân Hàng đã bán tài sản với giá quá thấp, không đúng với giá thị trường. Tòa án đã yêu cầu Ngân Hàng cung cấp tài liệu, căn cứ quyết định giá bán đấu giá tài sản. Ngân Hàng đã cung cấp 02 tài liệu xác định giá số 18.03.0788/CT và 18.03.0816/CT ngày 19/03/2018 của công ty TNHH Tư vấn bất động sản Sao Mộc (JCC) là căn cứ xác định giá khởi điểm để bán đấu giá 02 tài sản. Theo thỏa thuận tại khoản 5.4 Điều 5 Hợp đồng thế chấp, Techcombank và Bên thế chấp đã thỏa thuận về Phương thức xử lý tài sản thế chấp như sau *"Khi có sự kiện quy định tại khoản 5.2 của Hợp đồng này, Techcombank được quyết định và lựa chọn một, một số hoặc tất cả các Phương thức xử lý Tài Sản Thế Chấp sau đây: Nhân danh Bên Thế Chấp bán Tài Sản Thế Chấp theo Phương thức, giá cả do Techcombank quyết định; Techcombank tự mình hoặc ủy quyền bán tài sản thế chấp, kể cả việc ủy quyền cho cơ quan thứ ba bán đấu giá tài sản thế chấp theo cách thức, giá cả do Techcombank quyết định...."*. Như vậy, Ngân Hàng là người có tài sản bán đấu giá có quyền quyết định giá bán. Ngân Hàng đã căn cứ vào Văn bản tư vấn giá của công ty có chức năng tư vấn giá bất động sản là khách quan, phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với giá trị thị trường.

Sau khi ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Ngân Hàng Techcombank. Công ty HT đã thực hiện thủ tục bán đấu giá theo quy định như: Ra thông báo bán đấu giá số 0804/2018/TBBĐG ngày 11/4/2018 và niêm yết tại Trụ sở Công ty HTngày 11/4/2018; Đăng trên báo T1 Niên 2 số liên tiếp vào ngày 12/4/2018 và ngày 17/4/2018; Tiến Hành niêm yết tại Trụ sở UBND xã T1 L1 ngày 19/4/2018. Hoàn chỉnh hồ sơ đấu giá của những người tham gia đấu giá. Những người đấu giá đặt cọc tài sản đảm bảo để tham gia đấu giá đúng quy định. Ngày 09/5/2018 tiến Hành bán đấu giá tài sản tại Trụ sở công ty H5 Thành. Người trúng đấu giá là anh Nguyễn Sỹ L3. Quá trình đấu giá và kết quả đấu giá là khách quan.

Xét thấy, Công ty đấu giá Hợp danh HT thực hiện Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản đúng trình tự theo quy định của pháp luật và quy chế đấu giá của công ty, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 đề nghị Hủy kết quả đấu giá của công ty đấu giá Hợp danh HTđối với tài sản là diện đất 272,9m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511436 ngày 19/4/2007 và diện tích đất 470m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 511435 ngày 19/4/2007 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN.

[6]. Về yêu cầu Huỷ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0804-1/2018/ĐG/HAT1/TCB giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam

và ông Nguyễn Sỹ L3 đối với thửa đất thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m² tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HNvà Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0804-2/2018/ĐG/HAT1/TCB giữa Ngân Hàng thương mại cổ phần Kỹ THƯƠNG Việt Nam và ông Nguyễn Sỹ L3 đối với thửa đất thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 470m2 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN ngày 16/5/2018:

Như phân tích nêu trên, hai hợp đồng thế chấp tài sản giữa gia đình bà Nguyễn Thị T1 với Ngân Hàng Techcombank ký ngày 15/12/2010 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 16/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mê Linh. Quá trình ký kết Hợp đồng thế chấp và thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do người vay không T1 toán nợ cho Ngân Hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và đã bỏ trốn, nên Ngân Hàng Techcombank có quyền thu giữ tài sản thế chấp để bán thu hồi nợ như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản. Việc Ngân Hàng Techcombank ra quyết định thu hồi tài sản thế chấp là biện pháp bảo đảm đối với tài sản của Ngân Hàng không trái quy định của pháp luật.

Xem xét quá trình thu hồi tài sản thế chấp của Ngân Hàng Techcombank và quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản của công ty HTđối với tài sản thế chấp là hai thửa đất số 173, 179 tờ bản đồ số 34 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN. Các cơ quan nêu trên đã thực hiện đúng trình tự các bước theo quy định của pháp luật. Quá trình bán tài sản đấu giá đảm bảo cả về hình thức và nội dung. Do đó, không có căn cứ kết luận việc Công ty đấu giá hợp danh HTtổ chức bán đấu giá tài sản sai quy định. Kết quả trúng đấu giá của Người tham gia đấu giá tài sản là anh Nguyễn Sỹ L3 hoàn toàn khách quan.

Ngày 16/5/2018, Ngân Hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với anh Nguyễn Sỹ L3. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng LVgồm: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 2216.2018 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng: 2215.2018.

Xét thấy, trình tự thủ tục ký kết Hợp đồng và thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá do công chứng viên chứng nhận đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ xác định các Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân Hàng Techcombank với anh Nguyễn Sỹ L3 ký ngày 16/5/2018 tại Văn phòng công chứng LVlà vô hiệu. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 đề nghị Hủy hai Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân Hàng Techcombank với anh Nguyễn Sỹ L3.

[7]. Về yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HNngày 31/5/2018.

Sau khi Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa anh Nguyễn Sỹ L3 ký kết với Ngân Hàng Techcombank được hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngày

31/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HN đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4.

Do không có căn cứ Huỷ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Ngân Hàng Techcombank với anh Nguyễn Sỹ L3 như đã nhận định ở trên, cho nên cũng không có căn cứ đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN742194 và số CN742195 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố HNngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Sỹ L3 và bà Nguyễn Kim H4. Xác định anh Nguyễn Sỹ L3 chị Nguyễn Kim H4 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 34 diện tích 272,9m^2 và thửa số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 470m^2 tại địa chỉ đường 23B, xã T1 L1, huyện Mê Linh, thành phố HN.

- *Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại:* Khi khởi kiện vụ án, bà T1 có yêu cầu Ngân Hàng Techcombank bồi thường thiệt hại 2,1 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau đó bà T1 xin rút yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của gia đình bà T1.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viên kiểm sát nhân dân thành phố HN(Quyết định số 10/QQĐ-VKS-DS ngày 14-6-2022) và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa về việc đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố HN, Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[8]. Về án phí: Do bà T1 và ông V kháng cáo nhưng không có mặt tại phiên tòa. Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét kháng cáo của bà T1, ông Việt thì các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà T1 và ông Việt được xác định là người cao tuổi nên bà T1 và ông Việt được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu L3 kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Quốc V.

2. Không chấp nhận kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 14-6-2022 của Viện trưởng Viên kiểm sát nhân dân thành phố HN.

2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố HN.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Quốc V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu L3 kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu L3 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại HN;*
- *TAND thành phố HN;*
- *VKSND thành phố HN;*
- *Cục THADS thành phố HN;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Văn Cường