

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 21/2025/DS-PT

Ngày 20 - 01 - 2025

V/v “Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đấu giá tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và kiện đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc “Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đấu giá tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2024/QĐ-PT ngày 10/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Mai Văn L, sinh năm 1960 (vắng mặt); bà Trần Thị H, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ F, khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, H, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- **Bị đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T1 – Chủ tịch HĐQT (vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền: Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn P – Tổng Giám đốc (vắng mặt);

Người được uỷ quyền lại: Ông Lê Văn S, sinh năm 1988, chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (có mặt) và ông Đào Văn S1, sinh năm 1988, chuyên gia tổ tụng - Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (có mặt); Cùng địa chỉ: Tòa nhà N, số I đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh P1 – sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

2. Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy K – Giám đốc (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Công ty Cổ phần H1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Sỹ Hoài V – Giám đốc (vắng mặt);

Địa chỉ: C, B, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1988 (vắng mặt); bà Nguyễn Thùy A1, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, Quốc lộ E, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

5. Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Đ – Giám đốc (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Mai Văn L, bà Trần Thị H trình bày:*

Ngày 27/7/2011 ông Mai Văn L và bà Trần Thị H đã ký hợp đồng tín dụng số: 84.11.553.919276.TD với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - chi nhánh B vay số tiền 500.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh; với thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 27/07/2011 đến 27/7/2012, với lãi suất thời điểm giải ngân 22%/ năm.

Để đảm bảo cho khoản vay ông Mai Văn L và bà Trần Thị H đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.030 m² tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp số 103.11.553.919276.DB ngày 27/7/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 105.13.553.919276.PLHĐ ngày 14/11/2013 – thuộc quyền sử dụng của ông Mai Văn L và bà Trần Thị H.

Do làm ăn, kinh doanh thua lỗ nên ông L, bà H không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng M) được. Từ năm 2017 trở lại đây, ông L, bà H đã làm đơn gửi Ngân hàng M xin miễn giảm một phần tiền lãi theo hướng dẫn của cán bộ P2 phù hợp với chính sách của Ngân hàng N ban hành. Tuy nhiên, khi đang trong quá trình giải quyết Đơn xin giảm lãi, ông L, bà H nghe nói tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng M được mang ra bán đấu giá, đơn vị bán đấu giá là Công ty Đ3 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ3).

Đến tháng 3 năm 2021 có một số người đến nhà yêu cầu ông L, bà H giao nhà, đất vì họ đã mua trúng đấu giá tài sản này và có đưa cho ông L xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 541067 đã được sang tên cho ông Nguyễn Thanh P1.

Ngày 19/11/2021, ông P1 đã kéo gần 30 người xăm trổ đầy mình với vẻ mặt hung hăng, bậm trợn mang theo máy xúc, dao, búa, dùi, kìm, xà beng, gậy gộc... đến nhà ông bà, đuổi 08 người ra khỏi nhà, khuôn vác đồ đạc, bàn thờ, ... vứt bỏ ra ngoài đường rồi cho người đập phá căn nhà của gia đình ông L, bà H trước sự chứng kiến của bà con hàng xóm.

Ông L, bà H xác định quy trình thủ tục đấu giá không đúng vì những căn cứ sau:

- Thứ nhất, Ngân hàng M và Công ty Cổ phần H1 (sau đây gọi tắt Công ty H1) chưa đủ điều kiện để áp dụng Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội.

- + Ngân hàng M và Công ty H1 tự ý thực hiện thu giữ tài sản khi không có sự đồng ý của ông Mai Văn L, bà Trần Thị H:

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42, một trong các điều kiện để Ngân hàng M được quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ

xấu của bên bảo đảm là phải có nội dung bên bảo đảm (ông L, bà H) đồng ý việc cho phép Ngân hàng M có quyền thu giữ trong Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, tại Điều 4 về Xử lý tài sản thế chấp trong Hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp (Hợp đồng đảm bảo) không thể hiện nội dung ông L, bà H đồng ý cho Ngân hàng M được quyền thu giữ tài sản bảo đảm khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, hơn nữa ông L, bà H cũng không hề có sự đồng ý trong bất kỳ văn bản, biên bản nào khác. Do đó, Ngân hàng M hay bất kỳ tổ chức, cá nhân nào được uỷ quyền (Công ty H1 được uỷ quyền thông báo thu hồi nợ) không đáp ứng đủ điều kiện để được áp dụng Nghị quyết số 42 để thu giữ tài sản bảo đảm của ông L, bà H.

Như vậy, do chưa có sự đồng ý của ông L, bà H trong hợp đồng thế chấp tài sản nên Ngân hàng M, Công ty H1 chưa đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42, chưa được quyền thu giữ tài sản của ông L, bà H.

+ Ngân hàng M và Công ty H1 chưa đáp ứng điều kiện về thời hạn công khai thông tin tại thời điểm lập biên bản thu giữ tài sản:

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 và khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 42, Ngân hàng M phải hoàn thành nghĩa vụ công khai thông tin để có thể phát sinh quyền thu giữ tài sản, cụ thể Ngân hàng M phải thực hiện đầy đủ các công việc sau đây chậm nhất là 15 ngày trước ngày tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm.

Căn cứ các tài liệu cho thấy, Ngân hàng M đã ban hành Công văn số 191/TB-MB-BRI có đề mục kính gửi UBND phường H và Công an phường H vào ngày 19/11/2019 (tương ứng với điểm b); Thông báo thu giữ tài sản thế chấp số 194/TB-MB-BRI vào ngày 19/11/2019 (tương ứng với điểm d). Tuy nhiên, cho tới nay, không có bất kỳ tài liệu, hồ sơ nào thể hiện MB đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công khai thông tin bao gồm Đăng tải thông tin trên trang thông tin điện tử của mình (điểm a) và Niêm yết văn bản thông báo tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã (điểm c).

Thời gian Ngân hàng M lập Biên bản thực hiện quyết định thu giữ tài sản thế chấp là ngày 22/11/2019 là 03 ngày kể từ ngày ra quyết định và thông báo thu giữ tài sản, chưa đủ 15 ngày và chưa thực hiện niêm yết thông báo thu giữ tại trụ sở UBND phường H theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 42.

+ Ngân hàng M uỷ quyền cho Công ty H1 thu giữ tài sản đảm bảo là trái quy định của pháp luật:

Quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 42, tổ chức tín dụng chỉ được uỷ quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc tổ chức tín dụng đó. Tuy nhiên các tài liệu cho thấy Công ty H1 (MST: 0106715230) là một doanh nghiệp độc lập, không thuộc Ngân hàng M nên không thể được uỷ quyền để thu giữ tài sản bảo đảm. Hơn nữa trong danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty H1 trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp không có mã ngành 8291 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng (Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đòi nợ đây là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo khoản 10 Điều 3 Nghị định số 96/2016/NĐ-CP).

Vì vậy, Công ty H1 không có quyền thay mặt cho Ngân hàng M thu giữ tài sản, không đăng ký, không đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đòi nợ nên các thông báo, biên bản do Công ty H1 phát hành, ký tên đóng dấu cũng như các hành vi do Công ty H1 thực hiện nhân danh MB là trái pháp luật và không có giá trị pháp lý.

+ Ngân hàng M chưa thu giữ tài sản đảm bảo trên thực tế:

Việc thu giữ tài sản đảm bảo chỉ xảy ra khi bên bảo đảm (ông L, bà H) thực tế bàn giao tài sản cho Ngân hàng M quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ông L, bà H chưa hề giao tài sản mà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ 39 (nay là thửa 12, tờ 55) thuộc phường H.

Như vậy, Ngân hàng M đã vi phạm các quy định tại Nghị quyết số 42 trong quá trình thu giữ tài sản đảm bảo của ông L, bà H liên quan đến thửa đất. Do đó, toàn bộ quy trình thu giữ tài sản là quyền sử dụng đất đã vi phạm pháp luật nên cần phải được xem xét vô hiệu toàn bộ các quyết định, hợp đồng có liên quan đến quy trình này, cụ thể là tuyên huỷ Quyết định về việc thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 của Giám đốc Ngân hàng Q.

- Thứ hai, quy trình bán đấu giá tài sản của Ngân hàng M và Công ty Đ3 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ3) trái quy định của pháp luật.

+ MB không tiến hành công khai thông tin về đấu giá tài sản, không thực hiện lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016.

+ Công ty Đ3 vi phạm về trình tự đấu giá do không thực hiện công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1, 3, 5 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016: Thông báo công khai việc đấu giá tài sản: *“Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 của Luật này, đối với tài sản đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ năm mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên B1 hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.”*

Theo quy định trên, Công ty Đ3 có nghĩa vụ thông báo công khai ít nhất hai lần về việc đấu giá tài sản theo các trình tự được quy định cụ thể nêu trên, nhưng theo các hồ sơ, tài liệu cung cấp thì Công ty Đ3 chưa đăng báo 02 lần như quy định trên.

+ Ngân hàng M xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản là 800.000.000 đồng đã trái thoả thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp, Phụ lục Hợp đồng thế chấp, đồng thời căn cứ trên chứng thư thẩm định giá sai sự thật.

Căn cứ thoả thuận giữa Ngân hàng M và ông L, bà H tại điểm e khoản 4.2 và điểm 4.4.4 khoản 4.3 Phụ lục Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng M cần phải hỏi ý kiến, thống nhất với ông L và bà H về giá bán tài sản thế chấp trên cơ sở tham khảo giá thị trường. Chỉ khi không thoả thuận được, Ngân hàng M mới có

quyền quyết định giá bán, hay giá khởi điểm để bán đấu giá. Tuy nhiên, thực tế Ngân hàng M không hề hỏi ý kiến ông L về việc thống nhất giá bán, hoặc giá khởi điểm để đấu giá tài sản nêu trên mà đã tự ý thực hiện bán đấu giá tài sản. Sau khi ông P1 đến đập phá tài sản của ông L, bà H thì ông L mới biết tài sản đã bị chuyển tên sang ông P1 sử dụng. Cho đến nay, Ngân hàng M cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào thể hiện ý chí đồng ý với giá khởi điểm do Ngân hàng M tự đưa ra.

Cùng với đó, giá khởi điểm mà Ngân hàng M đưa ra dựa trên chứng thư thẩm định giá có sai sót về tài sản được định giá. Cụ thể Chứng thư thẩm định giá đã xác định tài sản gồm 3.504m² đất trồng cây lâu năm và một căn nhà cấp IV cũ, mái ngói diện tích 60m² tại khu vực nông thôn. Các thông tin về tài sản tại 04 phụ lục kèm theo đều căn cứ dựa trên thông tin tài sản như trên.

Tuy nhiên tại Phụ lục hợp đồng thế chấp từ năm 2013, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CV 775507 đứng tên ông Nguyễn Thanh P1, tài sản mà ông L, bà H thế chấp là 3.030m² bao gồm 100m² đất ở và 2.930m² đất trồng cây lâu năm đến năm 2046, không phải toàn bộ đất trồng cây lâu năm như tại Chứng thư thẩm định giá.

Hơn nữa, vào thời điểm cấp chứng thư năm 2019, diện tích đất trên đang tọa lạc tại phường H, thị xã P - là khu vực đô thị theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh B quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 - 31/12/2019) mà không phải khu vực nông thôn.

Như vậy, việc Ngân hàng M tự ý đưa ra giá khởi điểm bán đấu giá tài sản đã trái thoả thuận giữa Ngân hàng M và ông L, bà H, cũng như dựa trên Chứng thư thẩm định giá sai sự thật. Có căn cứ cho rằng, Chứng thư thẩm định đã không dựa trên thực tế tài sản, không tiến hành kiểm tra thực tế nên không phản ánh đúng giá thị trường của tài sản thế chấp.

- Thứ ba, có căn cứ cho rằng người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá đã có hành vi thông đồng, móc nối trong đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

Kết quả đấu giá có nhiều dấu hiệu bất thường: Giá khởi điểm là 800.000.000 đồng (thấp hơn giá thị trường thực tế), nhưng chỉ sau 4 lần trả giá, tài sản đã được bán với giá trúng đấu giá 806.000.000 đồng, chỉ chênh lệch 6.000.000 đồng so với giá khởi điểm, và mức chênh lệch chỉ bằng 0,0075% giá khởi điểm. Dấu hiệu này cho thấy sự bất thường khi chỉ có hai người tham gia đấu giá, có dấu hiệu thông đồng, móc ngoặc khi tham gia đấu giá. Vì vậy, đề nghị áp dụng Điều 72 Luật đấu giá tài sản: để huỷ kết quả đấu giá, huỷ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Theo đơn khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông Mai Văn L, bà Trần Thị H yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau:

Tuyên huỷ Quyết định về việc thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 của Giám đốc Ngân hàng Q;

Tuyên vô hiệu Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2020/HDDV-DGTS ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng M - Chi nhánh B với Công ty Đ3 đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 39 (cũ), nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 541067 (gọi tắt là “Thửa đất”);

Tuyên huỷ Biên bản đấu giá tài sản ngày 17/03/2020 đối với tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 541067;

Tuyên vô hiệu Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số 1305, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Minh Đức giữa Ngân hàng M - Chi nhánh B với ông Nguyễn Thanh P1;

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C, giữa ông Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1.

Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 775507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2020 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ 55 phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đứng tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thanh P1 sang tên ông Mai Văn L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu: Trong trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình, nếu Tòa án không tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 39 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55), tại phường H, thị xã P thì đề nghị Ngân hàng M bồi thường cho ông L, bà H giá trị đất theo giá thị trường. Đồng thời yêu cầu Tòa án khấu trừ số tiền vay và lãi suất mà ông L bà H còn nợ Ngân hàng MB vào số tiền bồi thường nêu trên.

2. Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn do ông Mai Văn L và bà Trần Thị H đã không thực hiện thanh toán theo những cam kết đã được thỏa thuận trong Điều 5 Hợp đồng tín dụng, phát sinh nợ quá hạn với số tiền 1.806.000.000 đồng. Vì vậy năm 2020, Ngân hàng M bàn giao hồ sơ xử lý nợ cho Công ty H1 để tiến hành thu giữ và phát mãi bán đấu giá tài sản và thu hồi nợ. Việc Ngân hàng M thực hiện các thủ tục thu hồi tài sản là hoàn toàn đúng các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết và pháp luật. Cụ thể như sau:

Thứ nhất Ngân hàng M có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo các quy định của pháp luật.

+ Về căn cứ pháp lý thu giữ tài sản: Ngân hàng M không áp dụng Nghị quyết số 42 mà áp dụng các quy định tại Nghị định số 163/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về Giao dịch bảo đảm (sau đây gọi tắt là Nghị định số 163) và hợp đồng tín dụng, hợp đồng và phụ lục hợp đồng thế chấp đã ký kết.

+ Căn cứ Điều 336 và điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản thế chấp *“được xử lý theo phương thức do các bên đã thỏa thuận hoặc được bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ”*.

Như vậy, Ngân hàng M có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Nghị định số 163 bởi: khoản vay ông Mai Văn L và bà Trần Thị H vay vốn theo hợp đồng tín dụng ký ngày 27/7/2011 nên thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 163.

Tại Điều 63 Nghị định số 163, không có điều khoản nào quy định về việc bên bảo đảm phải đồng ý cho tổ chức tín dụng có quyền thu giữ tài sản bảo đảm thì tổ chức tín dụng mới được quyền thu giữ, do đó Ngân hàng M có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của ông Mai Văn L và bà Trần Thị H.

+ Tại mục 4.1 và 4.4 Điều 4 Hợp đồng thế chấp số: 103.11.553.919276.DB các bên có thỏa thuận việc Ngân hàng M có *“toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo đúng quy định của pháp luật”*.

Hoặc tại điểm h mục 6.2 điều 6 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận *“cam kết vô điều kiện, không hủy ngang trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp phải thực hiện các thủ tục/ công việc mà MB yêu cầu để tạo điều kiện thuận lợi trong việc xử lý tài sản thế chấp”*.

Như vậy, theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp thì khi khách hàng không còn khả năng trả nợ, và không hợp tác với Ngân hàng M trong việc xử lý tài sản để trả nợ thì Ngân hàng có quyền thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm theo các thỏa thuận đã được hai bên giao kết.

+ Trong Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 22/11/2019 đã có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và sự chứng kiến của khách hàng là ông Mai Văn L. Phía ông L đã nhận được các quyết định thu giữ và thông báo thu giữ tài sản bảo đảm từ phía Ngân hàng M.

+ Như vậy, Ngân hàng M có quyền thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp và thực hiện theo đúng trình tự của pháp luật.

Thứ hai, về trình tự thủ tục thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm đã đúng theo quy định pháp luật, cụ thể:

+ Ngân hàng M đã gửi Thông báo số 191TB-MB-BRI ngày 19/11/2019 đến Công an và UBND Phường H về việc hỗ trợ công tác thu giữ tài sản thế chấp; Thông báo số 194/TB-MB-BRI ngày 19/11/2019 về việc thu giữ thế chấp; Quyết định số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 về việc thu giữ tài sản thế chấp. Các hồ sơ này phía ông L cũng thừa nhận đã nhận được trong biên bản thu giữ ngày 22/11/2019.

+ Ngân hàng M đã thực hiện việc niêm yết Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm tại hai nơi (nơi có Hộ khẩu thường trú của bên thế chấp và nơi có tài sản bảo đảm) đúng thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp và theo đúng quy định tại Nghị định số 163 *(Căn cứ Điều 4.1, Hợp đồng thế chấp số 103.11.553.919276.DB ngày 27/7/2011 và Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 về “Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm”*.

Do ông L và Bà H đã phát sinh nợ quá hạn, nên Ngân hàng M được quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hình thức do MB quyết định).

Thứ ba về việc xác định giá bán đấu giá tài sản bảo đảm:

+ Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tại điểm b, mục 4.1 phía ông L và bà H đều đã đồng ý trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ tín dụng với Ngân hàng M thì khi xử lý tài sản “Ngân hàng M có quyền bán để thu hồi nợ, giá bán, phương thức bán do Ngân hàng M chủ động quyết định”. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khách quan và đảm bảo đúng quyền lợi của khách hàng cũng như ngân hàng thì phía Ngân hàng M đã thuê công ty thẩm định giá độc lập là Công ty Cổ Phần H1 giám định và thẩm định giá Phương Đ1 tiến hành thẩm định giá tài sản của ông L, bà H đang thế chấp có giá thị trường là 666.350.000 đồng (theo chứng thư thẩm định số: 01922678-PD ngày 14/12/2019).

Thứ tư, về thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo hình thức bán đấu giá đã đúng quy định pháp luật:

Sau khi thu giữ thành công tài sản bảo đảm thì Ngân hàng M đã tiến hành ký Hợp đồng Dịch vụ bán đấu giá Tài sản với Công ty Đ3 (gọi tắt Công ty Đ3) số: 17/2020/HDDV-ĐGTS ngày 24/2/2020 về việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá bán là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Ngày 25/2/2020 Công ty Đ3 ra thông báo số 60/2020/TB-ĐG về việc thông báo đấu giá, đã tiến hành đăng báo theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 17/3/2020 mở phiên đấu giá và ông Nguyễn Thanh P1 là người mua trúng tài sản đấu giá với giá là 806.000.000 đồng (tám trăm lẻ sáu triệu đồng) theo biên bản đấu giá ngày 17/3/2020.

Như vậy hợp đồng thế chấp số 84.11.553.919276.TD ngày 27/7/2011 được ký kết đúng quy định của pháp luật. Các thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định của BLDS năm 2005 và Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010 và các quy định pháp luật khác về xác định lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng.

Hai bên đã tiến hành thực hiện hợp đồng, Ngân hàng M đã cho Ông L, Bà H vay số tiền là 500.000.000 đồng. Khoản vay của ông L, bà H phát sinh nợ quá hạn từ ngày 07/4/2012. Theo nội dung hợp đồng, bên vay chịu trách nhiệm trả nợ gốc, lãi và các khoản phí, phạt phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng; phải bồi thường các thiệt hại phát sinh khi vi phạm thỏa thuận (Điều 8 Hợp đồng tín dụng); Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký và chấm dứt hiệu lực khi mọi khoản nợ và nghĩa vụ trả nợ của bên vay đã được thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng M (Điều 11 hợp đồng thế chấp).

Vì khách hàng phát sinh nợ quá hạn nên Ngân hàng M đã thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp số 103.11.553.919276.DB ngày 27/7/2011 để thu nợ. Hiện tại khách hàng vẫn còn đang nợ Ngân hàng MB số tiền là 1.023.407.902 đồng.

Do khách hàng phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng M đã xử lý tài sản theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp cũng chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 422 BLDS năm 2015 (Hợp đồng đã được hoàn thành). Ngân hàng M không còn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu hoàn trả Giấy chứng nhận tài sản của nguyên đơn là không có cơ sở.

Quyền sử dụng đất đã được chuyển giao cho người trúng đấu giá, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ngân hàng MB giao cho người trúng đấu giá; và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng đã cấp sang tên cho ông Nguyễn Thanh P1 – người trúng đấu giá; về bản chất, ông L không còn là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H. Đồng thời Ngân hàng M có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Toà án buộc ông L, Bà H phải bàn giao thực tế tài sản cho ông Nguyễn Thanh P1 (người mua trúng đấu giá tài sản).

Buộc ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng M số tiền 1.023.407.902 đồng.

Buộc Ông Mai Văn L và bà Trần Thị H phải bàn giao thực tế tài sản cho ông Nguyễn Thanh P1 theo quy định tại hợp đồng mua bán đấu giá tài sản công chứng số 1305 ký ngày 24/04/2020 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng M ông Đào Văn S1 trình bày: Tại cấp sơ thẩm, do có thiếu sót trong việc tính khoản tiền lãi, do đó tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng M cung cấp Bảng kê tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 84.11.553.919276.TD ngày 27/7/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (01/4/2024). Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông L, bà H thanh toán cho Ngân hàng M số tiền 2.506.629.185 đồng.

3. Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần H1: Vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản và cung cấp chứng cứ nên không ghi nhận được ý kiến.

4. *Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Đ3:* Vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản và cung cấp chứng cứ nên không ghi nhận được ý kiến.

5. *Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thanh P1 trình bày:*

Ngày 12/3/2020, ông P1 có đến Công ty Đ3 và biết thông tin về tài sản đấu giá trên thông qua thông báo bán đấu giá tài sản được niêm yết tại Công ty. Ông P1 sau đó đã thực hiện các thủ tục mua đấu giá đối với thửa đất số 12 (số cũ 56), tờ bản đồ số 55 (số cũ 39), đất tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và trúng đấu giá với tài sản trên với số tiền 806.000.000 đ (tám trăm lẻ sáu triệu đồng). Sau khi ký Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số 1305, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, ông P1 đã tiến hành thủ tục điều chỉnh biến động theo quy định.

Ông P1 cũng đã nhận bàn giao đất và gặp gia đình ông L thông báo việc đã mua trúng đấu giá tài sản trên và yêu cầu gia đình ông L di dời khỏi đất tuy nhiên ông L không thực hiện nên ông P1 có nhờ địa phương can thiệp. Sau đó ông Mai Văn L làm đơn khởi kiện ra Tòa án, tuy nhiên đến tháng 7/2022, ông P1 được biết do ông L rút đơn nên Tòa án đã đình chỉ vụ án trên.

Vì vậy, đến tháng 8 năm 2022, ông P1 và vợ là bà Nguyễn Thị Thu T2 cùng ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 đã thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7066, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ 55, tọa lạc tại phường H, thị xã P với giá chuyển nhượng 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, giữa ông P1 và vợ chồng ông A1, bà A1 đã thực hiện xong và các bên không có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H thì ông P1 xác định việc ông P1 mua trúng tài sản đấu giá hợp pháp nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. *Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1, trình bày:*

Vào năm 2022, thông qua môi giới vợ chồng ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 cùng ông Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Thị Thu T2 đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ 55, tọa lạc tại phường H, thị xã P. Các bên sau đó đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7066, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C Nội dung hợp đồng cụ thể như sau: Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ 55, diện tích 3.006m², tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 775507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2020; Giá chuyển nhượng: 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Tại thời điểm ký kết, các bên có mặt tại Văn phòng C, vợ chồng ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 đã giao đủ số tiền 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Thị Thu T2. Phía ông P1, bà T2 có dẫn vợ chồng ông A1, bà A1 xuống xem đất và nhận đất theo đúng hợp đồng. Thời điểm đó ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 không thấy có ai sinh sống trên đất trên, nên không biết đất đang có tranh chấp với ai hay không. Đồng thời, do ông Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Thị Thu T2 có cung cấp các giấy tờ thể hiện việc mua bán đất thông qua đấu giá của Nhà nước nên ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 cũng tin tưởng về mặt pháp lý của thửa đất trên.

Đến ngày 09/9/2022, thửa đất trên đã được sang tên cho ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đăng ký xác nhận biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 3/2023, ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 nhận được thông báo của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thông báo việc thửa đất trên đang có tranh chấp giữa ông Mai Văn L và bà Trần Thị H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Nay ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 có ý kiến về vụ án trên như sau: Ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 xác định vợ chồng ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, được Nhà nước công nhận và giữa ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 và ông P1 không có tranh chấp gì về hợp đồng. Ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 xác định không biết ông Mai Văn L và bà Trần Thị H và không liên quan đến tranh chấp gì giữa ông Mai Văn L và bà Trần Thị H và Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Vì vậy ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn L và bà Trần Thị H về việc huỷ hợp đồng và huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông bà.

Ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 có đơn yêu cầu độc lập như sau: Đề nghị Tòa án buộc ông Mai Văn L và bà Trần Thị H chấm dứt hành vi ngăn cản vợ chồng ông bà thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Buộc ông Mai Văn L và bà Trần Thị H phải bàn giao toàn bộ đất và các công trình vật kiến trúc có trên đất cho vợ chồng ông bà.

Đối với các tranh chấp giữa ông Mai Văn L, bà Trần Thị H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, vợ chồng ông bà không liên quan nên không có ý kiến gì đề nghị các bên tự làm việc với nhau tránh ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

7. Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH H2, trình bày:

Công ty TNHH H2 xác định vào ngày 12/11/2013 giữa Công ty TNHH H2 và Ngân hàng M có ký hợp đồng tín dụng số 251.13.553.848083.TD cho khoản vay khoản 4.300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty TNHH H2 đã thế chấp một số tài sản là Quyền sử dụng đất tên ông Hoàng

Văn Đ và ông Nguyễn Hữu D. Công ty TNHH H2 không có thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 541067, thửa số 56, tờ bản đồ số 39 (cũ) nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại phường H, thị xã P đứng tên chủ sử dụng là ông Mai Văn L và bà Trần Thị H.

Việc tại Điều 2 Nghĩa vụ được bảo đảm theo phụ lục hợp đồng thế chấp số 103.11.553.919276.PLHĐ ký ngày 14/11/2013 giữa ông Mai Văn L và bà Trần Thị H với MB thể hiện việc bên thế chấp tự nguyện thế chấp tài sản là thửa đất 56, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường H, thị xã P để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp và nghĩa vụ của Công ty TNHH H2 đối với MB theo hợp đồng tín số 84.11.553.919276.TD ngày 27/07/2011 và hợp đồng tín dụng số 251.13.553.848083.TD là không đúng, không đảm bảo đúng quyền lợi và nghĩa vụ của ông L, bà H và Công ty TNHH H2. Vì hai khoản vay trên là tách bạch, khoản vay của Công ty không liên quan đến khoản vay của ông L, đồng thời Công ty đã thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của mình. Công ty và ông L, bà H không liên quan đến nhau cũng như không có bất kỳ văn bản ủy quyền nào để xử lý tài sản thế chấp hoặc thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho nhau. Đồng thời, trên phụ lục hợp đồng thế chấp trên không có chữ ký của Công ty TNHH H2. Do đó, Hợp đồng thế chấp trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Nay Công ty TNHH H2 xác định không có liên quan đến bất kỳ nghĩa vụ nào với ông L, bà H tại Ngân hàng M. Vì vậy, việc ông L, bà H tất toán khoản vay, trả nợ cho Ngân hàng MB không liên quan đến Công ty TNHH H2. Khoản vay của Công ty TNHH H2 tại Ngân hàng M là khoản vay độc lập, hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay là độc lập, do đó không liên quan gì đối với tài sản thế chấp của ông L, bà H tại Ngân hàng M. Do Công ty TNHH H2 xác định không liên quan đến tranh chấp trên nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

8. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn L, bà Trần Thị H đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, về việc “*Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đấu giá tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của MB đối với ông Mai Văn L, bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*”.

2. Tuyên hủy Quyết định về việc thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 của Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh B.

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2020/HĐ – DV – ĐGTS ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B với Công ty Đ3.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số 1305 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022;

3. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải bồi thường cho ông Mai Văn L, bà Trần Thị H số tiền 6.812.337.088 đồng;

4. Buộc ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải thanh toán cho MB số tiền là 1.023.407.902 đ (một tỷ không trăm hai mươi ba triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn chín trăm lẻ hai đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 84.11.553.919276.TD ngày 27/7/2011.

5. Buộc ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải bàn giao cho ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 thửa đất số 12 (số cũ 56), tờ bản đồ số 55 (số cũ 39), đất tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

9. Nội dung kháng cáo:

Ngày 15/4/2024, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

10. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là Bảng kê tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 84.11.553.919276.TD ngày 27/7/2011 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (01/4/2024).

11. Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hướng: Buộc Ngân hàng M phải hoàn trả giá trị tài sản thế chấp cho ông L, bà H số tiền 6.812.337.088 đồng và buộc ông L, bà H phải có trách nhiệm trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng M tính đến ngày xét xử sơ thẩm (01/4/2024) là: 2.506.629.185 đồng; trong đó nợ gốc: 500.000.000 đồng và tiền lãi: 2.006.629.185 đồng. Sau khi khấu trừ giữa số tiền hoàn trả giá trị tài sản thế chấp và khoản nợ của ông L, bà H thì Ngân hàng M phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông L, bà H số tiền 6.812.337.088 đồng - 2.506.629.185 đồng = 4.305.707.903 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q thì thấy:

[2.1] Ngày 27/7/2011 ông Mai Văn L và bà Trần Thị H đã ký hợp đồng tín dụng số: 84.11.553.919276.TD với Ngân hàng M vay số tiền 500.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 27/07/2011 đến 27/7/2012, lãi suất thời điểm giải ngân 22%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Mai Văn L và bà Trần Thị H đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.030m², tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Mai Văn L và bà Trần Thị H theo hợp đồng thế chấp số 103.11.553.919276.DB ngày 27/7/2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 105.13.553.919276.PLHĐ ngày 14/11/2013.

Do ông L, bà H không có khả năng chi trả, nên ngày 04/9/2019, Ngân hàng M ủy quyền cho Công ty Cổ phần H1 để tiến hành các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngày 24/02/2020, giữa Ngân hàng M và Công ty Đ3 ký Hợp đồng dịch vụ đầu giá tài sản số 17/2020/HĐDV – ĐGTS. Ngày 17/3/2020,

Công ty Đ3 tổ chức bán đấu giá tài sản và theo Biên bản đấu giá tài sản, giá khởi điểm tài sản là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Thanh P1 đã trúng đấu giá với số tiền phải trả là 806.000.000đ (tám trăm lẻ sáu triệu đồng). Ngày 24/4/2020, Ngân hàng M và ông Nguyễn Thanh P1 đã ký Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số công chứng 1305, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Minh Đức. Ngày 19/6/2020, ông Nguyễn Thanh P1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 775507 đối với thửa đất có số 12 (cũ 56), tờ bản đồ số 55 (cũ 39), tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 25/8/2022, ông Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyển số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C Ngày 09/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã điều chỉnh biên động sang tên ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số CV 775507.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn L, bà Trần Thị H thì thấy:

[2.2.1] *Về yêu cầu tuyên vô hiệu Quyết định về việc thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B:*

Theo điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 quy định “*Tại hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1 có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật*”.

Điều 301 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này. Trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.*”

Tại Điều 8.1 Hợp đồng thế chấp số 103.11.553.919276.DB ngày 27/7/2011 có nội dung quy định: “*Khi có tranh chấp trong việc thực hiện hợp đồng này thì trước hết, các bên phải gặp nhau để bàn bạc, thương lượng, giải quyết thỏa đáng. Khi không thống nhất giải quyết được thì các bên sẽ yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết*”

Tại phiên tòa, Ngân hàng M thừa nhận giữa Ngân hàng M và ông L, bà H không có thỏa thuận và không có sự đồng ý của ông L, bà H về việc Ngân hàng có quyền thu giữ tài sản bảo đảm khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng thế chấp, Phụ lục hợp đồng thế chấp hay bất kỳ văn bản nào khác. Vì vậy, việc Ngân hàng M tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm là không đúng pháp luật và nội dung hợp đồng đã ký kết.

Mặt khác, theo khoản 2 Điều 63 Nghị định số 163/NĐ-CP và khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 quy định:

“Chậm nhất là 15 ngày trước ngày tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm là bất động sản, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu thực hiện công khai thông tin về thời gian, địa điểm thu giữ tài sản bảo đảm, tài sản bảo đảm được thu giữ, lý do thu giữ theo quy định sau đây:

- a) Đăng tải thông tin trên trang thông tin điện tử của mình;*
- b) Gửi văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan Công an nơi có tài sản bảo đảm;*
- c) Niêm yết văn bản thông báo tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi bên bảo đảm đăng ký địa chỉ theo hợp đồng bảo đảm và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản bảo đảm;*
- d) Thông báo cho bên bảo đảm bằng văn bản theo đường bưu điện có bảo đảm đến địa chỉ của bên bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm hoặc gửi trực tiếp cho bên bảo đảm.”*

Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 06/6/2023 của UBND phường H, kết quả xác minh có nội dung: *“MB tiến hành thủ tục niêm yết tại phường H vào ngày 12/3/2020 văn bản như sau: Quyết định thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI, Thông báo thu giữ tài sản thế chấp số 194/TB-MB-BRI...”*.

Nhận thấy Thông báo thu giữ tài sản thế chấp số 194/TB-MB-BRI ngày 19/11/2019 thể hiện thời gian thu giữ tài sản là ngày 22/11/2019. Như vậy, kể từ ngày thông báo thu giữ tài sản thế chấp đến ngày tiến hành thu giữ tài sản chỉ có 03 ngày. Đồng thời, việc thực hiện thu giữ tài sản diễn ra vào ngày 22/11/2019, nhưng đến ngày 12/3/2020 Ngân hàng M mới tiến hành niêm yết Quyết định thu giữ tài sản và Thông báo thu giữ tài sản tại Ủy ban nhân dân phường H. Do đó, Ngân hàng M đã vi phạm quy định về thời gian thực hiện thủ tục thu giữ. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Ngân hàng M cung cấp thông tin liên quan đến việc “Đăng công khai trên cổng thông tin điện tử” của Ngân hàng M nhưng đến nay Ngân hàng không cung cấp theo yêu cầu của Tòa án.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định tại thời điểm thực hiện thủ tục thu giữ tài sản bảo đảm của ông L, bà H, phía Ngân hàng M chưa có quyền thu giữ tài sản và đã vi phạm trình tự thủ tục thu giữ tài sản bảo đảm.

Đồng thời, theo khoản 6 Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14 quy định *“Tổ chức tín dụng chỉ được ủy quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc tổ chức tín dụng đó; tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu chỉ được ủy quyền thu giữ tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng bán nợ, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc tổ chức tín dụng bán nợ”*. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, đại diện Ngân hàng M xác định Công ty H1 không phải đơn vị trực thuộc Ngân hàng M. Mặt khác, hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng là một ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo khoản 10 Điều 3 Nghị định số 96/2016/NĐ-CP nên bắt buộc phải đăng ký kinh doanh, đăng ký hoạt động. Tuy nhiên, trong danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty H1 trên

Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp không đăng ký kinh doanh ngành nghề này. Vì vậy, việc Ngân hàng M ủy quyền cho Công ty Cổ phần H1 thực hiện các thủ tục thu hồi nợ đối với ông L, bà H là trái pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H và hủy Quyết định về việc thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B là có căn cứ.

[2.2.2] Về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2020/HĐDV-ĐGTS ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng M - Chi nhánh B với Công ty Đ3; Biên bản đấu giá tài sản ngày 17/03/2020;

Theo quy định tại Điều 56 Luật đấu giá tài sản quy định: “Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.”

Tuy nhiên cho đến nay, Ngân hàng MB không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc đã thực hiện thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định.

Mặt khác, tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần H1 đã xác định tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường H có diện tích 3.504m² đất trồng cây lâu năm và một căn nhà cấp IV cũ, mái ngói diện tích 60m² tại khu vực nông thôn. Các thông tin về tài sản tại 04 phụ lục kèm theo Chứng thư thẩm định giá đều căn cứ dựa trên thông tin tài sản như trên. Tuy nhiên, căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2011, Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2013 và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 541067 cấp cho hộ ông Mai Văn L ngày 23/7/2003, chỉnh lý biến động ngày 15/11/2004 và ngày 13/6/2007, thì tài sản mà ông L bà H thế chấp là 3.030m² bao gồm 100m² đất ở và 2.930m² đất trồng cây lâu năm, chứ không phải toàn bộ là đất trồng cây lâu năm như tại Chứng thư thẩm định giá thể hiện. Theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh B quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 -31/12/2019) thì diện tích đất trên đang tọa lạc tại phường H, thị xã P là khu vực đô thị, chứ không phải khu vực nông thôn. Như vậy, có căn cứ cho rằng chứng thư thẩm định giá có sai sót về thông tin tài sản đấu giá dẫn đến việc đưa ra giá khởi điểm không đúng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà H.

Đồng thời, tại Điều 4.3.3 phụ lục Hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2013 có nội dung quy định “Giá bán tài sản theo một trong các phương thức được nêu tại khoản 4.1 trên do Bên thế chấp và Ngân hàng M thỏa thuận trên cơ sở tham khảo giá thị trường. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được thì Ngân hàng M có toàn quyền quyết định giá bán.”

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng M thừa nhận chưa có sự thỏa thuận, trao đổi thống nhất giữa Ngân hàng M và ông L, bà H về giá

bán tài sản thế chấp. Vì vậy việc Ngân hàng M quyết định giá bán là đã vi phạm hợp đồng đã ký kết. Tại hợp đồng thế chấp ngày 27/7/2011, giữa Ngân hàng M và ông L, bà H thống nhất xác định giá trị tài sản là 730.000.000 đ (bảy trăm ba mươi triệu đồng). Đến ngày 14/11/2013, Ngân hàng M và ông L, bà H đã ký Phụ lục hợp đồng thế chấp có nội dung thỏa thuận thống nhất định giá tài sản là 1.266.500.000đ (một tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, đến ngày 17/3/2020 (ngày đấu giá tài sản) thì sau 07 năm giá trị thửa đất trên chỉ còn 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) là bất hợp lý với giá đất thị trường trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Vì vậy, có căn cứ cho rằng Công ty Đ3 đã đưa ra Chứng thư thẩm định có sai sót về tài sản đấu giá và mức giá đưa ra là chưa phù hợp với diễn biến thực tế thị trường bất động sản trên địa bàn thị xã P gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà H.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2020/HĐDV – ĐGTS ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B với Công ty Đ3 là có căn cứ.

[2.2.3] Về yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số 1305, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Minh Đức giữa Ngân hàng M với ông Nguyễn Thanh P1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C, giữa ông Nguyễn Thanh P1 với ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 775507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 19/6/2020 cấp cho ông Nguyễn Thanh P1 thì thấy:

Ngày 17/3/2020, Công ty Đ3 lập biên bản đấu giá tài sản, theo đó, ghi nhận người trúng đấu giá là ông Nguyễn Thanh P1 với giá đã trả là 806.000.000 đồng. Ngày 24/4/2020, Ngân hàng M và ông P1 lập hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 1305, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Minh Đức đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.030m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã H, huyện T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 541067 do UBND huyện T cấp cho ông Mai Văn L ngày 23/7/2003 và công trình có trên đất. Ngày 19/6/2020, ông Nguyễn Thanh P1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 775507. Ngày 25/8/2022, sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P1 ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55) tọa lạc tại phường H, thị xã P cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C. Đến ngày 09/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý biến động sang tên ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 775507.

Theo nhận định tại mục [2.2.2], có căn cứ để xác định, Ngân hàng M đã xử lý tài sản thế chấp của ông Mai Văn L, bà Trần Thị H không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L bà H. Tuy nhiên, sau khi mua tài sản đấu giá, ông Nguyễn Thanh P1 đã hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông P1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý sang tên. Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*. Do đó, có căn cứ xác định ông Nguyễn Thanh P1 và vợ chồng ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 là người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến thửa đất số 56, tờ bản đồ số 39 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55) tọa lạc tại phường H, thị xã P nêu trên. Vì vậy, có căn cứ xác định hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số 1305, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 giữa Ngân hàng M với ông Nguyễn Thanh P1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Thanh P1 với ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 không bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của ông L, bà H là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét việc giải quyết buộc Ngân hàng M phải hoàn trả giá trị thiệt hại là có căn cứ, được pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 *“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”*. Nay nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng M phải bồi thường giá trị nhà đất tương ứng với giá trị tài sản định giá ngày 22/01/2024 là có căn cứ. Cụ thể như sau:

Giá đất theo thị trường: $2.200.000 \text{ đ/m}^2 \times 3.030 \text{ m}^2 = 6.666.000.000 \text{ đồng}$.

Công trình trên đất: Nhà 01 tầng loại 3, diện tích $129,49 \text{ m}^2$, giá trị còn lại 20%, đơn giá $3.501.000 \text{ đ/m}^2 = 90.668.898 \text{ đồng}$; mái che tôn nền gạch diện tích $7,5 \text{ m}^2$, đơn giá $753.000 \text{ đ} = 5.647.500 \text{ đồng}$; mái che tôn nền xi măng diện tích $7,5 \text{ m}^2$, đơn giá $587.000 \text{ đ} = 4.402.500 \text{ đồng}$; chuồng nuôi heo 25 m^2 , đơn giá 263.000 đ/m^2 , giá $6.575.000 \text{ đồng}$; chuồng nuôi gà 625 m^2 , đơn giá 263.000 đ/m^2 ,

giá 1.643.750 đồng; giếng khoan có giá 7.449.000 đồng; hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép, đơn giá 281.000 đ, có giá 5.620.000 đồng; hàng rào xây gạch trên song sắt đơn giá 538.000 đ/m² có giá 8.070.000 đồng; hàng rào kẽm gai có giá 6.615.000 đồng.

Cây trồng trên đất: 13 cây Mít loại A: 206.000 đ x 13 = 2.678.000 đồng; 01 cây Khế loại C: 87.000 đồng; 20 cây điều 03 năm: 180.000đ x 20 = 3.600.000 đồng; 07 cây bơ 03 năm: 218.000 x 07 = 1.526.000 đồng; 01 cây Lộc vừng phi 20 có giá: 580.000 đồng; 30 cây trà phi 8-10 có giá: 28.242đ x 30 = 847.260 đồng; 10 cây xà cừ phi 10-12 có giá: 32.718đ x 10 = 327.180 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là: 6.812.337.088 đồng.

Do việc bán đấu giá tài sản không đúng dẫn đến thiệt hại cho ông L, bà H, lỗi này hoàn toàn thuộc về Ngân hàng M; ông L, bà H không có lỗi. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng M phải hoàn trả giá trị tài sản thế chấp cho ông L, bà H số tiền 6.812.337.088 đồng là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo sự thừa nhận của ông L, bà H và Ngân hàng M thì ông L, bà H chưa thanh toán được khoản tiền vay và số tiền lãi còn lại phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 84.11.553.919276.TD ngày 27/7/2011.

Căn cứ vào bảng kê tiền lãi do Ngân hàng M cung cấp cho Tòa án tại phiên tòa phúc thẩm, có căn cứ để xác định: Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (01/4/2024) thì số nợ phát sinh theo hợp đồng này là 2.506.629.185 đồng, trong đó nợ gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi: 2.006.629.185 đồng.

Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng M, cần buộc ông L, bà H phải có trách nhiệm trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng M là 2.506.629.185 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc xử lý tài sản của Ngân hàng MB đối với tài sản thế chấp của ông L, bà H là trái quy định của pháp luật và buộc Ngân hàng M phải hoàn trả nguyên giá trị tài sản thế chấp. Tuy nhiên, Tòa án không buộc ông L, bà H phải trả số nợ phát sinh từ hợp đồng vay tài sản, mà chỉ buộc trả số tiền 1.023.407.902 đồng là không giải quyết đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của ông L, bà H đối với Ngân hàng M. Do đó, Hội đồng xét xử sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[4] Sau khi khấu trừ giữa tiền hoàn trả giá trị tài sản thế chấp và khoản nợ của ông L, bà H thì Ngân hàng M phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông L, bà H số tiền 6.812.337.088 đồng - 2.506.629.185 đồng = 4.305.707.903 đồng.

[5] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 thì thấy:

Từ nhận định tại mục 2 của Bản án, Hội đồng xét xử xác định ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 là người thứ ba ngay tình nên không bị hủy hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy ông A1, bà A1 được quyền sử dụng đất theo quy

định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải bàn giao cho ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 thửa đất số 12 (số cũ 56), tờ bản đồ số 55 (số cũ 39), tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng M phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật là 60.000.000 đồng. Do ông Mai Văn L, bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 50.000.000 đồng nên buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải hoàn trả số tiền trên cho ông Mai Văn L, bà Trần Thị H.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng M phải chịu toàn bộ án phí đối với nghĩa vụ thanh toán cho ông L, bà H, tương ứng số tiền án phí phải chịu là: 112.305.707 đồng.

Ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận, mức án phí là 300.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên Ngân hàng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 272, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, khoản 2, khoản 3 Điều 133, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn L, bà Trần Thị H đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về việc “*Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đấu giá tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Mai Văn L, bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*”.

2. Tuyên hủy Quyết định về việc thu giữ tài sản thế chấp số 193/QĐ-MB-BRI ngày 19/11/2019 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh B.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2020/HDDV – ĐGTS ngày 24/02/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B với Công ty Đ3.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng Mua bán tài sản đấu giá số 1305, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7066, quyền số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/8/2022.

3. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải hoàn trả giá trị tài sản thế chấp (sau khi đã khấu trừ vào nghĩa thanh toán nợ gốc và tiền lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 84.11.553.919276.TD ngày 27/7/2011 của ông Mai Văn L, bà Trần Thị H cho Ngân hàng M) số tiền là: 4.305.707.903đ (Bốn tỷ ba trăm linh năm triệu bảy trăm linh bảy ngàn chín trăm linh ba đồng).

4. Buộc ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải bàn giao cho ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 thửa đất số 12 (số cũ 56), tờ bản đồ số 55 (số cũ 39), tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất. Ông L, bà H không được quyền cản trở việc sử dụng đất của ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Thùy A1 đối với thửa đất trên.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải hoàn trả số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho ông Mai Văn L, bà Trần Thị H.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.305.707đ (Một trăm mười hai triệu ba trăm linh năm ngàn bảy trăm linh bảy đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 21.300.000 đ (hai mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0007065 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải nộp thêm số tiền 91.005.707đ (Chín mươi một triệu, không trăm linh năm ngàn bảy trăm linh bảy đồng).

Ông Mai Văn L, bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006439 ngày 22/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông L, bà H đã nộp đủ.

Hoàn trả cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Thùy A1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0007147 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003207 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/01/2025).

10. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long