

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 217/2023/DS-PT

Ngày 06-6-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ
bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán
tài sản bán đấu giá

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và ngày 06 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2023/QĐ-PT ngày 28/3/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: số B, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 22/10/2021).

- *Bị đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở: số B, đường C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội; trụ sở hiện nay: số A, đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông **Lê Văn S**, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** - **Chi nhánh Đ2**.

2. Ông **Phạm Hải N**, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** - **Chi nhánh Đ2**.

Cùng địa chỉ: **lầu C, Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (Văn bản ủy quyền số 7299/UQ- MBAMC ngày 03/12/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**; địa chỉ: **tầng G, Tòa nhà B K, đường P, phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội**.

Người đại diện hợp pháp:

1.1. Ông **Lê Văn S**, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** - **Chi nhánh Đ2**.

1.2. Ông **Phạm Hải N**, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** - **Chi nhánh Đ2**.

Cùng địa chỉ: **lầu C, Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (Văn bản ủy quyền số 7299/UQ- MBAMC ngày 03/12/2021).

2. **Công ty Đ3**; địa chỉ: **số A, đường T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trần Thị Huy C**; địa chỉ: **số A, đường T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh** (giấy ủy quyền ngày 18/6/2021).

3. **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C2**); địa chỉ trụ sở cũ: **số A, quốc lộ A, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương**; địa chỉ trụ sở hiện nay: **số D, quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

4. Ông **Đặng Văn Đ1**, sinh năm 1982; địa chỉ: **tổ D, ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

5. Bà **Dương Kiều H1**, sinh năm 1988; địa chỉ: **tổ D, ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông **Đặng Văn Đ1**, sinh năm 1982; địa chỉ: **tổ D, ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2021).

6. Ông **Hồ Văn H2**, sinh năm 1973; địa chỉ: **số A, ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

7. **Công ty TNHH Đ4**, địa chỉ: **số A, đại lộ B, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; địa chỉ nhà máy: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Hoàng Đình H**, sinh năm 1982; địa chỉ: **số A, đường P, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021).

- Người kháng cáo: Bị đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Văn Đ1**, bà **Dương Kiều H1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Hoàng Đình H** trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Văn Thị Tiên G**. Ngày 26/3/2014, vợ chồng ông **Nguyễn Phước T** và bà **Nguyễn Thị Đ** vay **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh B2** (viết tắt **Ngân hàng M**) số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Các bên cùng xác lập Hợp đồng tín dụng dài hạn số: 295.14.140.190193.TD; mục đích vay để thanh toán tiền mua thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**; thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thời hạn giải ngân là 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận biện pháp đảm bảo tiền vay bằng tài sản hình thành trong tương lai (tài sản là quyền sử dụng đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng). Ngày 01/4/2014, các bên lập “Khế ước nhận nợ” với số tiền như trên.

Ngày 01/8/2014, các bên ký kết “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 664.14.140.1901930.BD tại **Văn phòng C3**, tỉnh Bình Dương, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền thửa đất số 70, tờ bản đồ số 3, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BP 657380 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) **huyện D** cấp ngày 26/6/2014 và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **T**, bà **Đ** có thanh toán được một phần nghĩa vụ gốc và lãi. Do việc kinh doanh của nguyên đơn khó khăn nên không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi từ tháng 4/2016.

Ngày 19/9/2018, **Ngân hàng M** có thông báo do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đã bán toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra nguyên đơn không nhận được bất cứ tài liệu nào có liên quan đến việc xử lý tài sản đảm bảo. Việc làm của **Ngân hàng M** đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Trong trường hợp này nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng M** có thể tính lãi phạt. Việc xử lý tài sản bảo đảm đã không công khai thông báo và xử lý không đúng quy định pháp luật.

Sau khi **Ngân hàng M** bán tài sản, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn mới được biết **Công ty Đ3** (viết tắt **Công ty Đ3**) và **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (viết tắt **Công ty Q1**) đã ký kết “Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ- DVĐG ngày 26/6/2018 để bán đấu giá tài sản”. **Công ty Đ3** đã thực hiện việc bán tài sản nêu trên cho bà **Dương Kiều H1**.

Nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất trên để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn không có giao dịch nào liên quan đến Công ty Q1 nợ. Vì vậy, việc các bên ký kết hợp đồng nêu trên để bán tài sản của nguyên đơn là trái pháp luật; đối với hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, trên đất còn có cây sao su nên khi bán các bên không thỏa thuận tài sản này là trái pháp luật và không thể thực hiện được. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Thứ nhất: Tuyên vô hiệu Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 giữa Công ty Đ3 với Công ty Q1 nợ và giải quyết hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc Ngân hàng M chuyển trả lại cho Công ty Q1 nợ toàn bộ số tiền mà Công ty Đ3 đã chuyển cho Công ty Quản lý nợ và sau đó Công ty Quản lý nợ đã chuyển cho Ngân hàng M từ việc bán đấu giá tài sản (quyền sử dụng đất) nói trên của nguyên đơn.

Buộc Công ty Quản lý nợ phải trả lại toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất của nguyên đơn cho Ngân hàng, là GCNQSDĐ số BP 657380 do UBND huyện D cấp ngày 26/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ đối với quyền sử dụng đất 13.187m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 03, tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Thứ hai: Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 09/18/HĐMB ngày 22/9/2018, số công chứng 3266, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa Công ty Q1 nợ với bà Dương Kiều H1 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc Công ty Quản lý nợ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mua bán tài sản bán đấu giá theo hợp đồng nói trên cho bà Dương Thị Kiều H3.

Buộc bà Dương Kiều H3 phải trả lại cho Công ty Quản lý nợ toàn bộ các giấy tờ về quyền sử dụng đất 13.187m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 03, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số BP 657380 do UBND huyện D cấp ngày 26/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Thứ ba: Buộc Ngân hàng M phải nhận khoản tiền nguyên đơn trả nợ trước thời hạn tính đến ngày 26/9/2018 là 2.396.547.134 đồng (nguyên đơn đồng ý trả lãi phạt quá hạn, tiền phạt do trả nợ trước hạn theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 295.14.140.1901930.TD ngày 26/3/2014); buộc Ngân hàng phải trả lại cho nguyên đơn GCNQSDĐ số BP 657380 do UBND huyện D cấp ngày 26/6/2014 và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp ngay sau khi nguyên đơn thanh toán hết các khoản nợ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn S tại phiên tòa thống nhất trình bày:

Ngày 26/3/2014, ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Thị Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 295.14.140.1901930.TD với Ngân hàng M vay số tiền 2.400.000.000 đồng để thanh toán tiền mua thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, với thời hạn vay 180 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay ông **T** và bà **Đ** đã thế chấp toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 3, tại **xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 657380, số vào sổ CH01591 do **UBND huyện D, tỉnh Bình Dương** cấp ngày 26/6/2014. Tài sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông **T** và bà **Đ**.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, ông **T** và bà **Đ** đã không thực hiện thanh toán theo những cam kết đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ký ngày 26/3/2014 (*Điều 5 hợp đồng tín dụng*).

Ngày 19/4/2016, khoản vay của ông **T** và bà **Đ** đã bị quá hạn tại Ngân hàng. Sau gần một năm, trải qua rất nhiều lần làm việc nhưng ông **T** và bà **Đ** không còn khả năng thanh toán hết khoản nợ quá hạn cho Ngân hàng. Vì vậy, ngày 14/7/2017, **Ngân hàng M** đã bàn giao khoản nợ của ông **T** và bà **Đ** cho Công ty Quản lý nợ đứng ra xử lý để thu hồi nợ.

Trong biên bản làm việc trực tiếp ngày 28/5/2018 về khoản nợ của **Công ty Đ4** và khoản vay của ông **T**, bà **Đ** giữa Công ty Quản lý nợ và đại diện là bà **Đ** thì bà **Đ** cam kết đến ngày 31/8/2018 bà **Đ** sẽ tiến hành tắt toán toàn bộ khoản vay của **Công ty Đ4** và khoản nợ cá nhân của ông **T**, bà **Đ** tại **Ngân hàng M**. Tuy nhiên, đại diện **Công ty Q1** nợ không đồng ý cho bà **Đ** đến ngày 31/8/2018 để tắt toán khoản vay và thông báo cho bà **Đ** được biết đến hết ngày 15/6/2018 nếu ông Tài/bà Diệp không tiến hành tắt toán thì Công ty Quản lý nợ sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Do khoản nợ của ông **T** và bà **Đ** xác nhận là khoản nợ xấu, theo tinh thần Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về công tác xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Công ty Quản lý nợ đã xử lý khoản nợ của ông **T**, bà **Đ** đúng theo Nghị quyết 42 cụ thể:

Ngày 19/5/2018, **Ngân hàng M** ban hành Thông báo số 27/18/TB-MB.BDU về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ gửi đến ông Tài/bà **Đ** và Thông báo số 26/TB-MB.BDU về việc thu giữ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;

Ngày 24/5/2018, **Công ty Q1** thực hiện việc niêm yết thông báo thu giữ tài sản theo quy định pháp luật;

Ngày 20/6/2018, **Công ty Q1** thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông **T** và bà **Đ** dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương, đại diện của Công an xã, việc thu giữ được thực hiện đúng theo quy định Nghị quyết số 42 của Quốc hội về việc thí điểm xử lý nợ xấu tại các tổ chức tín dụng;

Ngày 26/6/2018, **Công ty Q1** ký hợp đồng bán đấu giá với **Công ty Đ3** tiến hành bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ với giá bán khởi điểm 4.579.840.000 đồng. Sau đó, ngày 27/6/2018, **Công ty Đ3** ban hành Thông báo số 227/18/TB-BĐG về việc thông báo bán đấu giá tài sản và đã thông tin công khai theo đúng quy định pháp luật về đấu giá. Tuy nhiên, phiên tổ chức bán không thành công do không có khách đăng ký tham gia đấu giá;

Ngày 20/7/2018, Công ty Đ3 tiếp tục thực hiện thủ tục bán đấu giá lần hai với giá khởi điểm 4.121.856.000 đồng và không có khách đăng ký mua;

Ngày 20/7/2018, Công ty Đ3 ban hành Thông báo bán đấu giá số 265/18/TB-BĐG về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản bảo đảm lần hai (không có khách đăng ký tham gia);

Đến ngày 24/8/2018, Công ty Đ3 thực hiện thủ tục bán đấu giá lần 3 với giá khởi điểm 3.709.640.000 đồng. Kết quả, tại phiên bán lần ba đã bán thành công tài sản với giá 3.720.000.000 đồng. Công ty Q1 đã phối hợp với Ngân hàng M thực hiện các thủ tục thu nợ, giải chấp tài sản, bàn giao cho bên trúng đấu giá theo quy định. Ngân hàng M đã hạch toán thu toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến thời điểm hạch toán ngày 19/9/2018 là: 2.479.269.580 đồng (gốc: 1.879.600.000 đồng, lãi: 599.669.580 đồng) số tiền còn lại sau khi hạch toán thu nợ là 1.240.730.420 đồng, Ngân hàng M đã chuyển vào tài khoản cho khách hàng tại Ngân hàng M. Toàn bộ chi phí bán đấu giá do Công ty Q1 nợ thanh toán cho Công ty Đ3.

Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng bán đấu giá thành giữa Công ty Đ3 với bà Dương Thị Kiều H3 và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 là không có căn cứ, cụ thể như sau:

Theo quy định tại Điều 72 Luật bán đấu giá 2017 quy định về hủy kết quả đấu giá tài sản thì đối tượng được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá là: “người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá”. Năm 2014, ông Tài/bà Đ đã ký thế chấp tại Ngân hàng M và Ngân hàng đã tiến hành đăng ký thế chấp theo đúng trình tự pháp luật thì quyền xử lý tài sản đã được chuyển cho Ngân hàng M. Do đó, ông Tài/bà Đ không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018. Điều 72 quy định:

“Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này;

4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong

quá trình tham gia 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;

5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này.

Căn cứ điểm c khoản 6.2 Điều 6 hợp đồng thế chấp quy định bên thế chấp không được làm thay đổi hiện trạng của tài sản thế chấp (xây dựng, sửa chữa...) khi chưa có sự chấp thuận của Ngân hàng thì Ngân hàng không có trách nhiệm bồi thường tài sản phát sinh liên quan đến hành vi sai phạm của khách hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Thông nhất như ý kiến trình bày của bị đơn và không bổ sung ý kiến gì khác, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ3 trình bày:

Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Thị Đ, căn cứ GCNQSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 657380, sổ vào sổ CH 01591 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/6/2014.

Tài sản đã được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 664.14.140.1901930.BD ngày 01/8/2014. Đến hạn trả nợ, ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, do đó Ngân hàng thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về thủ tục bán đấu giá của Công ty:

Ngày 26/6/2018, Công ty ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG với Công ty Q1 nợ, tiến hành bán đấu giá quyền sử dụng đất trên với giá 4.579.840.000 đồng. Công ty đã thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để tổ chức bán đấu giá, tuy nhiên không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;

Ngày 19/07/2018, Công ty nhận được Công văn số 365/GĐN-MBAMC-ĐNB của Công ty Q1 đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần hai với giá 4.121.856.000 đồng. Công ty đã ký phụ lục hợp đồng lần thứ nhất để tiếp tục bán đấu giá theo quy định, nhưng vẫn không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá;

Ngày 22/8/2018, Công ty nhận được Công văn số 420/GĐN-MBAMC-ĐNB của Công ty Q1 nợ đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần ba với giá 3.709.670.400 đồng. Ngày 23/8/2018, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần ba với giá 3.709.670.400 đồng. Đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có hai khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, trình tự thủ tục bán đấu giá như sau: Công ty thực hiện bán đấu giá theo thủ tục rút gọn quy định tại Điều 53, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản;

Từ ngày 27/8/2018 đến ngày 04/9/2018, Công ty nhận đăng ký bán đấu giá, dự kiến tổ chức đấu giá ngày 05/9/2018, địa điểm tổ chức bán đấu giá là **số A, đường T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**. Công ty cũng đăng thông tin bán đấu giá tài sản vào ngày 27/8/2018 trên **B3**. Đồng thời niêm yết thông báo bán đấu giá tại **UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** vào ngày 27/8/2018 và niêm yết thông báo bán đấu giá tại trụ sở Công ty vào ngày 27/8/2018. Công ty cũng đã ban hành Quy chế bán đấu giá đối với tài sản trên;

Đến hết hạn đăng ký tham gia đấu giá vào ngày 04/9/2018 có hai khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ là bà **Dương Kiều H3** và bà **Nguyễn Thị Mỹ H4**. Công ty đã gửi Công văn số 1154/18/MPA-CV ngày 04/9/2018 thông báo kết quả thực hiện tổ chức đấu giá cho **Công ty Q1**;

Theo kế hoạch, Công ty đã tổ chức mở phiên đấu giá tài sản vào lúc 10h00 ngày 05/9/2018 dưới sự điều hành của Đấu giá viên **Phan Thanh P**, cùng chứng kiến là ông **Hồ Tuấn A** là đại diện Công ty Quản lý nợ và Công chứng viên **Phạm Văn B** là đại diện **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương cùng hai khách hàng tham gia đấu giá. Kết quả phiên đấu giá, tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** được bán cho bà **Dương Kiều H3** với giá 3.720.000.000 đồng.

Ngày 17/9/2018, **Công ty Đ3** và **Công ty Q1** nợ đã ký biên bản thanh lý kết thúc hợp đồng bán đấu giá đối với tài sản trên.

Việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 03, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**, Công ty đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật, do đó Công ty không đồng ý yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản như yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện của bà **Dương Kiều H3**, ông **Đặng Văn Đ1** trình bày:*

Ông **Đ1** và bà **H3** có quan hệ vợ chồng. Theo thông tin ông bà biết được Ngân hàng bán đấu giá tài sản thế chấp. Ngày 04/9/2018, bà **Hoa đăng k** tham gia đấu giá. Bà **H3** đã tham gia buổi bán đấu giá do **Công ty Đ3** tổ chức vào lúc 10h00 ngày 05/9/2018. Kết quả phiên đấu giá, tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** được bán cho bà **Dương Kiều H3** với giá 3.720.000.000 đồng. Sau đó các bên đã ký hợp đồng tại **Văn phòng C1**. Bà **H3** đã chuyển hết số tiền trên cho công ty bán đấu giá và nhận tài sản cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng của bà **H3** là hợp pháp. Bà **H3** và ông **Đ1** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông **Đ1** và bà **H3** xác định không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C2**) trình bày:*

Ngày 04/9/2018, Văn phòng nhận được thư mời tham gia buổi bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 3, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** của **Công ty Đ3**. Đến ngày 05/9/2018, Công chứng viên **Nguyễn**

Văn B1 tham gia buổi bán đấu giá tài sản. Sau khi đối chiếu, kiểm tra tính pháp lý của việc bán đấu giá tài sản và sau khi xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp với pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 3266, quyền số 01-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 22/9/2018.

Do các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng. Vì vậy Văn phòng Công chứng khẳng định hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đã thỏa thuận. Đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H2 trình bày:

Ông H2 là chủ sử dụng thửa đất số 182 liền kề với thửa đất số 70 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Thị Đ (theo GCNQSDĐ số BP 657380 ngày 26/6/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị Đ). Vào khoảng năm 2016, ông T, bà Đ có thỏa thuận hoán đổi đất với ông H2, cụ thể: Khi Nhà máy cao su của Công ty Đ4 (ông T, bà Đ là thành viên) liền kề khu đất chưa xây dựng thì gia đình ông H2 đã sử dụng đường đi chung 04m giáp ranh thửa đất số 70 của ông T, bà Đ để đi vào thửa đất của mình, nhưng khi Nhà máy C4 xây dựng xong đi vào hoạt động thì ông T, bà Đ đồng ý hoán đổi 04m (ngang) phần đất mặt tiền đường trong tổng diện tích 13.187m² thuộc thửa số 70 cho ông H2 để làm lối đi riêng vào đất của mình, đồng thời Nhà máy cao su được toàn quyền sử dụng đường đất 04m là lối đi chung trước đây như nói trên. Hiện nay do phần đất thửa số 70 của ông T, bà Đ còn đang tranh chấp nên các bên chưa làm được thủ tục đăng ký biến động đối với phần đất hoán đổi với đất của ông T, bà Đ và ông H2 sẽ hoàn chỉnh thủ tục này sau khi vụ án này kết thúc. Ông H2 khẳng định rằng nội dung của “biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 30/5/2016” mà ông H2 ký với ông T, bà Đ là hoàn toàn đúng sự thật và ông H2 có cùng ý kiến với ý kiến của ông T, bà Đ về vụ án này, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Mặt khác, do đường xa xa xôi, công việc quá nhiều nên ông H2 đề nghị Tòa án cho phép ông H2 được vắng mặt trong suốt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án kể cả phiên xét xử. Cam kết không có bất cứ khiếu nại nào về sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ4 trình bày:

Chúng tôi khẳng định nội dung của “biên bản hợp công ty về việc sử dụng tài sản cá nhân phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH Đ4” ngày 01/4/2016 mà Công ty Đ4 ký với ông T, bà Đ là hoàn toàn đúng sự thật và Công ty Đ4 có cùng ý kiến với ý kiến của ông T, bà Đ về vụ án này, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố TDM đã quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản

và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”. Ngoài ra, Tòa cấp sơ thẩm cũng tuyên về trách nhiệm chịu án phí, chi phí tố tụng của các bên đương sự theo quy định.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Phước T**, bà **Nguyễn Thị Đ** hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố TDM giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Lý do hủy bản án sơ thẩm: phát sinh tình tiết mới là tài sản trên đất gồm 430 cây cao su do ông **T**, bà **Đ** trồng từ năm 2015, hàng rào lưới B40, trụ xi măng có chiều dài 462,33m do ông **T2** xây dựng vào năm 2016 và 01 lối đi rộng 04m x dài 69,7m do ông **H2** quản lý để làm lối đi vào nhà ông **H2**.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá của Toà án cấp phúc thẩm, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 94, 95, 96, 97, 101, 104, 105, 106; 108, 112, 147, 163, 165, 166; 227, 228, 264, 266, 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 1, 4, 5, 10, 12, 17 và 18 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về việc Thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; điểm d khoản 1 Điều 4 và các Điều 5, 7, 23, 33, 25, 38, 46, 53, 57 và Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các Điều 117, 122, 131, 292, 293, 295, 298, 303, 306, 307, 317, 319, 321, 322, 327, 365, 368, 385, 401, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Phước T** và bà **Nguyễn Thị Đ** về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

1.1. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 đã ký giữa **Công ty Đ3** với **Công ty TNHH Q1** và khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Đ2** bị vô hiệu tại thời điểm giao kết.

1.2. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa **Công ty TNHH Q1** và khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Đ2** với bà **Dương Kiều H3** số 09/18/HĐMB ngày 22/9/2018, số công chứng 3266, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu tại thời điểm giao kết.

2. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc **Công ty Đ3 Minh P1** hoàn trả cho ông **Đặng Văn Đ1** và bà **Dương Kiều H3** số tiền 3.720.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Buộc **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** hoàn trả cho **Công ty Đ3** số tiền 3.720.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Buộc ông **Đặng Văn Đ1** và bà **Dương Kiều H3** có trách nhiệm hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 657380, số vào sổ CH01591 do **UBND huyện D**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/6/2014 cho chủ sử dụng mang tên **Nguyễn Thị Đ**.

2.4. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** được sở hữu số tiền 1.249.476.731 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi một đồng) được lưu giữ tại tài khoản số 1400110477009 mở ngày 25/3/2014 tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** – **Chi nhánh B2** mang tên chủ tài khoản là ông **Phạm Phước T3**.

2.5. Buộc ông **Nguyễn Phước T**, bà **Nguyễn Thị Đ** thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền 2.479.269.580 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi chín triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.6. Ngay sau khi ông **Nguyễn Phước T**, bà **Nguyễn Thị Đ** thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** số tiền 2.479.269.580 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi chín triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm tám mươi đồng), **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** có trách nhiệm hoàn trả 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 657380, số vào sổ CH01591 do **UBND huyện D**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/6/2014 cho chủ sử dụng là bà **Nguyễn Thị Đ**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/9/2022, **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 15/9/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Văn Đ1**, bà **Dương Kiều H3** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn

giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung:

Căn cứ xử lý tài sản thế chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về việc có xác lập Hợp đồng tín dụng dài hạn số: 295.14.140.190193.TD ngày 26/3/2014, với số tiền vay 2.400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03; thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; để đảm bảo khoản vay này hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 664.14.140.1901930.BD tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền thửa đất số 70, tờ bản đồ số 3, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BP 657380 do UBND huyện D cấp ngày 26/6/2014.

Nguyên đơn vi phạm thời hạn trả nợ được xếp vào nợ xấu, được phân loại nợ nhóm 5 theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc Hội về “Thí điểm xử lý nợ xấu” và phụ lục kèm theo Nghị quyết.

Tại Điều 4.1 tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 664.14.140.1901930.BD ông T, bà Đ, MB có thỏa thuận “Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp” thì trường hợp của ông T, bà Đ thuộc trường hợp “Đến hạn trả nợ mà bên thế chấp không trả nợ (gốc, lãi, phí, phạt và các chi phí khác) đầy đủ đúng hạn hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng tín dụng và các văn bản thỏa thuận có liên quan”

Tại Điều 303 Bộ luật Dân sự 2015

1. Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có quyền thỏa thuận một trong các phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau đây:

a) Bán đấu giá tài sản;

b) Bên nhận bảo đảm tự bán tài sản;

c) Bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm;

d) Phương thức khác.

2. Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này thì tài sản được bán đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.”

Theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp: “4.4.1. Bằng văn bản này, bên thế chấp ủy quyền không hủy ngang cho Ngân hàng MB được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên thế chấp thực hiện:(a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, ... tài sản thế chấp theo giá cả, phương thức thanh toán do Ngân hàng M

toàn quyền quyết định, (b) **Ngân hàng M** được đại diện và nhân danh bên thế chấp quyết định mọi vấn đề liên quan đến tài sản thế chấp, lập và ký các văn bản liên quan trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý theo thỏa thuận tại hợp đồng này, ..., (d) **Ngân hàng M** được phép ủy quyền lại cho bên thứ ba bằng văn bản để thực hiện các công việc được ủy quyền nêu tại khoản này.”, nên khi ông **T**, bà **Đ** vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì phát sinh việc Ngân hàng có quyền tự ý bán tài sản mà không cần thông qua ý kiến của ông **T**, bà **Đ** “theo giá cả, phương thức thanh toán do **Ngân hàng M** toàn quyền quyết định”. Tuy nhiên, **Ngân hàng M** đã lựa chọn hình thức bán đấu giá là đã đảm bảo quyền lợi cho ông **T**, bà **Đ**.

Như vậy, khi ông **T**, bà **Đ** vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì đã phát sinh xử lý tài sản thế chấp. Trong đó **Ngân hàng M** có quyền chuyển nhượng, ủy quyền cho người khác chuyển nhượng tài sản cho người khác, **Ngân hàng M** được quyền nhân danh ông **T**, bà **Đ** để quyết định các vấn đề phát sinh. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trong hợp đồng tín dụng không có thỏa thuận nội dung thu giữ tài sản nên không đủ điều kiện để Ngân hàng MB thu giữ tài sản theo điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng: “*Tại hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, 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*” là chưa phù hợp với thỏa thuận của hai bên. Ngoài ra, trong hợp đồng thế chấp, các bên còn thỏa thuận ông **T**, bà **Đ** ủy quyền cho **Ngân hàng M** quyết định về xử lý tài sản thế chấp nên việc thu giữ tài sản thế chấp không cần thiết đặt ra.

Tòa án tuyên Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 đã ký giữa **Công ty Đ3** với **Công ty TNHH Q1** và khai thác tài sản **Ngân hàng M** – **Chi nhánh Đ2** bị vô hiệu tại thời điểm giao kết; tuyên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa **Công ty TNHH Q1** và khai thác tài sản **Ngân hàng M** – **Chi nhánh Đ2** với bà **Dương Kiều H3** số 09/18/HĐMB ngày 22/9/2018 bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do **Ngân hàng M** không có quyền có tài sản là trái với các nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp giữa ông **T**, bà **Đ**.

Tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 thì **Ngân hàng M** có quyền xử lý tài sản theo nội dung thỏa thuận “*Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.*”

“Điều 299. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm:

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định”.

3. Về tài sản trên đất:

Căn cứ Điều 318 Bộ luật Dân sự 2015:

1. Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ gắn với tài sản đó thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác....”.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện trên đất thế chấp có 430 cây cao su trồng năm 2015 (trồng sau thời điểm thế chấp năm 2014). Theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự thì cây cao su được xử lý đồng thời cùng quyền sử dụng đất nhưng chứng thư thẩm định giá không thể hiện giá trị cây cao su nên cần buộc bên mua trúng đấu giá là bà H3 thanh toán giá trị cây cao su cho ông T, bà Đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm thì phía bị đơn đồng ý thanh toán giá trị cây cao su cho nguyên đơn nên đề nghị này có lợi cho nguyên đơn cần được chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên, Ngân hàng M có toàn quyền xử lý tài sản theo sự thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1, bà H3 có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1, bà H3, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND thành phố TDM, tỉnh Bình Dương theo hướng: việc bán đấu giá tài sản thế chấp là đúng nội dung thỏa thuận, bị đơn thanh toán giá trị 430 cây cao su trên đất cho nguyên đơn ông T, bà Đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, ông Hồ Văn H2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn Ngân hàng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Quản lý nợ là ông Phạm Hải N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 26/3/2014, ông **T**, bà **Đ** (bên vay) với **Ngân hàng M – Chi nhánh B2** (bên cho vay) ký kết Hợp đồng tín dụng số 295.14.140.1901930.TD có nội dung: Ngân hàng cho ông **T**, bà **Đ** vay số tiền 2.400.000.000 đồng, mục đích mua thửa đất số 70, tờ bản đồ số 03, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn giải ngân là 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; về trả nợ gốc: bên vay phải trả nợ gốc khoản vay định kỳ (01 tháng/kỳ) vào ngày 20 hàng tháng/của tháng cuối kỳ trả nợ gốc với số tiền nợ gốc trả hàng kỳ là: từ kỳ 01 đến kỳ 197, số tiền trả mỗi kỳ 13.350.000 đồng, kỳ 180 trả 10.350.000 đồng; trả lãi vay: tiền lãi sẽ được tính toán theo các kỳ tính lãi nối tiếp nhau, mỗi kỳ tính lãi là 01 tháng, mỗi kỳ tính lãi của khoản vay sẽ bắt đầu vào ngày 20 của tháng cuối cùng của kỳ tính lãi liền kề trước của khoản vay đó và kết thúc vào ngày 19 của tháng dương lịch thứ tiếp theo sau đó; về chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn có thỏa thuận bên vay không hoàn trả đủ nợ gốc, lãi vay theo đúng thời hạn đã cam kết mà không được Ngân hàng chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn nợ/gia hạn nợ bằng văn bản; Ngân hàng có quyền quyết định phương thức xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bên vay vi phạm hợp đồng (bút lục 99 – 103). Ngày 01/4/2014, các bên lập Khế ước nhận nợ dài hạn với số tiền trên (bút lục số 118 – 120, 207).

Ngày 01/8/2014, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp) số 664.14.1901930.BD tại **Văn phòng C3**, tỉnh Bình Dương có nội dung (bút lục số 208 – 213): Ông **T**, bà **Đ** (bên thế chấp) với **Ngân hàng M – Chi nhánh B2** (bên nhận thế chấp) thỏa thuận: Ông **T**, bà **Đ** thế chấp toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 13.187m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 3, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo GCNQSDĐ số BP 657380, số vào sổ CH1591 do **UBND huyện D** cấp ngày 26/6/2014 đứng tên bà **Nguyễn Thị Đ**; công trình xây dựng và các tài sản, trang thiết bị để duy trì hoạt động hàng ngày của công trình xây dựng và trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Về quản lý sử dụng tài sản thế chấp thì bên thế chấp được khai thác sử dụng tài sản thế chấp và được đầu tư hoặc cho người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp nhưng phải chịu sự kiểm tra, giám sát của **Ngân hàng M**. Bên thế chấp không được dùng tài sản thế chấp để thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác, không được chuyển nhượng/bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thế chấp, trừ trường hợp có văn bản đồng ý của **Ngân hàng M**. Về xử lý tài sản thế chấp các bên có thỏa thuận các trường hợp xử lý tài sản thế chấp, các phương thức xử lý tài sản thế chấp, nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp, cam kết của bên thế chấp về xử lý tài sản thế chấp (khoản 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 Điều 4 của hợp đồng).

Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày có ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp nêu trên, việc giao kết, thỏa thuận trong hợp đồng là do các bên tự nguyện. Bị đơn đã giải ngân toàn bộ số tiền vay, từ ngày 19/4/2016, nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, **Ngân hàng M** đã nhiều lần thông báo nhắc nợ nhưng nguyên đơn vẫn không thanh toán nợ cho ngân hàng.

Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 01/4/2016, ông T, bà Đ cùng Công ty TNHH Đ4 lập “biên bản họp công ty về việc sử dụng tài sản cá nhân phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty Đ4”.

Ngày 30/5/2016, ông T, bà Đ với ông H2 lập biên bản thỏa thuận hoán đổi đất: Ông T, bà Đ hoán đổi 04m đất mặt tiền trong tổng diện tích 13.187m² thuộc thửa số 70 để làm lối đi riêng vào đất ông H2 và Nhà máy C4 toàn quyền sử dụng đường đất 04m (lối đi chung) này; các bên đã thực tế bàn giao lối đi chung và 04m mặt tiền của thửa số 70 cho nhau; các thủ tục hành chính về hoán đổi đất được thực hiện theo quy định của Nhà nước hoặc các bên sẽ khai báo với chính quyền khi xin đổi GCNQSDĐ cho phù hợp với thực tế (bút lục 638).

Tại biên bản làm việc ngày 07/6/2017 (bút lục số 116 – 117), Ngân hàng M – Chi nhánh B2 với bà Đ thì ngân hàng thông báo nghĩa vụ nợ của khách hàng đến 07/6/2017: nợ gốc 2.079.600.000 đồng + lãi 322.657.900 đồng; bà Đ cam kết chậm nhất ngày 07/7/2017 sẽ thanh toán số tiền 250.000.000 đồng và trước ngày 22/7/2017 sẽ thanh toán hết nợ quá hạn và đề xuất ngân hàng ngưng việc bán đấu giá tài sản bảo đảm của khách hàng. Ngân hàng đồng ý với đề xuất của khách hàng, trong trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết ngân hàng sẽ xử lý tài sản bảo đảm của khách hàng để thu hồi nợ.

Ngày 14/7/2017, Ngân hàng Q – Chi nhánh B2 (bên bàn giao) và Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2 (bên nhận bàn giao) lập biên bản bàn giao hồ sơ khách hàng Nguyễn Phước T để tiến hành thủ tục xử lý thu hồi nợ (bút lục số 214 – 215).

Ngày 19/5/2018, Ngân hàng M – Chi nhánh B2 đã ra 03 thông báo, cụ thể: Thông báo số 25/MB-BDU về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm; Thông báo số 26/TB-MU.BDU về việc thu giữ tài sản bảo đảm, Thông báo số 27/2018/TB-MB.BDU về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ và Quyết định số 28/QĐTG-MB.BDU về việc thu giữ tài sản đảm bảo đối với quyền sử dụng đất diện tích 13.187m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 3 nêu trên, giao cho Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q (Công ty con của Ngân hàng Q) tổ chức thực hiện việc thu giữ, quản lý tài sản và được liên hệ với các cơ quan chức năng để đề nghị hỗ trợ, bảo đảm an toàn trong quá trình thu giữ, quản lý tài sản bảo đảm. Ngày 22/5/2018, Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q niêm yết Thông báo số 26 ngày 19/5/2018 tại UBND phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ngày 24/5/2018 niêm yết Thông báo số 26 ngày 19/5/2018 tại UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (bút lục số 590, 591).

Tại biên bản làm việc ngày 28/5/2018, Chi nhánh Công ty Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q với bà Đ thì Công ty thông báo dư nợ của ông T, bà Đ: nợ gốc 1.879.600.000 đồng, lãi 528.083.807 đồng, tổng cộng 2.407.683.807 đồng. Bà Đ thừa nhận dư nợ trên và cam kết chậm nhất đến ngày 15/6/2018 thanh toán hết phần nợ quá hạn (gốc, lãi), chậm nhất đến 31/8/2018 tất toán nợ. Ý kiến Công ty thời hạn tất toán chậm nhất đến ngày 15/6/2018 các bên phối hợp để tất toán

nợ, nếu các bên (bên vay/bên bảo đảm) không thực hiện hoặc không có bất kỳ ý kiến và phương án trả nợ thì Công ty sẽ xử lý theo quy định pháp luật (bút lục số 217).

Tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/06/1212/BDS ngày 08/6/2018 của Công ty Cổ phần T4, thông báo kết quả thẩm định: Đặc điểm tài sản thẩm định: Lô đất thuộc thửa số 70 nêu trên tổng diện tích 11.648m², trong đó đất thổ cư 768m², đất trồng cây lâu năm 10.880m², hình dáng có nhiều góc cạnh, hiện trạng trên đất có cây cao su (bút lục số 348). Quyền sử dụng đất trị giá 4.579.840.000 đồng.

Ngày 20/6/2018, Công ty Q1 nợ lập biên bản kê biên thu giữ tài sản bảo đảm, việc kê biên không có mặt bà Đ là người thế chấp tài sản.

Ngày 25/6/2018, Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2 ban hành Công văn số 325/2018/GĐN-MBAMC.ĐNB về việc đề nghị Công ty Đ3 thực hiện các thủ tục bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất 13.187m² (400m² đất ở, 12.787m² đất cây lâu năm).

Ngày 25/6/2018, Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2 có Đề nghị số 325/2018/GĐN-MBAMC.ĐNB đề nghị Công ty Đ3 bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngày 26/6/2018, Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2 (người có tài sản bán đấu giá – bên A) với Công ty Đ3 (tổ chức bán đấu giá – bên B) ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG: bên A đồng ý giao và bên B đồng ý nhận tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất 13.187m² (đất ở 768m²; đất trồng cây lâu năm 12.419m² có 1.539m² đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đường DH 707), giá khởi điểm 4.579.840.000 đồng. Công ty Đ3 ban hành Thông báo số 227/18/TB-BĐG ngày 27/6/2018 về việc tổ chức bán đấu giá là quyền sử dụng đất, địa điểm tại trụ sở Công ty Đ3 – số A, đường T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/7/2018, Công ty Đ3 niêm yết Thông báo số 227 tại Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2, nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 19/7/2018, Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2 có Đề nghị số 365/2018/GĐN-MBAMC.ĐNB đề nghị Công ty Đ3 bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngày 19/7/2018, Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2 (người có tài sản bán đấu giá – bên A) với Công ty Đ3 (tổ chức bán đấu giá – bên B) ký kết Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 – lần thứ nhất), sửa đổi một số nội dung của hợp đồng số 81: trong đó tiếp tục thực hiện bán đấu giá tài sản lần thứ hai quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, giá khởi điểm thay đổi 4.121.856.000 đồng. Công ty Đ3 có Thông báo số 265/18/TB-BĐG ngày 20/7/2018 về việc tổ chức bán đấu giá là quyền sử dụng đất, địa điểm tại trụ sở Công ty Đ3 – số A, đường T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 24/7/2018, Công ty Đ3 niêm yết Thông báo số 265 tại Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q – Chi nhánh

Đ2, Công ty Đ3 và **UBND xã M**, huyện đầu Tiếng nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 22/8/2018, **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2** có Đề nghị số 420/2018/GĐN-MBAMC.ĐNB đề nghị **Công ty Đ3** bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngày 23/8/2018, **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2** (người có tài sản bán đấu giá – bên A) với **Công ty Đ3** (tổ chức bán đấu giá – bên B) ký kết Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản (Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 – lần thứ hai), sửa đổi một số nội dung của hợp đồng số 81: trong đó tiếp tục thực hiện bán đấu giá tài sản lần thứ ba quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70, giá khởi điểm thay đổi 3.709.670.400 đồng. **Công ty Đ3** ban hành Thông báo số 336/18/TB-BĐG ngày 24/8/2018 về việc tổ chức bán đấu giá là quyền sử dụng đất, địa điểm tại trụ sở **Công ty Đ3 – số A, đường T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**. Ngày 27/8/2018, **Công ty Đ3** niêm yết Thông báo số 336 tại **Công ty Đ3** và **UBND xã M, huyện D**.

Công ty Đ3 đã đăng thông báo bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất thuộc thửa số 70 trên báo Đại Đoàn kết trong các ngày 21/7/2018, 25/7/2018, 27/8/2018.

Ngày 30/8/2018, bà **H3** có đơn đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Ngày 04/9/2018, **Công ty Đ3** có thư mời tham dự bán đấu giá.

Tại biên bản bán đấu giá tài sản ngày 05/9/2018, người tham gia đấu giá có bà **Dương Kiều H3**, bà **Nguyễn Thị Mỹ H4**, kết quả bà **H3** là người trúng đấu giá với giá 3.720.000.000 đồng. Bà **H3** đã thanh toán đủ số tiền 3.720.000.000 đồng.

Ngày 17/9/2018, **Công ty Đ3** và **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2** ký biên bản thanh lý kết thúc hợp đồng bán đấu giá đối với tài sản trên và **Ngân hàng Q** tự khấu trừ số nợ gốc và lãi, tổng cộng 2.479.269.580 đồng, còn lại 1.240.730.420 đồng, **Ngân hàng Q** tự chuyển vào tài khoản của bà **Đ**.

Ngày 22/9/2018, **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản **Ngân hàng Q – Chi nhánh Đ2** và bà **H3** ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 09/18/HĐMB, công chứng số 3266, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C1**.

[2.2] Xét, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp) số 664.14.1901930.BD ngày 01/8/2014 tại **Văn phòng C3**, tỉnh Bình Dương, các bên ký kết có nội dung: Ông **T**, bà **Đ** (bên thế chấp) không được dùng tài sản thế chấp để thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác, không được chuyển nhượng/bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thế chấp, trừ trường hợp có văn bản đồng ý của **Ngân hàng M**. Như vậy, việc ông **T**, bà **Đ** hoán đổi đất cho ông **H2**, sau khi đất đã thế chấp cho Ngân hàng và không có văn bản đồng ý của Ngân hàng nên việc hoán đổi đất không có giá trị pháp lý. Nếu có tranh chấp, ông **H2** có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Đối với thỏa thuận sử dụng tài sản cá nhân phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của **Công ty TNHH Đ4** theo biên bản hợp công ty ngày 01/4/2016, thì

ông **T**, bà **Đ** không thông báo cho Ngân hàng biết, Hợp đồng thế chấp có thỏa thuận về quản lý sử dụng tài sản thế chấp thì bên thế chấp được khai thác sử dụng tài sản thế chấp và được đầu tư hoặc cho người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp nhưng phải chịu sự kiểm tra, giám sát của **Ngân hàng M** và trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

[2.3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 664.14.140.19019930.BD công chứng số 5469, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa ông **T**, bà **Đ** với **Ngân hàng M** – **Chi nhánh B2** trên cơ sở của Nghị định số 63/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm (viết tắt Nghị định số 163), Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 (viết tắt Nghị định số 11). Tại điểm c, d, f mục 4.2, Điều 4 của hợp đồng về xử lý tài sản thế chấp các bên có thỏa thuận: Ngân hàng MB bán hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản thế chấp theo phương thức bán trực tiếp (điểm c); **Ngân hàng M** bán hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật (điểm d); phương thức khác mà **Ngân hàng M** cho là phù hợp tình hình thực tế và không trái pháp luật hiện hành như chuyển giao quyền yêu cầu bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng này và/hoặc ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm cho đơn vị có thẩm quyền thu hồi nợ và xử lý tài sản (điểm f). Cam kết của bên thế chấp về xử lý tài sản thế chấp tại điểm a, b, tiểu mục 4.4.1, tiểu mục 4.4.2, mục 4.4, Điều 4 của hợp đồng: bên thế chấp ủy quyền không hủy ngang cho Ngân hàng MB được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên thế chấp thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn... tài sản thế chấp theo giá cả, phương thức thanh toán do **Ngân hàng M** toàn quyền quyết định; Ngân hàng MB được đại diện và nhân danh bên thế chấp quyết định mọi vấn đề liên quan đến tài sản thế chấp, lập và ký kết các văn bản liên quan trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý theo thỏa thuận tại hợp đồng; từ bỏ các khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến xử lý tài sản thế chấp. Căn cứ quy định tại các Điều 56, 58, 59, 62, 63 Nghị định số 163 và Điều 17, 19 Nghị định số 11 thì ông **T**, bà **Đ** vi phạm nghĩa vụ thanh toán, **Ngân hàng M** đã tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận giữa hai bên là phù hợp pháp luật.

“Khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản quy định: Người có tài sản đấu giá có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện;

b) Tổ chức đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

c) Tổ chức đấu giá tài sản có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký

tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

d) Tổ chức đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức 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;

đ) Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

Việc giao kết hợp đồng giữa Công ty Q1 nợ với Công ty Đ3 để thực hiện việc bán đấu giá tài sản là cần thiết trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty Đ3. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Q1 và Công ty Đ3 xác định việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, các thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Qua xem xét hồ sơ pháp lý của Công ty Đ3, các trình tự thủ tục bán đấu giá của Công ty Đ3 là không trái quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản nêu trên, nên yêu cầu của nguyên đơn về tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá số 81/18/HĐ-DVĐG ngày 26/6/2018 giữa Công ty Đ3 với Công ty Q1 nợ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

“Điều 72 Luật đấu giá tài sản quy định: Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này;

4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia 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;

5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này”.

Quá trình thực hiện việc bán đấu giá Công ty Đ3 đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về bán đấu giá. Bà H3 là người tham gia đăng ký và mua trúng bán đấu giá là ngay tình, không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản. Việc mua bán tài sản giữa các bên là hợp pháp. Sau khi mua tài sản các bên đã chuyển giao toàn bộ số tiền mua tài sản. Như vậy, căn cứ Điều 72 Luật đấu giá tài sản thì yêu cầu của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn về tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/18/HĐMB ngày 22/9/2018 giữa Công ty Q1 nợ với bà Dương Kiều H3 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc Ngân hàng Q phải nhận khoản tiền nguyên đơn trả nợ trước thời hạn, lãi phạt quá hạn, tiền phạt do trả nợ trước hạn cho Ngân hàng MB tính đến ngày 17/9/2018 gồm khoản nợ gốc và lãi với tổng số tiền 2.479.269.580 đồng, buộc Ngân hàng trả lại cho nguyên đơn GCNQSDĐ số BP 657380 do UBND huyện D cấp ngày 26/6/2014 và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp ngay sau khi nguyên đơn thanh toán hết các khoản nợ là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Đối với tài sản trên đất, ông T, bà Đ có quyền khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên, cần sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn Ngân hàng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 7, 9, Điều 33, 72 Luật Đấu giá tài sản;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Đ1, bà Dương Kiều H3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương, như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

2. Về chi phí tố tụng: Số tiền 7.797.000 đồng (bảy triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Ông **Nguyễn Phước T**, bà **Nguyễn Thị Đ** phải chịu, đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Phước T**, bà **Nguyễn Thị Đ** phải chịu số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022767 ngày 02/10/2018; 39.365.471 đồng (ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi một đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022822 ngày 16/10/2018; 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0033804 ngày 18/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương, còn hoàn trả cho ông **T** và bà **Đ** tiền tạm ứng án phí đã nộp 40.265.471 đồng (bốn mươi triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi một đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Văn Đ1**, bà **Dương Kiều H3**, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000143 ngày 19/9/2022, 0000137 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- TAND thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

