

Bản án số: 633/2022/DS-PT

Ngày: 30-9-2022.

V/v: “Tranh chấp huỷ kết quả
bán đấu giá tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường.

Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2022/TLPT-DS ngày 07/7/2022 “Tranh chấp huỷ kết quả bán đấu giá tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8414/2022/QĐ-PT ngày 05/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12597/2022/QĐ-PT ngày 21/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Q (IRM); Địa chỉ trụ sở chính: Lô A, Công viên phần mềm Q, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: ông Ngô Đông H, sinh năm 1975; Địa chỉ: C N, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - Đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 18/11/2021) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim H1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H1 - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty Đ; Địa chỉ trụ sở: Số B đường P, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo hợp pháp: ông Phạm Đình C, sinh năm 1980, Địa chỉ: B đường P, Phường I, quận G - Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2020) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Trường Cao đẳng Đ1; Địa chỉ trụ sở: Số A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê L, sinh năm 1978, Nơi cư trú: 525/2/12 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - Hiệu trưởng, Đại diện theo pháp luật (có mặt).

3.2. Công ty TNHH Một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); Địa chỉ trụ sở: số B H, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp: ông Huỳnh Thiên V, sinh năm 1990, Nơi cư trú: 2 P, phường B, quận B, T - Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần Q (gọi tắt là I) là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T (gọi tắt là S1) để đầu tư hoạt động giáo dục và có thể chấp tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay.

Ngày 05-08-2008, IRM ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số 36/TD/SCB-TB/08 với S1 có nội dung:

- Số tiền vay là 248.000.000.000 đồng để đầu tư xây dựng Trường Cao đẳng Đ1, thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn ân hạn nợ gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất cho vay là mức lãi suất được áp dụng theo lãi suất thông báo của S1 tại thời điểm giải ngân và được ghi trên từng Bảng kê nhận nợ cụ thể. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất cho vay được thả nổi và tự động điều chỉnh 03 tháng một lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Để đảm bảo cho việc trả nợ theo Hợp đồng thế chấp số 36C/TC/SCB/TB-08, IRM đã thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay, cụ thể:

- Ngày 18/12/2008, IRM ký kết với SCB Hợp đồng 36C/TC/SCB/TB-08 để đảm bảo thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng dài hạn số 36/TD/SCB-TB/08 bao gồm các nghĩa vụ trả gốc là 20.000.000.000 đồng, lãi, lãi quá hạn, phí thi hành án và các chi phí liên quan đến thu hồi nợ và bồi thường thiệt hại. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại **Lô A, Công viên phần mềm Q, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (diện tích 5.646m² đất; thửa đất số 1692-14).

- Ngày 08-03-2010, IRM ký kết với SCB Hợp đồng thế chấp số 06/HDTC-SCB-CNTB.10 để bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 36/TD/SCB-TB-08 bao gồm là không giới hạn nghĩa vụ trả toàn bộ vốn gốc là 161.090.000.000 đồng, lãi, phí, lãi quá hạn, phí thi hành án và các chi phí liên quan đến thu hồi nợ và bồi thường thiệt hại. Tài sản thế chấp là Quyền sở hữu công trình xây dựng (**Trường Cao đẳng Đ1**) và toàn bộ hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản thế chấp, vật phụ.

Do đầu tư vào lĩnh vực giáo dục có lợi nhuận thấp, thời gian thu hồi vốn kéo dài khiến cho IRM không thể trả nợ theo dự tính ban đầu. Mặt khác trong giai đoạn khủng hoảng kinh tế, SCB nâng lãi suất vay lên đến hàng chục phần trăm khiến cho IRM càng khó khăn trong việc trả nợ. Ngày 15-02-2014, IRM và **S1** ký kết Phụ lục Hợp đồng số 36/PLHĐTD/SCB-TB/08.12 để cơ cấu lại thời hạn trả nợ của IRM. Theo đó, hạn IRM trả nợ gốc và lãi cuối cùng cho SCB là ngày 05/08/2023.

Trong thời gian gần đây, IRM rà soát lại thì nhận thấy việc tính lãi của **S1** trong thời gian IRM vay vốn là không phù hợp với quy định pháp luật, cụ thể là lãi suất cho vay vượt trần pháp luật cho phép, khiến cho IRM không thể trả nợ đúng hạn. Do đó IRM đã tính toán lại mức lãi suất phù hợp theo quy định của pháp luật để đề nghị SCB xem xét lại vấn đề lãi suất, để IRM có tiến độ trả nợ phù hợp quy định pháp luật và khả năng thực tế.

Lấy lý do IRM không trả nợ đúng hạn nên ngày 04-05-2020, SCB có thông báo số 2735/TB-SCB-TGD.20.00 yêu cầu IRM bàn giao tài sản bảo đảm (gọi tắt là TSBĐ) để xử lý và thu hồi nợ quá hạn. SCB đã tiến hành tổ chức đấu giá tài sản của IRM để thu hồi nợ và **Trường Cao đẳng Đ1** là bên trúng đấu giá.

Ngày 27-05-2020, mặc dù IRM không đồng ý với việc thu giữ TSBĐ của SCB nên không có mặt làm việc, không tiến hành bàn giao TSBĐ nhưng SCB vẫn tiến hành lập Biên bản về việc thu giữ tài sản để xử lý thu hồi nợ mà không có mặt của chủ sở hữu tài sản. Dù không có sự bàn giao tài sản trên thực tế

nhưng SCB vẫn kết luận trong biên bản rằng “việc thu giữ đối với tài sản đã thành công”.

Sau khi lập Biên bản thu giữ, SCB chỉ định cho bên thứ ba tiến hành định giá và xác định giá trị TSBĐ là 190.630.000.000 đồng, IRM đã liên tục gửi nhiều văn bản phản đối việc SCB thu giữ, xử lý tài sản sai quy định pháp luật. Tuy nhiên SCB không hề giải quyết thỏa đáng mà vẫn tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản tại Công ty Đ (gọi tắt là công ty Đ).

Ngày 11-09-2020, Công ty Đ tổ chức đấu giá TSBĐ, và Trường Cao đẳng Đ1 (gọi tắt là Trường Đ1) là bên trúng đấu giá với mức giá là 191.030.000.000 đồng.

Sau khi biết được thông tin này IRM đã liên tục gửi các văn bản đến cơ quan chức năng để thông tin, làm rõ hành vi thu giữ và xử lý TSBĐ của S1 là không đúng với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của IRM. Việc tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm của Công ty Đ và SCB là trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của IRM cụ thể:

- SCB không có quyền thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật. Trong Hợp đồng thế chấp giữa S1 và IRM không có nội dung về việc IRM đồng ý cho phép SCB được thu giữ TSBĐ, SCB vẫn tự tiến hành thu giữ TSBĐ là trái với quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14. Do đó S1 không có quyền ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Đ.

- Trường hợp phát sinh tranh chấp mà hai bên không tự giải quyết được thì yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

- Trong trường hợp đưa TSBĐ ra bán đấu giá thì IRM là bên có quyền xác định giá khởi điểm tài sản hoặc ủy quyền cho tổ chức đấu giá tài sản, tổ chức, cá nhân khác xác định. IRM còn nhận thấy rằng việc xác định giá có dấu hiệu dìm giá, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của IRM. Cụ thể, IRM cho rằng hoàn toàn không thể có chuyện TSBĐ chỉ có giá trị 190,630 tỷ đồng. Bởi lẽ từ cách đây hơn 10 năm, tài sản này đã được chính SCB xác định có giá trị lên đến hơn 200 tỷ đồng tại các Hợp đồng thế chấp ký kết với IRM.

Do đó đề nghị tòa án hủy bỏ kết quả đấu giá ngày 11 tháng 9 năm 2020.

2. Bị đơn trình bày:

Ngày 04/08/2020, Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 12/2020/AUC-HDDVDG với Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức Tín dụng Việt Nam (gọi tắt là VAMC). Theo đó, VAMC đồng ý giao cho Công ty Đ tổ chức bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô

số 14, khu C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá khởi điểm là 190.630.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng đấu giá, ngày 18/8/2020, Công ty Đ đã ban hành Quy chế bán đấu giá đối với tài sản và triển khai các thủ tục để tiến hành bán đấu giá.

Ngày 19/8/2020, Công ty Đ phát hành Thông báo số 14/2020/AUC-TB về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Nội dung thông báo đã thể hiện rõ Tên, tổ chức bán đấu giá; Người có tài sản bán đấu giá; Giá khởi điểm của tài sản và các quy định khác liên quan đến việc tổ chức, tham gia đấu giá tài sản.

Song song với việc phát hành Thông báo bán đấu giá, Công ty Đ cũng đã tiến hành niêm yết công khai tại trụ sở Công ty Đ, Trụ sở UBND nơi có tài sản và Công bố thông tin bán đấu giá trên 02 số báo liên tiếp và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản.

Tính đến hết 16 giờ ngày 8/9/2020, Công ty Đ nhận được đơn đăng ký tham gia mua tài sản của Trường Đ1 và Trường cao đẳng Q2.

Ngày 11/9/2020, Công ty Đ đã tổ chức bán đấu giá đối với tài sản. Tại phiên đấu giá này, Trường Đ1 và Trường cao đẳng Q2 đã tham gia đấu giá theo hình thức trả giá lên và Trường Đ1 là người mua được tài sản với giá trúng đấu giá là 191.030.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu huỷ kết quả bán đấu giá tài sản của IRM, Công ty Đ không đồng ý. Bởi lẽ:

- Thứ nhất, việc ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 12/2020/AUC-HĐDVĐG giữa Công ty M với VAMC là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định pháp luật.

- Thứ hai, Công ty Đ đã hoàn toàn tuân thủ các quy định về thủ tục triển khai bán đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và các văn bản liên quan thông quan việc niêm yết, thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thứ ba, việc tổ chức bán đấu giá tài sản tại trụ sở Công ty Đ hoàn toàn công khai, minh bạch đặt dưới sự tham gia, chứng kiến của nhiều bên.

- Thứ tư, giữa VAMC và Trường Đ1 cũng đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản có công chứng, chứng thực và các bên cũng đã thực hiện một phần hợp đồng mua bán. Phát sinh các quyền, nghĩa vụ với nhau.

Do đó, không có cơ sở để IRM yêu cầu huỷ kết quả bán đấu giá tài sản.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Trường cao đẳng Đ1:

Ngày 8/9/2020, căn cứ các nội dung thông tin được công bố của Công ty Đ trên các phương tiện truyền thông về việc tổ chức bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lại lô số 14, khu C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Trường Đ1 đã đăng kí tham gia mua đấu giá đối với tài sản kể trên tại trụ sở Công ty Đ.

Để tuân thủ các quy định về điều kiện tham gia mua tài sản, Trường Đ1 đã nộp tiền đặt trước số tiền 19.063.000.000 đồng cho Công ty Đ.

Ngày 11/9/2020, tại trụ sở Công ty Đ, có 02 khách hàng tham gia mua tài sản là Trường Đ1 và Trường cao đẳng Q2. Kết thúc buổi đấu giá, Trường Đ1 là bên đấu giá thành với số tiền là 191.030.000.000 đồng.

Ngày 21/9/2020, Trường Đ1 tiếp tục nộp cho Công ty Đ số tiền 19.143.000.000 đồng để hoàn tất thanh toán đợt 1 tương đương 20% tiền mua tài sản là 38.206.000.000 đồng.

Ngày 30/9/2020, tại trụ sở Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, Trường Đ1 và bên có tài sản đấu giá là VAMC đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 0001/HĐMBTSDG-SCB-DAIVIET, số công chứng 003607, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký kết hợp đồng mua bán diễn ra hoàn toàn tự nguyện và theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Do đó đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Công ty TNHH một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC):

Không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì SCB tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm là hoàn toàn có căn cứ, dựa trên các điều khoản tại Hợp đồng thế chấp và Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, cụ thể:

- Điểm 5, 7 HĐTC số 36C/TC/SCB-TB/08 ngày 18/12/2008 và điểm 8 Điều 5 HĐTC số 06/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 08/3/2010 quy định: “SCB được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp”.

- Điểm 6 Điều 8 HĐTC số 36C/TC/SCB-TB/08 ngày 18/12/2008 và Điểm 6 Điều 6 HĐTC số 06/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 08/3/2010 quy định: “IRM phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho S1 để xử lý thu hồi nợ”.

- Điểm 1 Điều 9 HĐTC số 36C/TC/SCB-TB/08 ngày 18/12/2008 quy định: “IRM phải có nghĩa vụ làm thủ tục giao tài sản thế chấp cho **S1** trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ”.

- Điểm 2 Điều 9 HĐTC số 06/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 08/3/2010: “SCB được quyền xử lý tài sản bảo đảm sau thời hạn 15 ngày kể từ ngày SCB thông báo xử lý tài sản”.

- Điểm 2, 3, 4 Điều 8 HĐTC số 06/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 08/3/2010: “Nếu IRM hoặc bên thứ ba đang giữ tài sản phải giao tài sản cho **S1** để xử lý thu hồi nợ. Trong trường hợp IRM hoặc bên thứ ba đang giữ tài sản cố tình không giao tài sản thì SCB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tổ chức thu hồi tài sản để thu hồi nợ; SCB có quyền trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân thực hiện thu hồi tài sản thế chấp; Kể từ thời điểm SCB quyết định thu giữ để xử lý tài sản thế chấp, IRM không được sử dụng, khai thác tài sản thế chấp; không được thực hiện các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp”.

- Điểm 1 và Điểm 2 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội quy định: “Bên bảo đảm, bên giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm... Trường hợp bên bảo đảm, bên giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng... thì tổ chức tín dụng được thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định...”

Như vậy có thể thấy, mặc dù các quy định tại Hợp đồng thế chấp được liệt kê phía trên rất cụ thể về việc SCB được quyền tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm nhưng IRM cố tình lờ bỏ và không tuân thủ các thỏa thuận này. Đồng thời, IRM cũng cố tình diễn giải sai lệch tinh thần của Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng nhằm chây ì trả nợ.

Ngoài ra, một mặt IRM cho rằng mình luôn tuân thủ và có thiện chí trong việc xử lý tài sản nhưng mặt khác IRM lại không hợp tác với **S1** để đẩy nhanh quá trình xử lý tài sản bảo đảm để SCB thu hồi nợ mà thay vào đó là đề nghị đưa vấn đề ra Tòa án giải quyết. Điều này càng cho thấy IRM chỉ đang cố tình gian dối, cố tình kéo dài thời gian thanh toán nợ, chây ì trả nợ đối với SCB nhằm mục đích tiếp tục chiếm giữ, sử dụng trái phép tài sản thế chấp.

Việc tổ chức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ của SCB đều căn cứ trên các điều khoản quy định tại Hợp đồng thế chấp được ký giữa các bên cũng như các quy định của pháp luật hiện hành. IRM đã cố tình lờ bỏ và không tuân thủ các thỏa thuận giữa SCB và IRM, cụ thể là các điều khoản sau:

- Điểm 1 Điều 10 HĐTC số 06/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 08/3/2010 quy

định: “Giá xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ do hai bên thỏa thuận. Trong trường hợp IRM cố tình lẩn tránh không thỏa thuận được giá bán tài sản thì SCB được quyền yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền định giá để định giá”.

- Điểm 3 Điều 20 HĐTC số 36C/TC/SCB-TB/08 ngày 18/12/2008 và Điểm 4 Điều 14 HĐTC số 06/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 08/3/2010 quy định: “Mọi thư mời và thông báo giữa hai bên được gửi theo địa chỉ nêu trong hợp đồng thế chấp. Trường hợp dấu bưu điện đến đúng địa chỉ mà không có người nhận thì cũng được xem như đã nhận, các bên không được quyền khiếu nại về sau”.

Qua đó có thể thấy, IRM hoàn toàn không tôn trọng các thỏa thuận giữa IRM và S1 được quy định tại các Hợp đồng đã ký kết. Trong suốt quá trình tổ chức thu giữ tài sản, tiến hành định giá và bán đấu giá, SCB đều đã thông báo cho IRM lẫn người có thẩm quyền của IRM. SCB luôn tuân thủ theo quy định về gửi Thông báo, văn bản đã được thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên.

IRM cho rằng SCB đã dìm giá tài sản, cho rằng giá trị thực của tài sản từ 10 năm trước đã lên đến 300 tỷ đồng và nhận định tài sản tăng giá ít nhất 3 lần sau mỗi 10 năm để vu khống rằng SCB đã dìm giá tài sản thế chấp là hoàn toàn sai trái, phiến diện, chủ quan và không có căn cứ. Bởi lẽ:

- Quá trình định giá tài sản được S1 tổ chức hoàn toàn công khai, minh bạch. SCB không tự mình tiến hành định giá mà yêu cầu bên thứ 3 có chức năng thẩm định giá tiến hành thẩm định giá độc lập đối với tài sản để bảo đảm tính khách quan. Sau khi có kết quả thẩm định giá, SCB đã thông báo cho IRM biết và cho IRM quyền yêu cầu định giá lại theo Thông báo số 4596/TB-SCB-TGD.20.00 thông báo về kết quả thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá đối với tài sản nhưng IRM cố tình phớt lờ và không thực hiện. Do đó, việc IRM cho rằng SCB dìm giá tài sản là hoàn toàn không có cơ sở, ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến uy tín và hình ảnh của S1.

- Tại các Biên bản định giá đối với tài sản thế chấp ở thời điểm cấp tín dụng được ký giữa IRM và S1 nhằm xác định giá tài sản để cho vay thì: Tài sản là Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu Công trình gắn liền với đất tại địa chỉ **Lô S, Khu C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** có tổng giá trị là 201.581.000.000 đồng (Trong đó: Quyền sử dụng đất được định giá là 22.584.000.000 đồng và Quyền sở hữu công trình trên đất được định giá là 178.997.000.000 đồng). Con số 300 tỷ mà IRM đưa ra và cho rằng đó là giá trị của tài sản thời điểm cho vay (10 năm trước) là hoàn toàn không có cơ sở.

- Việc IRM cho rằng giá tài sản tăng gấp 3 lần trong 10 năm tại Thành phố

Hồ Chí Minh và cho rằng tài sản hiện có giá trị khoảng 1.000 tỷ đồng là hoàn toàn chủ quan và phiến diện. SCB đã không tự mình tiến hành định giá mà yêu cầu bên thứ 3 có chức năng thẩm định tiến hành thẩm định giá độc lập đối với tài sản. Giá trị tài sản mà Công ty thẩm định giá đưa ra là hoàn toàn căn cứ trên các quy định của pháp luật về định giá. Ngoài ra, cần phải nhấn mạnh rằng SCB đã thông báo cho IRM biết và cho IRM quyền yêu cầu định giá lại theo Thông báo số 4596/TB-SCB-TGD.20.00 thông báo về kết quả thẩm định giá và tổ chức bán đấu giá đối với tài sản nhưng IRM cố tình phớt lờ và không thực hiện. Do đó, lời trình bày của IRM là hoàn toàn vô căn cứ.

- Việc SCB không chiếm giữ tài sản trên thực tế là do tài sản đang được IRM dùng để dạy học. SCB không muốn quá trình xử lý tài sản bảo đảm của S1 làm ảnh hưởng đến quá trình dạy và học của các thầy cô và học sinh, sinh viên nên S1 đã không triển khai chiếm giữ thực tế. Điều này, không đồng nghĩa với việc SCB không thu giữ được tài sản, chính quyền địa phương và các cơ quan hữu quan đã thống nhất, thông qua Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 27/5/2020 với nội dung “Việc thu giữ đối với tài sản đã thành công” và “Kể từ thời điểm kết thúc biên bản này, tài sản thu giữ thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của S1”.

Trong quá trình bán đấu giá tài sản, tổ chức tiến hành bán đấu giá tài sản đã niêm yết, công khai rộng rãi thông tin về giá bán tài sản tại địa phương nơi đặt trụ sở của IRM và trên các phương tiện thông tin đại chúng. Ngoài ra, việc SCB tổ chức bán đấu giá tài sản đã được nhiều cơ quan báo chí thông tin rộng rãi trên toàn quốc trong suốt quá trình triển khai bán đấu giá tài sản. Nếu IRM nhận định giá bán tài sản thấp hơn giá trị thực tế thì IRM hoàn toàn có quyền đăng ký tham gia mua để tránh thất thoát tài sản của chính mình. Nhưng tại thời điểm đó, IRM không hề có bất cứ động thái nào đối với vấn đề giá bán và việc tổ chức bán đấu giá của S1.

Đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Bản án sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Q (IRM) về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy kết quả đấu giá tài sản của Công ty Đ vào ngày 11 tháng 9 năm 2020.

Ngoài ra, bản án còn tuyên xử lý về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 26/4/2022, Công ty Cổ phần Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

5. Tại phiên toà phúc thẩm:

5.1. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đồng thời đề nghị xem xét lại việc tính lãi suất của hợp đồng tín dụng và huỷ các Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm xuất cảnh đối với cá nhân là thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Q (IRM).

5.2. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

5.3. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Q trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Q (IRM) làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định: Công ty Cổ phần Q (IRM) có ký hợp đồng với Ngân hàng thương mại Cổ phần S để thế chấp tài sản vay nợ. Trong điều khoản của hợp đồng các bên ký kết có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đến hạn không thanh toán. Ngân hàng Thương mại cổ phần S tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm là có căn

cứ, căn cứ vào các điều khoản Hợp đồng thế chấp và việc thu giữ tài sản bảo đảm hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm 2, 3, 4, 5, 6 Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

Ngày 04/08/2020, Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 12/2020/AUC-HĐDVĐG với Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức Tín dụng Việt Nam (VAMC). Quá trình đấu giá đã được thực hiện đúng trình tự quy định.

Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp. Nguyên đơn không có chứng cứ mới xuất trình tại cấp phúc thẩm nên không có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Liên quan đến Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về Cấm xuất cảnh và lãi suất trong hợp đồng tín dụng do đã tách vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Yêu cầu này Công ty Cổ phần Q (IRM) được quyền yêu cầu xem xét trong vụ án “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” mà Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tách ra thụ lý mới.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 13 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 38, Điều 41, Điều 45, Điều 46, Điều 47, Điều 48 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Áp dụng Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Q (IRM).

2. Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Q (IRM) về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy kết quả đấu giá tài sản của Công ty Đ về việc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô số 14, Khu C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11 tháng 9 năm 2020.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Q (IRM) phải chịu án phí 300.000 đồng và được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0027443 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần Q (IRM) phải chịu án phí 300.000 đồng và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0048472 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đương sự đã nộp đủ án phí.

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Châu Thị Diệp