

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 05/2022/DSPT

Ngày: 15/12/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Đinh Xuân Tuấn

Ông Nguyễn Văn Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DSST ngày 17 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1963, trú tại: Số 60, Đ, Khu 3, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

- *Bị đơn:* Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, trụ sở: Số 191, Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội,

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N – Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt;

2. Ông Nguyễn H – Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt;

3. Ông Nguyễn S – Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt;

Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, Tòa nhà Techcombank, Số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH Hoàng T, do bà Hoàng Đ đại diện địa chỉ: Thôn V, xã Đức Long, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

2. Công ty hợp danh đầu giá Hà Thành do ông Phạm M đại diện, địa chỉ Tầng 4 Tòa nhà 319 Tower, Số 63, Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

3. Bà Nguyễn Đ1, sinh năm 1973, địa chỉ: Số 22/324, LB, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt;

4. Bà Trần Đức D, sinh năm 1976 và ông Nguyễn X, sinh năm 1976, trú tại: Khu 2, phường A, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ liên hệ: Trung tâm Y tế thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

5. Văn phòng công chứng CT, tỉnh Bắc Ninh do bà Ngô Thị TH đại diện, địa chỉ: Đường Lê Quang Đạo, phường Đông Ngàn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

6. Bà Trần C, sinh năm 1965, trú tại: Số 60, Đ, Khu 3, Phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh ủy quyền cho ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1963, trú tại: Số 60, Đ, Khu 3, Phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh đại diện. Có mặt;

7. Văn phòng công chứng TD, tỉnh Bắc Ninh, do ông Lê Đăng Ph đại diện, địa chỉ: Số 175 SQ, Thị trấn Đông Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt;

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đức P trình bày: Ông nguyên là cán bộ tín dụng của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh (*viết tắt là ngân hàng*), tháng 3/2011 ông P và Ngân hàng chấm dứt quan hệ lao động. Trong thời gian làm việc tại phòng giao dịch Tiên Du qua quan hệ xã hội ông P quen biết bà Hoàng Đ- Giám đốc công ty TNHH Hoàng Phương Đông có trụ sở tại: Thôn V, xã Đức Long, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (*viết tắt là công ty Hoàng Phương Đông*).

Tháng 2/2011, công ty Hoàng Phương Đông vay vốn tại ngân hàng thông qua phòng giao dịch Tiên Du. Theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 91/HĐHMTD/SME- DN/TCB- TD ngày 22/02/2011 thì ngân hàng cấp hạn mức cho công ty Hoàng Phương Đông vay 500.000.000đ để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay theo từng khế ước nhận nợ, lãi quá hạn bằng 150% lãi vay; phương thức thanh toán: Bên vay phải trả hết nợ gốc, lãi và các khoản phí trong thời hạn quy định trên từng khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay của công ty Hoàng Phương Đông, ông P và vợ là bà Trần Thị Hiên dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ 20, diện tích 160m² ở phường Kim Chân, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (*viết tắt là thửa đất số 540*) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 329586 do UBND thành phố Bắc Ninh cấp ngày 30/6/2010 để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ

thanh toán nợ vay của công ty Hoàng Phương Đông tại ngân hàng (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 91- 01/HĐTC- BDS/TCN-TD, ngày 18/02/2011). Với nội dung thỏa thuận nếu bên được đảm bảo là công ty Hoàng Phương Đông vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ thì bên nhận đảm bảo là ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông để thu nợ (*Điều 5 của hợp đồng*).

Thực hiện các hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho công ty Hoàng Phương Đông vay 280.000,000đ (theo khế ước nhận nợ ngày 22/2/2011) với thời hạn vay đến ngày 20/8/2011, lãi vay 18.2%/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng công ty Hoàng Phương Đông không thực hiện đúng việc trả gốc, lãi theo thỏa thuận, biết việc công ty Hoàng Phương Đông vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên trong năm 2011 ông P đã đến ngân hàng đề nghị ngân hàng xử lý ngay tài sản thế chấp song ngân hàng không thực hiện mà để mặc cho khoản vay quá hạn.

Đến cuối tháng 6/2018 thông qua người quen ông biết ngân hàng đã tiến hành thu hồi tài sản thế chấp và thông qua công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn Hà Thành (*viết tắt là công ty Hà Thành*) tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp của vợ chồng để thu hồi nợ, người trúng và mua được tài sản là đấu giá là bà Trần Đức Thùy Dương ở khu 2, phường Tiền An, thành phố Bắc Ninh với giá trúng đấu giá là 648.000.000đ. Thấy việc ngân hàng tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi công nợ không công khai, thiếu minh bạch, khi thu hồi tài sản và khi tiến hành xử lý bán tài sản thế chấp không thông báo cho người thế chấp là vợ chồng ông, ông đã có đơn khiếu nại gửi ngân hàng đồng thời có đơn đơn tố cáo gửi Công an tỉnh Bắc Ninh đề nghị khởi tố vụ án hình sự. Ngày 27/10/2018, Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Bắc Ninh gửi cho ông Thông báo số 1815/PC02 với nội dung “*Vụ việc không có dấu hiệu phạm tội*”. Ngày 02/7/2019, ngân hàng có Văn bản số 6226/2019/TGD- TBC trả lời đơn khiếu nại khẳng định việc thu hồi và xử lý bán tài sản đảm bảo của ngân hàng là đúng thỏa thuận và đúng quy định của pháp luật.

Không đồng ý nội dung trả lời khiếu nại, tháng 3/2021 ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh (nơi ký kết và thực hiện hợp đồng) đề nghị tòa án hủy biên bản bán đấu giá tài sản ngày 26/5/2018 của công ty Hà Thành, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/6/2018 do Văn phòng công chứng CT, tỉnh Bắc Ninh công chứng giữa bên bán là ngân hàng và bên mua là bà Trần Đức Thùy Dương.

Quá trình giải quyết vụ án ông P bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị tòa án: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/02/2011 giữa vợ chồng ông và ngân hàng vô hiệu; Hủy bỏ biên bản bán đấu giá tài sản ngày 26/5/2018 và tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/6/2018 liên quan đến việc mua bán thửa đất số 540 do Văn phòng công chứng CT công chứng giữa bên chuyển nhượng là ngân hàng và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Đức Thùy Dương vô hiệu, trả lại cho vợ chồng ông đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng thửa đất số 540.

Đại diện bị đơn là bà Nguyễn Thị N xác nhận lời khai của ông P về nội dung: Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 91/HĐHMTD/SME- DN/TCB- TD ngày 22/02/2011 giữa ngân hàng và công ty Hoàng Phương Đông do bà Hoàng Đại diện và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số: 91- 01/HĐTC- BĐS/TCN-TD ngày 18/02/2011 giữa ngân hàng, công ty Hoàng Phương Đông và ông Nguyễn Đức P, bà Trần Thị Hiên là đúng.

Quá trình thực hiện, ngân hàng đã giao đủ tiền vay cho công ty Hoàng Phương Đông, ngược lại công ty Hoàng Phương Đông không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo thỏa thuận, mặc dù ngân hàng nhiều lần yêu cầu công ty Hoàng Phương Đông và bên thứ 3 (là ông P, bà Hiên) trả nợ nhưng không có kết quả.

Ngày 19/01/2015, ngân hàng gửi Thông báo số: 0128/2015/TB- AMC về việc “*Thu hồi nợ và bàn giao tài sản*” cho công ty Hoàng Phương Đông và vợ chồng ông P (nội dung thông báo thể hiện, công nợ tính đến tháng 01/2015 công ty Hoàng Phương Đông còn nợ tổng số tiền vay là: 620.644.815đ, trong đó nợ gốc là: 280.000.000đ, lãi là: 340.644.815đ).

Ngày 31/01/2015, ngân hàng có *Quyết định thu giữ tài sản số: 0614/2015/QĐ- AMC* và ngày 3/02/2015 ngân hàng có *Thông báo thu giữ tài sản đảm bảo số: 0688/2015/TM- AMC* gửi cho vợ chồng ông P theo địa chỉ: Đường Lê Văn Thịnh, khu 3, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh và các bên liên quan như UBND xã Kim Chân, thành phố Bắc Ninh với nội dung: “*Ngân hàng sẽ tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 540 thời gian thu giữ sau ngày 11/02/2015... Trường hợp khách hàng không tự nguyện bàn giao tài sản thì đề nghị cơ quan chức năng can thiệp*”.

Tuy nhiên, vợ chồng ông P không tự nguyện bàn giao tài sản nên ngày 19/3/2015 ngân hàng đã phối hợp với UBND xã Kim Chân, thành phố Bắc Ninh tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản thế chấp.

Ngày 23/4/2018, ngân hàng gửi *Thông báo về việc xử lý tài sản đảm bảo số: 3104/2018/TBXLN* cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh, UBND xã Kim Chân và Công an xã Kim Chân, thành phố Bắc Ninh. Ngày 24/4/2018 gửi *Thông báo về việc xử lý tài sản đảm bảo số: 3106/2018/TBXLN* cho công ty Hoàng Phương Đông và vợ chồng ông Nguyễn Đức P bà Trần Thị Hiên theo địa chỉ: Khu 3, Phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh (gửi bằng hình thức chuyển phát nhanh EMS tại Bưu cục Hoàn Kiếm, mã bưu gửi EQ106553040VN)

Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng thế chấp và thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp, ngày 27/4/2018 ngân hàng và công ty Hà Thành ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 2904/2018/ĐG - Hà Thanh, theo hợp đồng ngân hàng đồng ý cho công ty Hà Thành tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 540 với mức giá khởi điểm là 394.000.000đ.

Sau khi gửi thông báo xử lý tài sản, thông báo bán đấu giá tài sản và niêm yết thông báo bán tài sản đấu giá theo quy định, ngân hàng hay công ty đấu giá

không nhận được ý kiến phản hồi hay khiếu nại từ phía công ty Hoàng Phương Đông hay vợ chồng ông P nên ngày 26/5/2018 công ty Hà Thành tổ chức phiên bán đấu giá tài sản. Tại phiên đấu giá, bà Trần Đức Thùy Dương sinh năm 1976, trú tại: Khu 2, phường Tiên An, thành phố Bắc Ninh là người đã trúng đấu giá. Căn cứ kết quả đấu giá, ngày 06/6/2018 ngân hàng (người có tài sản đấu giá) và bà Trần Đức Thùy Dương (người trúng đấu giá) đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (hợp đồng được Văn phòng công chứng CT, tỉnh Bắc Ninh chứng thực). Ngày 01/2/2021, bà Trần Đức Thùy Dương và chồng là ông Nguyễn X được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận công nhận được sử dụng hợp pháp thửa đất số 540.

Bà N xác định: Việc ký kết hợp đồng thế chấp bảo đảm tiền vay của vợ chồng ông P là tự nguyện tuân thủ đúng pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, việc ngân hàng xử lý bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng thỏa thuận. Trình tự, thủ tục xử lý bán tài sản thế chấp thực hiện theo Nghị định số: 163/2006/NĐ- CP ngày 19/12/2006 của chính phủ và Bộ luật dân sự năm 2015.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* là Công ty Hà Thành do ông Phạm Minh Đông đại diện trình bày: Ngày 27/4/2018, ngân hàng và công ty Hà Thành ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 2904/2018/ĐG - Hà Thành, theo hợp đồng ngân hàng đồng ý cho công ty Hà Thành tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 540 với giá khởi điểm là 394.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng cũng như việc bán đấu giá tài sản được công ty thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đấu giá. Căn cứ kết quả đấu giá ngày 26/5/2018, công ty Hà Thành đã lập biên bản xác định người tham gia và trúng đấu giá là bà Trần Đức Thùy Dương, sinh năm 1976, trú tại: Khu 2, phường Tiên An, thành phố Bắc Ninh. Ông P yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá ngày 26/5/2018 là không có căn cứ, đề nghị tòa bác yêu cầu của ông P.

Với nội dung như trên, Bản án sơ thẩm căn cứ các Điều 4, 6, 7, 9, 23, 24, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48 Luật đấu giá năm 2014; Điều 122 BLDS 2005; Điều 117, 133, 292, 298, 299, 300, 468 của BLDS 2015; Khoản 3 Điều 58, Điều 63 của Nghị định số: 163/2006/ NĐ- CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về “*Giao dịch đảm bảo*”; Nghị quyết số: 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí tòa án, xử:

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số: 91-01/HĐTC- BDS/TCN- TD ngày 18/02/2011 vô hiệu; Bác yêu cầu của ông P về việc hủy bỏ biên bản bán đấu giá tài sản ngày 26/5/2018; Bác yêu cầu của ông P về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/6/2018 liên quan đến việc mua bán thửa đất số 540, tờ bản đồ 20, diện tích 160m² có địa chỉ tại: Phường Kim Chân, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh do Văn phòng công chứng CT công chứng giữa bên chuyển nhượng là Ngân hàng Kỹ thương và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Đức Thùy Dương vô hiệu và trả lại cho ông quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất số

540, tờ bản đồ số 20 có địa chỉ tại: Phường Kim Chân, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Chấp nhận yêu cầu của ông P về việc đòi bồi thường thiệt hại: Buộc Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam phải bồi thường cho ông Nguyễn Đức P số tiền 1.904.049.368đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2022, ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau: Ngày 18/2/2011, ngân hàng và vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà Trần Thị Hiền đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 216/2011 quyền số 01-TP/SCC-HĐGD, theo đó, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng hợp pháp của ông P, bà Hiền đối với thửa đất số 540 (Tài sản bảo đảm). Tài sản bảo đảm được ông P, bà Hiền thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của công ty Hoàng Phương Đông tại ngân hàng theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 91/HĐHMTD/SME-DN/TCB-TD ký giữa ngân hàng với công ty Hoàng Phương Đông. Ngân hàng đã xử lý xong Tài sản bảo đảm (thu giữ và bán đấu giá thành công) để thu vào khoản nợ của công ty Hoàng Phương Đông theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên. Ông P, bà Hiền (do ông P đại diện) đồng ý với việc xử lý Tài sản bảo đảm của ngân hàng. Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và các Hợp đồng liên quan đến việc bán đấu giá Tài sản bảo đảm có hiệu lực pháp luật. Ông P, bà Hiền cam kết không khởi kiện đối với việc xử lý Tài sản bảo đảm của ngân hàng, Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và không yêu cầu ngân hàng phải thực hiện bất kỳ khoản bồi thường thiệt hại (nghĩa vụ tài chính) nào liên quan đến việc xử lý Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đối với thửa đất số 540. Ngân hàng hỗ trợ ông P, bà Hiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Ông P phải chịu chi phí thẩm định định giá tài sản là 7.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 23/2022/DSST ngày 17 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh theo hướng công nhận sự thỏa thuận của ngân hàng và ông Nguyễn Đức P. Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tháng 2/2011, công ty Hoàng Phương Đông có làm thủ tục và ký hợp đồng vay vốn với ngân hàng. Theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 91/HĐHMTD/SME- DN/TCB- TD ngày 22/02/2011 thì ngân hàng có cấp hạn mức cho công ty Hoàng Phương Đông vay 500.000.000đ để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, lãi quá hạn bằng 150% lãi vay; phương thức và thời gian trả nợ: Bên vay phải trả hết nợ gốc, lãi và các khoản phí trong thời hạn quy định trên từng khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay của công ty Hoàng Phương Đông, ông Nguyễn Đức P và vợ là bà Trần Thị Hiền đã dùng tài sản là QSDĐ tại thửa đất số 540 theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 329586 do UBND thành phố Bắc Ninh cấp ngày 30/6/2010 để thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của công ty Hoàng Phương Đông tại ngân hàng (theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số: 91- 01/HĐTC- BDS/TCN-TD, ngày 18/02/2011). Với nội dung thỏa thuận nếu bên được đảm bảo là công ty Hoàng Phương Đông vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận thì bên nhận đảm bảo là ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông P và bà Hiền để thu nợ (Điều 5 của hợp đồng thế chấp).

Thực hiện các hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho công ty Hoàng Phương Đông vay 280.000.000đ (theo khế ước nhận nợ ngày 22/2/2011) với thời hạn vay đến ngày 20/8/2011, lãi vay 18.2%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng do công ty Hoàng Phương Đông vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn tới việc phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trước khi xử lý tài sản thế chấp, ngân hàng đã thông báo cho bên vay và bên thế chấp tài sản cùng các bên liên quan về việc thu hồi xử lý tài sản là thửa đất số 540. Sau đó thông qua công ty Hà Thành tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp của vợ chồng ông Nguyễn Đức P để thu hồi nợ. Việc thu hồi, bán đấu giá tài sản được thực hiện công khai, theo đúng trình tự, người trúng đấu giá là bà Trần Đức Thùy Dương ở khu 2, phường Tiền An, thành phố Bắc Ninh đã trúng đấu giá thửa đất với số tiền mua là 648.000.000đ.

Ông Nguyễn Đức P cho rằng ngân hàng tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp không công khai, thiếu minh bạch, khi thu hồi tài sản và khi tiến hành xử lý bán tài sản thế chấp không thông báo vợ chồng ông. Ông P đã có gửi đơn tố cáo đến Công an tỉnh Bắc Ninh đề nghị khởi tố vụ án hình sự. Ngày 27/10/2018 Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Bắc Ninh có Thông báo số: 1815/PC02 gửi cho ông với nội dung “Vụ việc không có dấu hiệu phạm tội”.

Trước khi xử lý bán đấu giá tài sản ngày 23/4/2018 ngân hàng đã gửi Thông báo xử lý tài sản số: 3106/2018/TB-XLN cho ông P, bà Hiên theo đúng địa chỉ ghi trên hợp đồng là khu 3, Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh hình thức chuyển phát nhanh EMS tại bưu cục Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội với mã bưu gửi EQ106553040VN ngày 24/4/2018 và điều này là phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa các bên về “Thông báo và trao đổi thông tin” được quy định tại Điều 7 hợp đồng thế chấp.

Bản án sơ thẩm đã tuyên bác yêu cầu của ông P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số: 91-01/HĐTC- BDS/TCN- TD ngày 18/02/2011 vô hiệu; Bác yêu cầu của ông P về việc hủy bỏ biên bản bán đấu giá tài sản ngày 26/5/2018; Bác yêu cầu của ông P về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/6/2018 liên quan đến việc mua bán thửa đất số 540 do Văn phòng công chứng CT công chứng giữa bên chuyển nhượng là ngân hàng và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Đức Thùy Dương vô hiệu và trả lại cho ông quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất số 540.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Ông P, bà Hiên (do ông P đại diện) đồng ý với việc xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng. Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và các Hợp đồng liên quan đến việc bán đấu giá tài sản bảo đảm có hiệu lực pháp luật. Ông P cam kết không khởi kiện, không khiếu nại đối với việc xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng, không khởi kiện, khiếu nại đối với các Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; không yêu cầu ngân hàng phải thực hiện bồi thường thiệt hại (hay thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác) liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 540. Ông P tự nguyện chịu 7.000.000đ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Phía đại diện ngân hàng tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông P, bà Hiên (do ông P đại diện) số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), xác nhận hai bên đã thực hiện giao nhận đầy đủ số tiền cho nhau tại phiên tòa.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 6, 7, 9, 23, 24, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48 Luật đấu giá năm 2014; Điều 122 BLDS 2005; Điều 117, 133, 292, 298, 299, 300, 468 của BLDS 2015; Khoản 3 Điều 58, Điều 63 của Nghị định số: 163/2006/ NĐ- CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về “*Giao dịch đảm bảo*”; Nghị quyết số: 326/NQ-QH12 ngày 20/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí tòa án, xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số: 91-01/HĐTC- BDS/TCN- TD ngày 18/02/2011 vô hiệu; Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức P về việc hủy bỏ biên bản bán đấu giá tài sản ngày 26/5/2018; Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức P về

việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/6/2018 liên quan đến việc mua bán thửa đất số 540, tờ bản đồ 20, diện tích 160m² có địa chỉ tại: Phường Kim Chân, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh do Văn phòng công chứng CT công chứng giữa bên chuyển nhượng là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Đức Thùy Dương vô hiệu và trả lại cho ông quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất số 540, tờ bản đồ số 20 có địa chỉ tại: Phường Kim Chân, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của đương sự: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức P và bà Trần Thị Hiên (do ông Nguyễn Đức P đại diện) số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), xác nhận hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền tại phiên tòa.

3. Án phí: Ông Nguyễn Đức P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, xác nhận ông P đã nộp 300.000đ theo Biên lai số: AA/2019/0000918 ngày 24/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam 300.000đ đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0001272 ngày 07/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

4. Lệ phí: Ông Nguyễn Đức P tự nguyện chịu 7.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, xác nhận ông P đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tp Bắc Ninh;
- Chi cục THADS tp Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai