

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 261/2023/DS-PT

Ngày: 09/3/2023

V/v “Tranh chấp về xử lý tài sản
bảo đảm”

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 Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 14 tháng 12 năm 2022 và ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 290/2022/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp về xử lý tài sản bảo đảm”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5383/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 15258/2022/QĐ-PT ngày 17/11/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19689/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 2246/2023/TB-TA ngày 20/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1957

Địa chỉ: 12 lô K, cư xá R.O, Phường Z, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 38 Đ.C, Phường L, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công T là bà Đinh Thị H, sinh năm 1959 - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2019) (Có mặt).

1.2. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1959

Địa chỉ: 38 Đ.C, Phường L, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị H là bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1983; Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2022) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ngân hàng X

Địa chỉ chi nhánh 3: 112 T.Q.T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Tiết Văn T1, sinh năm 1962 - Là Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Trần N, sinh năm 1974 - Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X (Theo Văn bản ủy quyền số 471/NHNo3-TH ngày 05/5/2022) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đinh Văn T2 – Văn phòng luật sư C.T - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

3.1. Công ty P.K;

Trụ sở: 97 Q.T, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 34A N.T, Khu vực E, phường IV, thành phố V, tỉnh M.

Địa chỉ hiện tại: 9A lầu 3 khối 1, Chung cư K.G, 377 T.H, phường T.Q, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty đấu giá hợp danh Đ

Trụ sở: 292 (tầng 1) U.V.K, Phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty là bà Lê Thị Minh T3, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 15.05 Cao ốc Đ.P.N, 241A C.V.A, phường F, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn phòng Công chứng B.T

Trụ sở: 164 X.V.N.T, Phường Z, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng Văn phòng: Ông Trần Anh T4.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương L.T, sinh năm 1994 - là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng B.T theo Văn bản ủy quyền số 10/CCBT-UQ ngày 06/02/2020 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.4. Ông Giang Gia K, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 84/78 D.T, K.P.3, Phường E, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lê Phạm Tuấn H1, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 68/119 T.Q.K, phường T.Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ngân hàng X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/12/2019, đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ngày 27/12/2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Công T, bà Đinh Thị H trình bày:

Vào ngày 08/7/2009, bà Phan Thị Thùy L và ông Nguyễn Công T, bà Đinh Thị H thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 40, đường N.D, Phường C, Quận U. Ngày 24/10/2013, Ủy ban nhân dân Quận U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01183 cho ông T, bà H. Nhưng do có tranh chấp về căn nhà trên nên đến ngày 16/01/2017, ông T, bà H mới được giao nhà theo “Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án”, ngày 16/01/2017 của Chi cục THA Quận U (thi hành Bản án sơ thẩm số 19/ngày 20/01/2016 của Tòa án Quận U).

Ngày 08/10/2014, bà H ủy quyền cho ông T về việc cho thuê, thế chấp... liên quan phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại số 40, đường N.D, Phường C, Quận U theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận A. Thời hạn ủy quyền là 06 (sáu) tháng kể từ ngày hợp đồng ủy quyền được chứng nhận.

Ngày 30/10/2014, ông T thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng X- Chi nhánh 3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ 3 là Công ty P.K vay 4.000.000.000 đồng; tài sản thế chấp là nhà và đất số: 40, đường N.D, Phường C, Quận U, thành phố Hồ Chí Minh; tài sản thế chấp được định giá là: 5.358.656.000,0 đồng.

Ngày 09/4/2017, ông T, bà H nhận được bản photo Giấy chứng nhận nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U nhưng tại trang 3 của giấy có ghi thông tin: Ngày 27/3/2017- Chuyển nhượng cho ông Giang Gia K. Ngày 11/4/2017, ông T, bà H gửi nhiều đơn khiếu nại đến Ngân hàng X- Chi nhánh 3 và được biết Ngân hàng đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (nay viết tắt là Công ty Đ.N.A) để tiến hành bán đấu giá nhà đất trên.

Tuy nhiên, việc bán đấu giá nhà đất số 40 N.D đã vi phạm các quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên thế chấp, cụ thể:

Thứ nhất, trong thời gian thế chấp thì nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U đang được Tòa án nhân dân Quận U giải quyết. Đến ngày 20/01/2016, tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo Bản án sơ thẩm số 19/2016/DS-ST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân Quận U. Sau khi các bên trong vụ án đã thi hành theo quyết định của Tòa án, ngày 16/01/2017 ông T, bà H mới được bàn giao nhà đất số 40 N.D theo “Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án” ngày 16/01/2017 của Chi cục THA Quận U. Vì vậy, Ngân hàng không được thu giữ tài sản để bán đấu giá tài sản do bất động sản đang có tranh chấp.

Thứ hai, bà H chỉ ủy quyền cho ông T trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày lập Hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2014 nhưng sau khi hết thời hạn ủy quyền Ngân hàng không liên lạc với bà H để tiến hành ký lại hợp đồng thế chấp, không thông báo phương thức xử lý tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản như thế nào là vi phạm quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thế chấp.

Thứ ba, Ngân hàng đã tự ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với Công ty Đ.N.A để tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản mà không phối hợp, không thông báo với bên thế chấp tài sản là vi phạm Điều 4.3.1 của Hợp đồng thế chấp ngày 30/10/2014.

Nhận thấy, việc Ngân hàng bán đấu giá nhà đất số 40 N.D là vi phạm các quy định pháp luật, ông T, bà H khởi kiện Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Hủy hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, giữa Ngân hàng X- Chi nhánh 3 với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (theo đơn yêu cầu của Ngân hàng X- Chi nhánh 3, ký ngày 15/6/2016, gửi cho Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A để tiến hành thủ tục phát mãi bán đấu giá tài sản);

2/ Hủy “Biên bản bán đấu giá tài sản” (phiên đấu giá lần thứ 6) ngày 09/12/2016;

3/ Hủy “Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” số 666/HĐ-NĐG.ĐNA, ngày 09/12/2016 của Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A lập tại Văn phòng Công chứng B.T.

Nguyên đơn ông T, bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả khi các hợp đồng bị hủy và sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ngân hàng X trình bày:

Ngày 30/10/2014, ông T và bà H thế chấp nhà đất số 40 N.D cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty P.K (theo Hợp đồng thế chấp lập ngày 30/10/2014 tại Văn phòng Công chứng H.X).

Trong quá trình vay vốn, Công ty P.K để nợ quá hạn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã liên tục thông báo nợ quá hạn nhưng Công ty vẫn không thanh

toán tiền gốc và lãi. Căn cứ theo quy định về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đã được thỏa thuận theo hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có văn bản số 915/No3-KHKD ngày 11/11/2015 để thông báo về việc xử lý tài sản.

Việc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 56, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Khoản 4,6 Điều 58 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012. Do đó, nếu trong các trường hợp các bên không thỏa thuận được phương thức xử lý thì tài sản sẽ được mang ra bán đấu giá còn nếu các bên thảo luận thì phương thức xử lý tài sản được thực hiện theo thỏa thuận.

Ngân hàng đã liên tục liên hệ và trao đổi với ông T về việc tiến hành xử lý tài sản nhưng ông T không hợp tác, tránh né, không làm việc với Ngân hàng. Ngày 14/12/2015, Ngân hàng gửi văn bản thông báo về việc xử lý tài sản và ông Trục đã ký nhận nhưng bên thế chấp vẫn không hợp tác để thanh toán nợ cũng như xử lý tài sản đảm bảo. Căn cứ các thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp lập ngày 30/10/2014 về việc xử lý tài sản, Ngân hàng phải đưa phát mãi bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ.

Ngày 15/6/2016 Ngân hàng ký đơn yêu cầu ký kết hợp đồng ủy quyền bán đấu giá gửi Công ty Đ.N.A để tiến hành thủ tục phát mãi bán đấu giá tài sản theo quy định. Các phiên đấu giá tại Công ty Đ.N.A đều thực hiện đầy đủ các thủ tục thông báo và niêm yết theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Ngày 09/12/2016, Công ty Đ.N.A tiến hành bán tài sản cho người mua trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 666/HĐ-BĐG.DNA đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B.T. Sau khi trừ đi chi phí bán đấu giá và đóng thuế, Ngân hàng tiến hành thu nợ tiền vay theo đúng quy định.

Từ những thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, các căn cứ pháp luật, Ngân hàng đã làm đúng các thủ tục trong xử lý tài sản thông qua bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Vì vậy, các yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B.T trình bày:

Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá do Văn phòng Công chứng B.T chứng nhận số 24952 ngày 09/12/2016 thể hiện tài sản bán đấu giá là nhà đất số 40 N.D, Phường 10, Quận U do bên có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng X – chi nhánh 3, người mua được tài sản là ông Giang Gia K, sinh năm 1971, việc mua bán tài sản thông qua tổ chức bán đấu giá là Công ty Đ.N.A.

Việc tiến hành thực hiện bán đấu giá tài sản do đấu giá viên tiến hành theo trình tự, thủ tục quy định. Công chứng viên chỉ chứng nhận hợp đồng sau khi các bên đã hoàn tất thủ tục đấu giá, việc chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mục đích hoàn tất thủ tục hành chính.

Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật và tự nguyện ký kết. Các công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định, xác định các bên tham gia giao dịch đúng người, đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật và được phép giao dịch. Do vậy, việc tranh chấp giữa các đương sự đề nghị do các bên tự giải quyết theo quy định pháp luật cũng như tuân theo phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phạm Tuấn H1 trình bày:

Ông Huy không biết gì về việc bán đấu giá tài sản của các bên trước đây. Hiện nay, nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu cho ông Huy. Trong vụ án này, ông H1 không đồng ý giải quyết các vấn đề liên quan đến nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty P.K, Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (nay chuyển đổi thành Công ty Đấu giá hợp danh Đ.N.A), ông Giang Gia K vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử tại cấp sơ thẩm không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công T, bà Đinh Thị H về việc:

1.1. Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A (theo Đơn yêu cầu ngày 15/6/2016 của Ngân hàng X- Chi nhánh).

1.2. Hủy “Biên bản bán đấu giá tài sản” (phiên đấu giá lần thứ 6) ngày 09/12/2016 của Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A.

1.3. Hủy “Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” số 666/HĐ-NĐG.ĐNA ngày 09/12/2016 giữa Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A với ông Giang Gia K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/5/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 19/5/2022 của bị đơn Ngân hàng X với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Ngân hàng X có người đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là: Không giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản; Viện dẫn chưa đúng những quy phạm pháp luật và nhận định sai về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Ngoài ra bị đơn có đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nếu tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công T là bà Đinh Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị H là bà Nguyễn Thị Mai Q không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp Phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị cấp Phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Viện dẫn chưa đúng những quy phạm pháp luật và nhận định sai về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ; Không giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung nhận thấy:

Việc phải bàn giao tài sản đảm bảo cho bên nhận thế chấp là nghĩa vụ của bên thế chấp và là quyền của bên nhận thế chấp nên trong trường hợp này bên giữ tài sản chưa giao tài sản cho Ngân hàng thì bên giữ tài sản vi phạm quy định Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Trong việc xử lý tài sản bảo đảm, Ngân hàng không có lỗi, Tòa án sơ thẩm nhận định Ngân hàng vi phạm quy định của pháp luật từ đó xử lý hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty Cổ phần đấu giá tài sản Đ.N.A là không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, theo kết quả xác minh ngày 14/02/2023 của Công an Phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U đang có ông Lê Phạm Tuấn H1, bà Huỳnh Thị Mỹ H3, trẻ Lê Huỳnh Khải H4 đang sinh sống nhưng Tòa sơ thẩm không đưa bà Hạnh, trẻ Huy vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này.

Do đó Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Ngân hàng X nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B.T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty P.K, Công ty Đ.N.A, ông Giang Gia K, ông Lê Phạm Tuấn H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X, nhận thấy:

Ông T, bà H là chủ sở hữu nhà đất tọa lạc tại số 40 N.D, Phường C, Quận U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01183 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 24/10/2013. Ngày 08/10/2014, bà H ủy quyền cho ông T về việc cho thuê, thế chấp... liên quan phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại số 40 N.D, Phường C, Quận U theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận P. Theo nội dung ủy quyền, ông T thỏa thuận ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 30/10/2014 với Ngân hàng X để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ 3 là Công ty P.K vay 4.000.000.000 đồng; Tài sản thế chấp là nhà và đất số 40 N.D, Phường C, Quận U. Do Công ty P.K vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức bán đấu tài sản để thu hồi nợ, ngày 09/12/2016 ông Giang Gia K đã đấu giá thành công tài sản và tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Ông T, bà H cho rằng việc Ngân hàng tiến hành bán đấu tài sản để thu hồi nợ là không đúng quy định nên khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá đối với nhà đất trên.

Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót như sau:

[2.1] Về Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201400 ngày 30/10/2014 ký giữa ông Nguyễn Công T và Ngân hàng X có nội dung và hình thức phù hợp theo quy định Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 589 Bộ luật dân sự 2005 quy định về chấm dứt hợp đồng ủy quyền để nhận định tài sản thế chấp thuộc phần quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà H chỉ đảm bảo cho khoản nợ của Công ty P.K trong thời hạn ủy quyền, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng đến ngày 08/4/2015. Từ sau ngày 08/4/2015 thì không thuộc trách nhiệm của bà H vì thời điểm này thời hạn ủy quyền của bà H cho ông T đã hết theo quy định. Nhận định này là không đúng vì căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/10/2014 ông T ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng theo đúng nội dung mà bà H đã ủy quyền và ký trong thời hạn được ủy quyền. Do đó Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201400 ngày 30/10/2014 đã phát sinh hiệu lực pháp luật không phụ thuộc vào thời hạn ủy quyền đã chấm dứt hay chưa.

[2.2] Căn cứ theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 20/6/2016, Công ty Đ.N.A tiến hành các thủ tục bán đấu giá tài sản bảo đảm là nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U. Ngày 09/12/2016, ông Giang Gia K đã đấu giá thành công tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 09/12/2016 và tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá” số 666/HĐ-NĐG.ĐNA ngày 09/12/2016 với Công ty Đ.N.A. Và căn cứ theo Công văn trả lời số 429/TNMT-TN ngày 10/11/2020 của Phòng tài nguyên môi trường Quận U thì nhà đất 40 N.D, Phường C, Quận U hiện nay ông Giang Gia K đã ký hợp đồng bán cho ông Lê Phạm Tuấn H1.

Tại bản án sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; nhưng cấp sơ thẩm đã không có giải thích hậu quả pháp lý của việc hủy kết quả bán đấu giá cho các đương sự trong vụ án và không giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên hủy kết quả bán đấu giá vì theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 quy định như sau:

“2. Trong trường hợp kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.”

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu Tòa án tuyên hủy kết quả bán đấu giá. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự, đảm bảo giải quyết triệt để và toàn diện vụ án, mà những sai sót này của tòa án sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Ngoài ra, Tòa sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Huỳnh Thị Mỹ H3, trẻ Lê Huỳnh Khải H4 là những người đang sống tại nhà đất số 40 N.D, Phường C, Quận U như đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã nêu.

Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án sơ thẩm cần xem xét lại nội dung vụ án, giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của hợp đồng bán đấu giá tài sản bị hủy, giải quyết hậu quả pháp lý nếu tuyên hủy kết quả bán đấu giá và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng X.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ thụ lý số 290/2022/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

6. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn lại cho Ngân hàng X số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0007269 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận B, Tp.HCM (kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS Quận B, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (P/18).

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

Lê Thị Anh Minh