

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số 71/2023/DS-PT

Ngày 22 – 5 – 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng bán đấu
giá tài sản, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 130/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2022/QĐ-PT ngày 01-12-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 105a/2022/QĐ-PT ngày 23-12-2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 34/2023/QĐPT-DS ngày 07-02-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐ-PT ngày 27-3-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐ-PT ngày 26-4-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế B, sinh năm 1967 (có mặt) và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thái B – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H – Phó Giám đốc phụ trách; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn Q;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Các ông (bà): Lê Thanh Ng, Trưởng phòng Tổ tụng hệ thống (có mặt); ông Nguyễn Văn T, Chuyên viên tổ tụng hệ thống (có mặt) và ông Lâm Tấn Ng, Chuyên viên Xử lý nợ (có mặt); là đại diện theo ủy quyền.

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần Q1;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Các ông (bà): Nguyễn Xuân Đ, Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 – Chi nhánh Quận 10 (vắng mặt); bà Trần Thị Minh T, Giám đốc Ban Pháp chế - Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (vắng mặt); ông Hứa Phi H, chuyên viên Ban pháp chế - Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (có mặt), ông Huỳnh Q, chuyên gia cấp cao Ban Pháp chế - Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (có mặt); là đại diện theo ủy quyền.

3.2. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1;

Địa chỉ: 11 đường 643 Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Mai S, sinh năm 1997, địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

3.3. Ông Đinh Đức H, sinh năm 1979 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ông Đinh Nguyễn H1, sinh năm 1991 (vắng mặt) và bà Lê Thụy V, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà V: Ông Đinh Đức H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.5. Ông Phạm Tiến A1, sinh năm 1962 (có mặt) và bà Đặng Thị P, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, xã Z, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Phòng Công chứng số X tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ánh N – Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Công chứng số X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.7. Văn phòng Công chứng T;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Xuân K – Trưởng Văn phòng; là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.8. Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, xã Z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người thẩm định giá tài sản:* Công ty TNHH Giám định thẩm định V;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Xuân P, chức vụ: Tổng Giám đốc; là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:*

5.1. Ông Nguyễn Thế B, sinh năm 1967 và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1969; là nguyên đơn trong vụ án;

5.2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q1; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5.3. Ông Phạm Tiến A1, sinh năm 1962 và bà Đặng Thị P, sinh năm 1968; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5.4 Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15-11-2013, ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ, Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 (gọi tắt Công ty Đ1) và Ngân hàng TMCP Q1– chi nhánh Bắc Sài Gòn

(gọi tắt là Ngân hàng Q1) ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 2174.13.204.318851.BD và số 2175.13.204.318851.BD với nội dung: Ông B, bà Đ thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích 34.018,5 m² đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 21 và quyền sử dụng diện tích 4.923,9 m² đất thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 28 cùng tọa lạc tại ấp Phước Tấn, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Công ty Đ1 theo các Hợp đồng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN, số 157.13.204.318851.BL.DN cùng ngày 27/6/2013, số 148.12.204.318851.TD, số 815.12.204.318851.BL cùng ngày 23/4/2012 với điều kiện tổng dư nợ tối đa (dư nợ gốc) không vượt quá số tiền 2.325.950.000 đồng. Trong đó, Hợp đồng thế chấp số 2174.13.204.318851.BD bảo đảm cho số tiền vay (nợ gốc) không vượt quá 2.031.890.000 đồng và Hợp đồng thế chấp số 2175.13.204.318851.BD bảo đảm cho số tiền vay (nợ gốc) không vượt quá 294.060.000 đồng. Ngày 28/6/2014 và 22/8/2014, Ngân hàng Q1 đã giải ngân cho Công ty Đ1 vay số tiền 2.300.000.000 đồng theo Hợp đồng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013, thời hạn vay là 04 tháng kể từ ngày giải ngân. Tính đến ngày 01/9/2015, dư nợ của Công ty Đ1 tại Ngân hàng Q1 là 2.300.000.000 đồng nợ gốc và 336.851.719 đồng nợ lãi. Do Công ty Đ1 không trả được khoản nợ trên đúng hạn, nên Ngân hàng Q1 đã mời bà Đ lên làm việc. Ngày 29/9/2015, bà Đ làm việc với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (gọi tắt là Công ty Q) và có thông báo với Công ty Q là đang tìm nguồn tiền để trả nợ thay cho Công ty Đ1 nhằm lấy lại tài sản. Công ty Q đã đồng ý phương án tìm nguồn vốn trả nợ của ông bà và báo ông bà chờ trình báo cấp trên xin ý kiến. Trong khi ông bà đang chờ đợi sự trả lời của Ngân hàng thì ngày 11/5/2016, bà nhận được điện thoại của Công ty Q thông báo rằng ngày 13/5/2016 đến Công ty Q để bàn giao hai khối tài sản trên. Đến thời điểm này, ông bà mới biết hai khối tài sản thế chấp đã được bán đấu giá. Ông B và bà Đ khẳng định ông bà không biết và không đồng ý việc Ngân hàng Q1 cùng Công ty Q tự ý đem tài sản của ông bà đi bán đấu giá. Việc Công ty Q tự ý bán đấu giá tài sản mà không thông báo cho bà Đ, ông B, tự ý thuê đơn vị định giá tài sản để xác định giá trị tài sản thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của 02 lô đất; điều này đã làm ảnh hưởng rất nhiều đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, ông B, bà Đ yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 được ký kết giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu. Hủy phần cập nhật sang tên ông Phạm Tiến A1 ngày 19/8/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 và số AL 490540 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng 34.018,5m² đất thuộc thửa đất số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4877 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng 4.923,9m² đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P ký với ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V có xác nhận của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu do việc mua bán tài sản đấu giá trước đó là trái pháp luật và do cả 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giả tạo về giá do giá trong hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với giá thị trường.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thế chấp tài sản số: 2174.13.204.318851.BD và Hợp đồng thế chấp số: 2175.13.204.318851.BD được ký kết giữa ông, bà và Ngân hàng Q1 kể từ ngày 17-5-2016.

- Ông, bà đồng ý thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ gốc và lãi phát sinh thay cho Công ty Đ1 (tính đến ngày 01/9/2015) với số tiền nợ gốc là 2.300.000.000 đồng và lãi phát sinh là 336.851.719 đồng ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh, ông, bà được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn:

2.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt Công ty Q) trình bày:

Ngày 27/6/2013, Công ty Đ1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN với Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với số tiền vay là 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của Công ty Đ1, ông Nguyễn Thế B và bà Lê Thị Đ đã dùng tài sản để thế chấp cho Ngân hàng 02 quyền sử dụng đất như đã nêu theo các Hợp đồng thế chấp số 2175.13.204.318851.BĐ và 2174.13.204.318851.BĐ cùng ngày 15/11/2013,

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ1 không thực hiện trả tiền như Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng Q1 mặc dù phía ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty Đ1 và chủ tài sản thế chấp thanh toán các khoản nợ vay theo như cam kết nhưng các bên vẫn tỏ thái độ bất hợp tác, thường xuyên lẩn tránh và không trả nợ cho ngân hàng.

Tính đến ngày 01/9/2015, Công ty Đ1 còn nợ Ngân hàng Q1 tiền nợ gốc: 2.300.000.000 đồng, nợ lãi: 336.851.719 đồng.

Căn cứ Điều 4 Hợp đồng thế chấp đã ký kết, Ngân hàng Q1 tiến hành xử lý tài sản bảo đảm bằng phương thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ. Trước khi

thực hiện bán đấu giá tài sản, Công ty Q đã thực hiện thông báo đến ông B, bà Đ đúng quy định pháp luật. Cụ thể:

Ngày 09/9/2015, Công ty Q có Thông báo số 990/TB-MBAMC-HCM với khách hàng trong vòng 10 ngày: thông báo xử lý tài sản bằng hình thức bán đấu giá tài sản và gửi thông báo đến địa chỉ khách hàng cung cấp theo đường thư tín – bưu điện.

Ngày 29/9/2015, tại Ngân hàng Q1 - PGD Quận 10, Công ty Q đã làm việc với bà Lê Thị Đ là đại diện chủ tài sản về việc yêu cầu thanh toán dư nợ bảo lãnh Công ty Đ1 đồng thời Công ty Q có thông báo cho bà Đ biết sẽ đưa tài sản ra bán đấu giá.

Ngày 30/10/2015, Công ty Q thực hiện đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản bất động tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quá trình thu giữ tài sản và bán đấu giá tài sản:

Ngày 20/01/2016, Công ty Q đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm đấu giá của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số 03/HĐ-BĐG nhưng không có khách hàng tham gia đấu giá. Ngày 09/3/2016, Công ty Q tiếp tục ký phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm đấu giá.

Ngày 26/02/2016, Công ty Q phát hành văn bản về việc các thủ tục thu giữ: Quyết định số 234/QĐ-MBAMC-HCM, Thông báo số 232/TB-TB-MBAMC và gửi thư đến địa chỉ khách hàng cung cấp.

Ngày 05/4/2016, Công ty Q đã tiến hành thu giữ tài sản, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 15/4/2016, Trung tâm đấu giá đã tổ chức bán đấu giá lần 2 và ông Phạm Tiến A1 đã trúng đấu giá là 3.570.000.000 đồng.

Như vậy, Ngân hàng Q1 và Công ty Q đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về thông báo cũng như quy trình đưa tài sản ra bán đấu giá để thu hồi nợ cho ngân hàng. Do đó, yêu cầu Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Thế B và bà Lê Thị Đ.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1.

2.2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B (Nay đổi tên thành Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh B trình bày:

Ngày 20 tháng 01 năm 2016, Công ty Q và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B (viết tắt là Trung tâm) ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG về việc bán đấu giá tài sản là:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng 34.018,5m² đất (trong đó DT đất ở nông thôn 300m², DT đất trồng cây lâu năm 33.718,5m²) tại thửa đất số 138, Tờ bản đồ số 21 thuộc ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tài sản đã được UBND huyện Tân Thành cấp GCNQSDĐ số AL549320 ngày 17/3/2008 đứng tên bà Lê Thị Đ. Thời hạn sử dụng: 300m² đất ở nông thôn lâu dài, 33.718,5m² đến năm 2055. Giá khởi điểm của tài sản là: 3.293.000.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu đồng).

- Tài sản 2: Quyền sử dụng 4.923,9m² đất (đất trồng cây hàng năm khác) tại Thửa đất số 18, Tờ bản đồ số 28 thuộc ấp Phước Tân, xã Tân Hoà, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tài sản đã được UBND huyện Tân Thành cấp GCNQSDĐ số 1104320 đứng tên bà Lê Thị Đ. Thời hạn sử dụng đến năm 2025. Giá khởi điểm là: 276.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

Tổng giá khởi điểm là: 3.569.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Đ bị Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 chuyển giao bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ.

Trung tâm đã ban hành thông báo số 35/TB.TT ngày 20/01/2016 và Quy chế bán đấu giá tài sản số 44/QC.TT ngày 25/01/2016.

Trung tâm đã thực hiện việc niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật cụ thể: Thông báo 02 kỳ trên Báo Bà Rịa – Vũng Tàu số ra ngày 25/01/2016 và ngày 29/01/2016; Niêm yết tại: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B (nơi bán đấu giá); Niêm yết tại UBND xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (Ủy ban nhân dân xã nơi có bất động sản bán đấu giá) và tại nơi có bất động sản bán đấu giá.

Thời gian thông báo niêm yết công khai từ ngày 25/01/2016 đến ngày 24/02/2016. Đến hạn chót đăng ký tham gia đấu giá ngày 24/02/2016 tài sản bán đấu giá không có khách hàng đăng ký tham gia.

Ngày 03 tháng 3 năm 2016, Công ty Q có Công văn số 271/GĐK-MBAMC-HCM đề nghị Trung tâm tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản lần 2 và giữ nguyên giá khởi điểm như lần đầu 3.569.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Ngày 09/3/2016, Công ty Q và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký Phụ lục hợp đồng lần 1 để Trung tâm tiếp tục tổ chức đấu giá lại 02 quyền sử dụng đất trên.

Trung tâm đã ban hành thông báo số 134/TB-TT ngày 09/3/2016 và Quy chế bán đấu giá tài sản số 137/QC.TT ngày 10/3/2016.

Trung tâm đã thực hiện việc niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật cụ thể:

- Thông báo 02 kỳ trên Báo Bà Rịa – Vũng Tàu số ra ngày 14/3/2016 và ngày 18/3/2016.

- Niêm yết tại: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B (nơi bán đấu giá); Niêm yết tại UBND xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (Ủy ban nhân dân xã nơi có bất động sản bán đấu giá) và tại nơi có bất động sản bán đấu giá.

Đến hạn chốt đăng ký tham gia đấu giá ngày 12/4/2016 có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 15 tháng 4 năm 2016, Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản trên, người mua được tài sản là ông Phạm Tiến A1, giá mua được tài sản: 3.570.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Căn cứ Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 15/4/2016 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ-MB ngày 15/4/2016, ông Phạm Tiến A1 đã thanh toán đủ 100% tiền mua tài sản theo thỏa thuận cho Công ty Q.

Căn cứ Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 15/4/2016 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ-MB ngày 15/4/2016, chậm nhất 30 ngày kể từ ngày người mua nộp đủ tiền thì Công ty Q trực tiếp giao tài sản, xuất hoá đơn cho người trúng đấu giá.

Ông Phạm Tiến A1 là người trúng đấu giá ngay tình và đã hoàn thành nghĩa vụ của người trúng đấu giá (người mua được tài sản), theo quy định trên giao dịch (Hợp đồng mua bán giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm được đảm bảo không bị vô hiệu).

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh B đã thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quyền sử dụng 02 lô đất trên theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, ông B và Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1.

3. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) trình bày:

Công ty Đ1 xác nhận, khi hết thời hạn vay, Ngân hàng Q1 không có liên hệ, thông báo tới Công ty Đ1 để tính toán xác nhận số tiền còn nợ giữa các bên và không có yêu cầu Công ty Đ1 thanh toán số nợ. Tuy nhiên, Ngân hàng Q1 đã tự ý bán đấu giá tài sản của ông B, bà Đ đã thế chấp cho Ngân hàng mà không thông báo cho Công ty Đ1 và ông B, bà Đ là không đúng với nghĩa vụ bảo lãnh. Bởi lẽ, theo thỏa thuận, chỉ khi Công ty Đ1 không có khả năng thanh toán thì ông B, bà Đ mới có nghĩa vụ trả nợ thay. Nay, Công ty Đ1 hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông B, bà Đ đã trình bày và có yêu cầu độc lập như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 với Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

- Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 đồng ý trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 01/9/2015 (ngày chốt nợ với Ngân hàng) là: 2.636.851.719 đồng.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 không trả nợ sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì ông B, bà Đ có nghĩa vụ trả toàn bộ tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thay cho Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và ông B, bà Đ được nhận lại tài sản thế chấp.

3.2. *Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (gọi tắt là Ngân hàng Q1) trình bày:*

Ngân hàng Q1 và Công ty Q đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về thông báo cũng như quy trình đưa tài sản ra bán đấu giá để thu hồi nợ cho ngân hàng. Do đó, thống nhất toàn bộ ý kiến của Công ty Q, đề nghị Tòa án: Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa ông Phạm Tiến A1 với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh B; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Đ cũng như Công ty Đ1.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Đ thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong giao dịch bán đấu giá tài sản là các thửa đất mà ông B, bà Đ đã thế chấp thuộc về Công ty Q; không thuộc trách nhiệm của Ngân hàng Q1.

3.3. *Ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P trình bày:*

Ngày 15/4/2016, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Q1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B ký kết hợp đồng tổ chức đấu giá tài sản gồm: Quyền sử dụng 34,018,5m đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp ngày 17/5/2008 và quyền sử dụng 4.923,9m đất thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008, cả hai thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông A1 là người trúng đấu giá tài sản nêu trên với số tiền 3.570.000.000 đồng, việc mua bán tài sản bán đấu giá các bên lập hợp đồng, được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngày 13/5/2016, ông đã nộp đủ số tiền nêu trên vào tài khoản của Trung tâm bán đấu giá tài sản; ngày 17/5/2016, Trung tâm bán đấu giá tài sản đã chuyển toàn bộ số tiền bán đấu giá cho Công ty Q. Tuy nhiên, do chưa nhận được tài sản trúng đấu giá, nên ông A1, bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông với Trung tâm bán đấu giá tài sản; buộc Trung tâm bán đấu giá tài sản bàn giao tài sản cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho ông.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19/8/2019, ông Phạm Tiến A1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ xác nhận về việc chuyển quyền theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Ngày 21/8/2019, ông Phạm Tiến A1 và bà Đặng Thị P đã ký

hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 tài sản trên cho ông Đinh Nguyễn H1 và bà Lê Thụy V với số tiền chuyển nhượng thực tế là 35 tỷ đồng (tiền ghi trong hợp đồng là 258.000.000 đồng).

Ngày 10/11/2021, ông Phạm Tiến A1 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện khởi kiện của mình. Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của ông A1, bà P và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông A1, bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngày 04/01/2022, ông A1 có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Công nhận hợp đồng 17/HĐ.MB ngày 16/5/2016. Trường hợp hợp đồng không được công nhận ông yêu cầu Công ty Q và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B liên đới bồi thường cho ông số tiền 50.000.000.000 đồng.

Ngày 23/02/2022, ông A1 thay đổi bổ sung yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận hợp đồng số 17/HĐ.MB về việc mua bán tài sản bán đấu giá đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng thực ngày 16/5/2016 giữa ông và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B.

2. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông là Phạm Tiến A1, Đặng Thị P với ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V 02 lô đất trên đã được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 21/8/2019.

Bà Đặng Thị P: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông A1.

3.4. Ông Đinh Nguyễn H1 và bà Lê Thụy V trình bày:

Ngày 21/8/2021, vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P quyền sử dụng 34.018,5m² đất, thửa đất 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 17/3/2008 và Quyền sử dụng 4.923,9m² đất, thửa đất 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số 490540 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 07/3/2008. Việc chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng nhận ngày 21/8/2020. Giá chuyển nhượng thực tế là 35 tỷ đồng /2 lô đất. Vợ chồng ông H1 đã giao đủ tiền cho ông A1 và bà P. Khi ông H1, bà V làm thủ tục sang tên thì ngày 27/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ có Văn bản số 2952/CNVPĐK-ĐKCG với nội dung Chi nhánh Văn phòng đã nhận được giấy xác nhận số 415/XN-VKSTC-V12 ngày 21/8/2019 về việc có tranh chấp liên quan đến 02 lô đất ông H1, bà V đã nhận chuyển nhượng của ông A1 nên Văn phòng đăng ký đất đai tạm thời chưa giải quyết hồ sơ đăng ký biến động cho vợ chồng ông H1, bà V.

Việc tranh chấp kéo dài giữa các bên khiến quyền lợi của vợ chồng ông H1 bị ảnh hưởng do đó, ông H1, bà V đề nghị Tòa án:

Công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà V và vợ chồng ông Phạm Tiến A1, Đặng Thị P vì việc chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp ngay tình.

Trường hợp các hợp đồng không được công nhận, ông H1 yêu cầu Tòa án căn cứ quy định pháp luật về xử lý hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H1.

3.4. Ông Đinh Đức H, bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Ông H và ông Đinh Nguyễn H1 là anh em ruột và có hùn vốn để cùng nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên của ông A1 và bà P. Tuy nhiên, do trên giấy tờ chỉ có tên của ông H1 nên vợ chồng ông H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A1, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

3.5. Phòng Công chứng số X tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày ý kiến:

Phòng Công chứng số X tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã làm đúng trình tự, thủ tục khi công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật.

3.6. Văn phòng Công chứng T trình bày ý kiến:

Văn phòng Công chứng T chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tiến A1 và bà Đặng Thị P với ông Đinh Nguyễn H1 và bà Lê Thụy V ngày 21/8/2019 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng T chịu trách nhiệm chấp hành những phán quyết của Tòa án.

3.7. Ông Đỗ Văn N trình bày ý kiến:

Ông là người mượn đất của ông B, bà Đ để trồng khoai mì, ông không có yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án này, ông sẽ chấp hành mọi quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

4. Kết quả xét xử vụ án như sau:

4.1. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến A1 đối với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tỉnh B về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*”.

- Công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15 tháng 4 năm 2016 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tỉnh B và ông Phạm Tiến A1 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q1 có trách nhiệm bàn giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến 02 tài sản bán đấu giá, cụ thể gồm bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 đối với thửa đất 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tấn, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và và

GCN QSDĐ số 1104320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Phước Tấn, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Phạm Tiến A1.

- Ông Phạm Tiến A1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15 tháng 4 năm 2016 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tỉnh B và ông Phạm Tiến A1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Q1 bồi thường các khoản chi phí tham gia tố tụng và chi phí thuê luật sư.

4.2. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27-12-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B và Công ty Đ1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến A1 đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B.

- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B do vô hiệu.

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Phạm Tiến A1 do vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà Đ về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Q1 bồi thường các khoản chi phí tham gia tố tụng, chi phí thuê luật sư và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.3. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 226/2019/KN-DS ngày 05/6/2019, Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

4.4. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 226/2019/KN-DS ngày 05/6/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ Bản

án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Ngày 30/7/2019, Ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ có đơn đề nghị xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

4.5. Tại Quyết định số 85/2019/KN-DS ngày 27/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao:

Kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử lại theo thủ tục giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án Dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4.6. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 32/2020/DS-GĐT ngày 13/7/2020, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quyết định:

Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 14/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2018/DS-PT ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4.7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B:

1.1. Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu.

1.2. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu.

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 34.018,5m² thửa đất số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4877 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.923,9m² thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P ký với ông

Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V có xác nhận của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thế chấp tài sản số: 2174.13.204.318851.BD và Hợp đồng thế chấp số: 2175.13.204.318851.BD cùng ngày 15/11/2013 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ và Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

2.2. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Q1 tính đến ngày 17-5-2016 là 2.893.900.349đ (Hai tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, chín trăm ngàn, ba trăm bốn mươi chín đồng) trong đó có: 2.300.000.000 đồng nợ gốc và 593.900.349 đồng nợ lãi phát sinh.

Kể từ ngày 28-7-2022, Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 giữa Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 với Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1, ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản ông B, bà Đ đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 34.018,5m², thửa đất số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo GCNQSDĐ số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 và quyền sử dụng đất có diện tích 4.923,9m², thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số 490540 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008 để thu hồi nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 không trả nợ sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả toàn bộ tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thay cho Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và ông B, bà Đ được nhận lại tài sản thế chấp. Sau khi ông B, bà Đ hoặc Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh, ông B, bà Đ được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP Q1 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Tiến A1 3.570.000.000đ (Ba tỷ, năm trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường cho ông A1 44.390.880.000đ (Bốn mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng). Tổng số tiền Ngân hàng TMCP Q1 phải trả cho ông Phạm Tiến A1 là

47.960.880.000đ (Bốn mươi bảy tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng).

4. Ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V 35.000.000.000đ (Ba mươi lăm tỷ đồng) và bồi thường cho ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V 12.960.880.000đ (Mười hai tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng). Tổng số tiền ông A1 và bà P có phải trả cho ông Đinh Nguyễn H1 và bà Lê Thụy V là 47.960.880.000đ (Bốn mươi bảy tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

5. Nội dung kháng cáo:

5.1. Ngày 09-8-2022, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-8-2022 theo hướng:

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15-4-2016.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế B và bà Lê Thị Đ.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1.

5.2. Ngày 09-8-2022, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-8-2022 theo hướng:

- Công nhận Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 02-01-2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09-3-2016 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B.

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản mua bán tài sản đấu giá số ngu 17/HĐ.MB ngày 15-4-2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán or đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 4876 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐĐG ngày 21-8-2019 và Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 4877 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐĐG ngày 21-8-2019 giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P ký với ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V có xác nhận của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5.3. Ngày 17-8-2022, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-8-2022 theo hướng:

- Chấm dứt Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/06/2013 giữa Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

- Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Q1 tính đến ngày 01/9/2015 (ngày chốt nợ với ngân hàng) số tiền là: 2.636.851.719 đồng.

- Trong trường hợp Công ty Đ1 không trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì người bảo lãnh khoản vay là ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thay cho Công ty Đ1.

5.4. Ngày 17-8-2022, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-8-2022 theo hướng:

- Chấm dứt hợp đồng thế chấp tài sản số 2174.13.204.318851.BD và Hợp đồng thế chấp tài sản số 2175.13.204.318851.BD cùng ngày 15-11-2013 ký kết giữa ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ với Ngân hàng TMCP Q1 – CN Bắc Sài Gòn.

- Trong trường hợp Công ty Đ1 không có khả năng trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Q1 ngay sau Bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông B bà Đ có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Q1 theo nội dung bản án.

- Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Q1, ông B bà Đ có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất là tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

7. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q1; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Tiến A1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, sửa một phần Bản án số 56/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q1, Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1, ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ tư, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q1, Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1, ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ thì thấy:

[2.1] Về nội dung kháng cáo của ông Phạm Tiến A1, Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Công ty Q với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B và công nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; buộc ông B, bà Đ có trách nhiệm bàn giao tài sản bán đấu giá cho ông A1 thì thấy:

Thứ nhất, về quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Q1:

Ngày 27/6/2013, Công ty Đ1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN với Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng số tiền cam kết tối đa là 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 04 tháng kể từ ngày giải ngân; số tiền ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ1 là 2.300.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thế B và bà Lê Thị Đ đã dùng tài sản của mình gồm: Quyền sử dụng đất 34.018,5m² thuộc thửa số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008; Quyền sử dụng 4.923,9m² tại thửa đất 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số 490540 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ1 thể hiện tại các Hợp đồng thế chấp số 2175.13.204.318851.BĐ và Hợp đồng thế chấp số 2174.13.204.318851.BĐ cùng ngày 15/11/2013 giữa ông B, bà Đ và Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 01/9/2015, Công ty Đ1 còn nợ Ngân hàng Q1 số tiền nợ gốc: 2.300.000.000 đồng; nợ lãi: 336.851.719 đồng. Do đó, căn cứ nội dung thỏa thuận tại Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp “*Khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng cấp tín dụng mà Bên được cấp tín dụng hoặc bên thế chấp không thực hiện, thực*

hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ trả nợ” thì Ngân hàng Q1 được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại mục 4.2 của 02 hợp đồng thế chấp tài sản do ông B, bà Đ ký kết với Ngân hàng TMCP Q1 có nội dung thỏa thuận: *“Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bên thế chấp phải chủ động phối hợp với Ngân hàng Q1 để trực tiếp bán tài sản cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba (có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp có chức năng được mua tài sản để bán) bán tài sản để thu hồi nợ”*. Theo đó tính đến ngày 01/9/2015, Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phát sinh quyền của Ngân hàng bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ.

Thứ hai, về thủ tục mà Ngân hàng Q1 phải thực hiện trước khi xử lý tài sản thế chấp của ông B, bà Đ thì thấy:

Tại biên bản làm việc ngày 29/9/2015 giữa đại diện chi nhánh Công ty Q với chủ tài sản thế chấp là bà Đ trong đó có nội dung: *“Đề nghị chủ tài sản thế chấp là bà Đ có phương án trả nợ để giải chấp tài sản hoặc bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật”* và bà Đ có ý kiến: *“Hiện tại bà Đ đang đợi chủ doanh nghiệp có hướng giải quyết công nợ tồn đọng để có nguồn tài sản giải chấp 02 tài sản đã thế chấp cho ngân hàng nên bà Đ không đồng ý đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá”*. Xét nội dung Biên bản này không thể hiện thời gian Ngân hàng ấn định cho bà Đ phải trả nợ thay cho Công ty Đ1 để giải chấp tài sản thế chấp; đồng thời ông B, bà Đ cũng chưa bàn giao tài sản cho Ngân hàng, không đồng ý với việc ngân hàng đem đấu giá tài sản. Do đó, việc Ngân hàng đem tài sản thế chấp của ông B, bà Đ đi đấu giá tài sản là chưa đúng với quy định tại mục 4.2 của các hợp đồng thế chấp đã giao kết.

Mặt khác, theo nội dung thỏa thuận tại 02 hợp đồng thế chấp tài sản thì ông B, bà Đ đã dùng chính tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình thế chấp để bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Công ty Đ1 phát sinh với Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 361 Bộ luật Dân sự 2005 quy định *“Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình”*. Do đó, ông B, bà Đ được xác định là bên bảo lãnh. Căn cứ vào 369 Bộ luật Dân sự 2005 về xử lý tài sản bảo lãnh quy định: *“Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh”*, thì Ngân hàng Q1 phải thông báo cho ông B, bà Đ về việc Công ty Đ1 còn nợ Ngân hàng Q1 bao nhiêu tiền gốc, tiền lãi và phải ấn định thời gian cho ông B, bà Đ trả nợ thay; trong trường hợp ông B, bà Đ hết thời hạn ấn định mà không trả được nợ thì Ngân hàng Q1 mới được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng

đất của ông B, bà Đ. Tuy nhiên, Ngân hàng Q1 đã không thực hiện và đã tự ý đem tài sản thế chấp của ông B, bà Đ đi đấu giá tài sản là chưa đúng với quy định tại Điều 369 Bộ luật Dân sự 2005.

Thứ ba, về việc thông báo bán đấu giá tài sản:

Ngày 09/9/2015, Công ty Q có Thông báo số 990/TB-MBAMC-HCM đề nghị ông B, bà Đ trong thời hạn 10 ngày phải bàn giao tài sản để xử lý bằng hình thức bán đấu giá; trường hợp ông B, bà Đ không tự nguyện bàn giao tài sản theo đúng theo đúng thời gian trên, Công ty Q sẽ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phối hợp, xử lý, thu giữ tài sản để thu hồi khoản nợ. Ngày 15/10/2015, Công ty Q có Thông báo số 1250/TB-MBAMC-HCM yêu cầu ông B, bà Đ tự nguyện bàn giao tài sản vào lúc 09 giờ ngày 05/11/2015; ngày 26/02/2016, Công ty Q có Thông báo số 232/TB-MBAMC-HCM cho ông B, bà Đ về việc sẽ tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm vào lúc 09 giờ ngày 04/4/2016; ngày 04/4/2016 Công ty Q đã lập Biên bản thu giữ 02 tài sản bảo đảm nêu trên. Công ty Q cho rằng đã gửi các Thông báo trên cho ông B, bà Đ theo địa chỉ mà ông B, bà Đ đã cung cấp trong Hợp đồng thế chấp (số 133/28C, Ngõ Đức Kế, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh); trong khi đó ông B, bà Đ cho rằng không nhận được bất cứ thông báo nào. Xét thấy:

Căn cứ vào chứng cứ là các phiếu báo phát hoàn ngày 20/10/2015, ngày 15/3/2016 và ngày 15/9/2016 thì các phiếu báo phát này đều được Bưu điện xác định lý do không gửi được cho ông B, bà Đ vì địa chỉ đóng cửa thường xuyên. Đối với các phiếu báo phát ngày 29/01/2016 và ngày 02/3/2016, phía Bưu điện xác nhận lý do không gửi được cho ông B, bà Đ là không tìm thấy địa chỉ, không liên lạc được qua điện thoại. Nhận thấy, các phiếu báo phát này đều có cùng địa chỉ của người nhận là 133/28C Ngõ Đức Kế, Phường 12, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, nhưng lại thể hiện nhiều lý do khác nhau do phải hoàn trả lại. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định ông B, bà Đ đã nhận được các văn bản nêu trên từ Công ty Q, của Trung tâm bán đấu giá tài sản. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 457 Bộ luật dân sự 2005: *“Những người có liên quan đến tài sản bán đấu giá phải được thông báo về việc bán đấu giá để tham gia định giá khởi điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”* thì phía Công ty Q đã vi phạm về thông báo việc xử lý tài sản đảm bảo của ông B, bà Đ.

Do đó, có căn cứ để khẳng định ông B, bà Đ không có thỏa thuận tự nguyện giao tài sản thế chấp cho Công ty Q bán đấu giá tài sản để trả nợ. Trường hợp này, do không có sự thỏa thuận nên Ngân hàng Q1 căn cứ vào khoản 4 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ để tự xử lý tài sản bảo đảm là không phù hợp. Bởi lẽ, do không có sự thỏa thuận của ông B, bà Đ thì Công ty Q phải khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà Đ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Thứ tư, về việc xác định giá tài sản để đưa ra giá khởi điểm bán đấu giá:

Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 05/11/2013 của Ngân hàng TMCP Q1 thì giá tài sản bảo đảm là 4.651.900.000 đồng. Khi tiến hành bán đấu giá tài sản thì Công ty Q cung cấp cho Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu mức giá do Công ty TNHH Giám định thẩm định V thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 0119/2015/CT.VC ngày 10/12/2015, giá thửa đất số 18, tờ bản đồ số 28 là 276.000.000 đồng; Chứng thư thẩm định giá số 0220/2015/CT.VC ngày 10/12/2015, giá thửa đất 138, tờ bản đồ số 21 là 3.282.000.000 đồng; tổng giá trị bán đấu giá của cả hai thửa đất là 3.558.000.000 đồng. Như vậy, giá của 02 thửa đất được bán đấu giá thấp hơn rất nhiều so với giá mà Ngân hàng Q1 đã thẩm định để cho Công ty Đ1 vay tiền. Tuy nhiên, Công ty Q không thông báo giá trị tài sản cho ông B, bà Đ biết để có ý kiến đồng ý hay phản đối. Mặt khác, theo chứng thư thẩm định mà Công ty TNHH Giám định thẩm định V định giá ngày 10/12/2015 thì giá thửa đất 138, tờ bản đồ số 21 là 3.282.000.000 đồng là đã cao hơn rất nhiều so với số nợ gốc: 2.300.000.000 đồng, nợ lãi: 336.851.719 đồng mà Công ty Đ1 nợ Ngân hàng Q1; nhưng Ngân hàng Q1 và Công ty Q vẫn tiến hành bán đấu giá cả hai thửa đất số 18 và 138 của ông B, bà Đ được cấp 02 GCNQSD đất khác nhau là cũng không hợp lý; làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà Đ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy, Ngân hàng Q1 và Công ty Q đã có những vi phạm trong quá trình đưa tài sản của ông B, bà Đ ra bán đấu giá tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Đ về việc: Tuyên Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu; tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản kèm theo hợp đồng này nên dẫn tới việc Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu là có căn cứ. Do đó, nội dung kháng cáo của ông Phạm Tiến A1 và của Ngân hàng TMCP Q1 về việc công nhận Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa Công ty Q với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; công nhận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; buộc ông B, bà Đ có trách nhiệm bàn giao tài sản bán đấu giá cho ông A1 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của Ngân hàng Q1, của ông Phạm Tiến A1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 đối với diện tích 34.081,5 m² thửa 138, tờ bản đồ 21 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4877 đối với diện tích đất 4.923,9 m² thửa đất số 18, tờ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Xuyên Mộc cùng ngày 21/8/2019 giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P với ông Đinh Nguyễn H1 và bà Lê Thụy V tại Phòng công chứng Tân Thành thì thấy:

Thực hiện Quyết định Giám đốc thẩm số 169/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018 ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, ông Phạm Tiến A1 đã được chỉnh lý sang tên trên GCNQSD đất số AL 490540 do UBND huyện Tân Thành cấp cho bà Lê Thị Đ diện tích 4.923,9 m² (đất trồng cây hàng năm), thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 ngày 07/3/2008 và GCNQSD đất số AL

549320 do UBND huyện Tân Thành cấp cho bà Lê Thị Đ ngày 17/3/2008 diện tích 34.018,5 m² thửa 138, tờ bản đồ số 21 vào cùng ngày 19/8/2019. Đến ngày 21/8/2019, ông Phạm Tiến A1 và vợ Đặng Thị P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 và 4877 với ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V, có chứng thực của Văn phòng Công chứng T. Theo đó, giá chuyển nhượng của thửa 138/34.018,5m² (có 300 m² đất ở), tờ bản đồ số 21 ghi trên hợp đồng là 179.000.000 đồng; giá chuyển nhượng của thửa 18/4.923,9 m², tờ bản đồ số 28 ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 79.000.000 đồng; tổng giá trị chuyển nhượng của cả 02 thửa đất là 258.000.000 đồng. Xét thấy:

Giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông A1 và vợ chồng ông H1 được ghi trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với giá trị đất mà ông A1 trúng đấu giá (3.570.000.000 đồng) và không phù hợp với giá trị thực của thửa đất. Bởi lẽ, theo ông A1, và ông H1, bà V khai rằng: *“Giá chuyển nhượng thực tế của 02 thửa đất là 35.000.000.000 đồng, các bên lập hợp đồng viết tay và đã giao nhận tiền đầy đủ nên không còn giữ lại giấy viết tay này để cung cấp cho Tòa”*, nên có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế của 02 thửa đất 18 và 138 là 35.000.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng ông A1 và vợ chồng ông H1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng với giá trị ghi trong hợp đồng là 258.000.000 đồng là nhằm mục đích trốn khoản tiền thuế đối với cơ quan Thuế; căn cứ vào khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”* thì có đủ cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông A1 và vợ chồng ông H1 đối với 02 thửa đất 18 và 138 là vô hiệu do giả tạo. Vợ chồng ông A1 và vợ chồng ông H1 đều khai về việc đã thực hiện xong việc giao nhận số tiền chuyển nhượng đất 35.000.000.000 đồng nhưng do có Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao nên ông H1, bà V chưa được sang tên đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông A1. Căn cứ vào Điều 503 BLDS năm 2015 quy định: *“Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”* thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông A1 với ông H1, bà V chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 đối với diện tích 34.081,5 m² thửa 138, tờ bản đồ 21 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4877 đối với diện tích đất 4.923,9 m² thửa đất số 18, tờ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Xuyên Mộc cùng ngày 21/8/2019 giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P với ông Đinh Nguyễn H1 và bà Lê Thụy V là có căn cứ.

Mặt khác, như đã phân tích ở trên, Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 giữa MBAMC với Trung tâm bán đấu giá tài sản vô hiệu; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm bán đấu giá tài sản vô hiệu thì các thửa đất số 138 và 18 nói trên vẫn là tài sản thế chấp nằm trong hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa ông B, bà Đ với Ngân hàng TMCP Q1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ1 nên cần phải xác định lỗi của các bên và giải quyết bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung phân tích nêu trên cho thấy: không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của Ngân hàng Q1, của ông Phạm Tiến A1 về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 138, 18 được ký ngày 21-8-2019 giữa vợ chồng ông A1 với vợ chồng ông H1.

[2.3] Xét kháng cáo của Công ty Đ1 về việc chấm dứt Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 với Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn; Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 01/9/2015 (ngày chốt nợ với Ngân hàng) và kháng cáo của Ngân hàng Q1 yêu cầu trả khoản tiền lãi cho Ngân hàng đến ngày xét xử phúc thẩm thì thấy:

Tại Điều 8.2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 giữa Công ty Đ1 và Ngân hàng TMCP Q1 thì hợp đồng tín dụng chấm dứt khi bên vay đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng. Theo xác nhận của Ngân hàng Q1, số tiền bán đấu giá tài sản 02 thửa đất là 3.570.000.000 đồng đã được Ngân hàng Q1 đưa vào thanh toán khoản nợ của Công ty Đ1 vào ngày 17-5-2016. Kể từ đó đến nay, hợp đồng tín dụng giữa các bên đã được Ngân hàng Q1 tự kết thúc, tại Ngân hàng Q1 không còn tồn tại khoản nợ của Công ty Đ1. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Đ1, tuyên bố Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 bị chấm dứt trách nhiệm pháp lý của Công ty Đ1 kể từ ngày 17-5-2016.

Trong vụ án này, Công ty Đ1 chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền vay và khoản tiền lãi tính đến ngày 17-5-2016 (ngày chấm dứt hợp đồng tín dụng). Do Ngân hàng Q1 và Công ty Q bán đấu giá tài sản của ông B, bà Đ cho ông A1 với số tiền 3.570.000.000 đồng để tất toán hợp đồng tín dụng với Công ty Đ1 nhưng nay bị tuyên hủy kết quả bán đấu giá, cũng như hủy hợp đồng bán đấu giá nên Ngân hàng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông A1. Do đó, việc Công ty Đ1 đến nay vẫn chưa thanh toán khoản nợ gốc và nợ lãi cho phía Ngân hàng, quyền lợi của ngân hàng cho Công ty Đ1 vay tiền bị ảnh hưởng, nên Công ty Đ1 hoặc ông B, bà Đ có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ gốc và lãi cho ngân hàng.

Theo đó, do Ngân hàng TMCP Q1 đã tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp của ông B, bà Đ và nhận tiền từ việc bán đấu giá tài sản nên tiền lãi từ hợp đồng tín dụng không phát sinh từ thời điểm Ngân hàng TMCP Q1 nhận được tiền từ việc bán đấu giá. Theo xác nhận của Công ty Đ1 và Ngân hàng Q1 thì tính đến ngày 01/9/2015, Công ty Đ1 còn nợ Ngân hàng Q1 số tiền nợ gốc: 2.300.000.000 đồng; nợ lãi: 336.851.719 đồng. Đồng thời, kể từ ngày 01/9/2015 đến ngày 17-5-2016, số tiền nợ gốc vẫn chưa được Công ty Đ1 thanh toán cho Ngân hàng Q1, do đó, trách nhiệm trả nợ lãi trong khoảng thời gian này thuộc về Công ty Đ1. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng giữa Công ty Đ1 với Ngân hàng TMCP Q1 áp dụng mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn trên số nợ gốc 2.300.000.000 đồng để tính khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 01-9-2015 đến ngày 17-5-2016, tương ứng với số tiền là 260.618.750 đồng và buộc Công ty

Đ1 thanh toán thêm khoản tiền lãi này là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với nội dung mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B, bà Đ đồng ý thanh toán số nợ gốc và lãi suất tính đến ngày 17-5-2016 thay cho Công ty Đ1 khi Công ty Đ1 không có khả năng trả nợ. Vì vậy Công ty Đ1 kháng cáo cho rằng không có trách nhiệm trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01-9-2015 đến ngày 17-5-2016 là không có cơ sở để chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên kể từ ngày 28-7-2022, Công ty Đ1 phải trả thêm khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc, lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng là không phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng tín dụng đã bị chấm dứt kể từ ngày 17-5-2016, nên không thể áp dụng quy định các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp này, theo đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Q1 cần buộc Công ty Đ1 phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đối với ý kiến tại đơn trình bày nội dung kháng cáo của Ngân hàng Q1 cho rằng: Công ty Đ1 phải thực hiện thanh toán nợ bao gồm khoản tiền lãi tính từ ngày 17-5-2016 đến ngày xét xử phúc thẩm cho Ngân hàng Q1 thì thấy: Ngày 17-5-2016, Ngân hàng Q1 đã giao cho Công ty Q xử lý bán đấu giá tài sản của ông B, bà Đ không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến ông B, bà Đ không dùng được tài sản thế chấp của mình để trả số nợ trên thay cho Công ty Đ1. Lỗi dẫn đến việc lãi suất không phát sinh từ ngày 17-5-2016 là thuộc về Ngân hàng Q1. Công ty Đ1 và ông B, bà Đ không có lỗi làm phát sinh trách nhiệm trả lãi từ ngày 17-5-2016, nên không có trách nhiệm phải thanh toán khoản tiền lãi từ ngày 17-5-2016 đến ngày xét xử cho Ngân hàng Q1. Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ1 để chấm dứt hợp đồng tín dụng từ ngày 17-5-2016 là chưa phù hợp, Hội đồng cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Công ty Đ1, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.4] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ về việc chấm dứt hợp đồng thế chấp tài sản số 2175.13.204.318851.BĐ và số 2174.13.204.318851.BĐ cùng ngày 15/11/2013 giữa ông B, bà Đ và Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn thì thấy:

Căn cứ vào Điều 2.1 của các hợp đồng thế chấp số 2175.13.204.318851.BĐ và hợp đồng thế chấp số 2174.13.204.318851.BĐ cùng ngày 15/11/2013 giữa ông B, bà Đ và Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn thì: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 34.018,5m² tại thửa đất 138, tờ 21 và quyền sử dụng 4.923,9m² tại thửa đất 18, tờ bản đồ 28 đều thuộc ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp, nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng đối với Ngân hàng Q1 (bao gồm nợ gốc, nợ lãi, các chi phí, phí, các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh nếu có).

Do Công ty Đ1 không trả nợ đúng hạn, Ngân hàng Q1 đã giao toàn bộ tài sản thế chấp trên cho Công ty Q bán đấu giá để xử lý nợ. Như vậy, hợp đồng thế chấp giữa ông B, bà Đ và Ngân hàng Q1 đương nhiên bị chấm dứt kể từ ngày Công ty Q ký bán đấu giá tài sản cho ông Phạm Tiến A1. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì hợp đồng bán đấu giá bị tuyên hủy và ông B, bà Đ cũng như Công ty Đ1 chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q1. Do đó, trường hợp Công ty Đ1, ông B, bà Đ không có khả năng thanh toán số nợ gốc và lãi 2.897.470.469 đồng thì cần buộc ông B, bà Đ giao lại 02 tài sản là quyền sử dụng 34.018,5m² tại thửa đất 138, tờ 21 và quyền sử dụng 4.923,9m² tại thửa đất 18, tờ bản đồ 28 đều thuộc ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Ngân hàng Q1, để Ngân hàng bán phát mãi thu hồi nợ là phù hợp. Sau khi Công ty Đ1 hoặc ông B, bà Đ thanh toán được toàn bộ số nợ, Ngân hàng Q1, Công ty Q phải có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp cho ông B, bà Đ là phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông B, bà Đ yêu cầu chấm dứt các hợp đồng thế chấp số 2175.13.204.318851.BĐ và hợp đồng thế chấp số 2174.13.204.318851.BĐ cùng ngày 15/11/2013 giữa ông B, bà Đ và Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn kể từ ngày 17-5-2016 là có căn cứ để chấp nhận; Hội đồng xét xử sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3]. Về xử lý hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu thì thấy:

3.1. Đối với xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Tiến A1 và vợ chồng ông Đinh Nguyễn H1 vô hiệu:

Thứ nhất, về trách nhiệm hoàn trả: các bên xác định giá trị chuyển nhượng thực tế là 35 tỷ đồng; theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”; nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông A1 phải thanh toán lại 35 tỷ đồng cho ông H1, bà V là phù hợp.

Thứ hai, về bồi thường thiệt hại:

Về xác định lỗi: vợ chồng ông A1 và ông H1, bà V đều cùng có lỗi trong việc ghi không đúng giá trị chuyển nhượng thực tế nhằm mục đích trốn thuế; ông H1, bà V cũng chưa được công nhận quyền sử dụng đất, các bên vẫn chưa thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng đất; nay có tranh chấp dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên hủy nên xác định mỗi bên chịu 50% lỗi.

Về mức thiệt hại: Theo biên bản định giá tài sản ngày 05-5-2023 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thành lập thì tổng giá trị tài sản của 02 thửa đất số 18 và 138 đứng tên ông B, bà Đ là 47.960.880.000 đồng; nên thiệt hại được xác định: 47.960.880.000 đồng – 35.000.000.000 đồng = 12.960.880.000 đồng.

Trên cơ sở của mức độ lỗi, mức thiệt hại, có căn cứ để buộc vợ chồng ông A1 phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông H1 số tiền: 12.960.880 đồng x 50% = 6.480.440.000 đồng.

Tổng số tiền mà vợ chồng ông A1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông H1 là: 35.000.000.000 đồng (tiền hoàn trả) + 6.480.440.000 đồng (tiền bồi thường thiệt hại) = 41.480.440.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yếu tố lỗi của vợ chồng ông H1 để từ đó buộc vợ chồng ông A1 phải bồi thường thiệt hại toàn bộ là không phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

3.2. Đối với xử lý hậu quả của giao dịch bán đấu giá tài sản giữa Công ty Q với ông Phạm Tiến A1 bị vô hiệu thì thấy:

Thứ nhất, về trách nhiệm hoàn trả: các bên xác định giá trị bán đấu giá là 3.570.000.000 đồng; theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”; nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng Q1 phải trả lại cho ông Phạm Tiến A1 3.570.000.000 đồng là phù hợp. Ông Phạm Tiến A1 phải giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 và số AL490540 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008 cho Công ty Q.

Thứ hai, về bồi thường thiệt hại:

Về xác định lỗi: Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp để bán đấu giá tài sản, Công ty Q đã không thực hiện đúng các thủ tục dẫn đến ảnh hưởng trực tiếp đến quyền của người có tài sản thế chấp. Ông A1 – người trúng đấu giá, khi mua tài sản bán đấu giá cũng không tìm hiểu quy định về việc mua bán đấu giá tài sản; ông A1 không tìm hiểu thông tin của người sử dụng đất, dẫn đến chưa được Công ty Q bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất. Khi vừa ký xong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì đã bị ông B, bà Đ tranh chấp và năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên vô hiệu các giao dịch bán đấu giá tài sản giữa Công ty Q với ông A1. Tuy nhiên, ông A1 vẫn không thực hiện và làm đơn đề nghị giám đốc thẩm, dẫn tới vụ việc bị kéo dài, giá trị tài sản tăng cao. Do đó, cần xác định ông A1 cũng có lỗi dẫn đến giao dịch mua bán tài sản đấu giá bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định lỗi của Công ty Q và của ông A1 mỗi bên phải chịu là 50%.

Xét ý kiến của Ngân hàng Q1 cho rằng: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng có lỗi dẫn đến giao dịch bán đấu giá tài sản bị vô hiệu thì thấy: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục để tổ chức buổi đấu giá tài sản, đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của mình nên xác định không có lỗi.

Về mức thiệt hại: Thiệt hại thực tế trong giao dịch này mà ông A1 phải chịu là khoản tiền mà vợ chồng ông A1 phải thanh toán cho vợ chồng ông H1 là: 41.480.440.000 đồng; nên thiệt hại được xác định: 41.480.440.000 đồng – 3.570.000.000 đồng = 37.910.000.000 đồng.

Trên cơ sở của mức độ lỗi, mức thiệt hại, có căn cứ để xác định số tiền mà Công ty Q phải bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Tiến A1 số tiền: 37.910.000.000 đồng x 50% = 18.955.220.000 đồng.

Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105281799 đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 15-01-2021 của Công ty Q thì Công ty Q có chủ sở hữu là Ngân hàng Q1. Căn cứ vào Điều 3.2, 3.3 của Điều lệ Công ty Q quy định “*Công ty hoạt động bằng vốn điều lệ do Ngân hàng Q1 cấp*” và “*Ngân hàng Q1 chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ khác của Công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của Công ty*”. Căn cứ vào Điều 76 Điều lệ của Ngân hàng Q1 quy định “*Ngân hàng Q1 có các đơn vị trực thuộc, các Công ty con, Công ty liên kết*” và Điều 78 Điều lệ Ngân hàng Q1 về quản lý phần vốn góp của Ngân hàng Q1 trong các công ty liên quan quy định: “*Ngân hàng Q1 giao quyền cho người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Q1 trực tiếp thay mặt Ngân hàng Q1 quản lý các khoản đầu tư của Ngân hàng Q1 tại các Công ty có liên quan trong phạm vi điều lệ của các công ty có liên quan này cho phép*”. Như vậy, mặc dù Công ty Q là người có lỗi gây thiệt hại, nhưng căn cứ vào Điều lệ của Công ty Q và Ngân hàng Q1 thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông A1 thuộc về Ngân hàng Q1. Do đó, Ngân hàng Q1 cho rằng, Công ty Q là người bồi thường, mà không thuộc về Ngân hàng Q1 là không có cơ sở. Trường hợp Ngân hàng Q1 xét thấy Công ty Q phải có trách nhiệm trả số tiền này thì nội bộ Ngân hàng Q1 tự xử lý là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng Q1 phải bồi thường thiệt hại cho ông A1 là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Q1 và buộc Ngân hàng Q1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P số tiền 18.955.220.000 đồng là phù hợp.

Tổng số tiền mà Ngân hàng Q1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P là: 3.570.000.000 đồng (tiền hoàn trả) + 18.955.220.000 đồng (tiền bồi thường thiệt hại) = 22.525.220.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yếu tố lỗi của ông A1 để từ đó buộc Ngân hàng Q1 phải bồi thường thiệt hại toàn bộ là không phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: chi phí thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm là 66.000.000 đồng (do ông Phạm Tiến A1 nộp tạm ứng) và tại cấp phúc thẩm 2.800.000 đồng (do Ngân hàng Q1 nộp tạm ứng. Ngân hàng Q1 và ông Phạm Tiến A1 mỗi người chịu 1 nửa. Do ông Phạm Tiến A1 đã nộp tạm ứng nên Ngân hàng TMCP Q1 phải trả lại số tiền cho ông A1 số tiền 31.600.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Ngân hàng TMCP Q1 phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016, Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 của ông B, bà Đ được chấp nhận và phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông Phạm Tiến A1 là: 130.525.220 đồng.

[5.2] Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 phải chịu 89.949.409 đồng, trên số tiền 2.897.470.469 đồng phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1, được khấu trừ vào 42.368.517 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001381 ngày 10/11/2021 của

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 còn phải nộp 47.580.892 đồng.

[5.3]. Ông Phạm Tiến A1 và bà Đặng Thị P phải chịu 149.480.440 đồng án phí với số tiền phải trả cho ông H1, bà V, được khấu trừ vào 50.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001619 ngày 07/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông A1, bà P còn phải nộp 99.480.440 đồng.

[5.4]. Ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự đối với yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001417 ngày 12/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H1, bà V đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông B, bà Đ và Công ty Đ1, Ngân hàng Q1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ; chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và của Ngân hàng TMCP Q1; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 127, Điều 137, Điều 336, Điều 355, Điều 361, Điều 369, Điều 457, Điều 583 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124, Điều 131, Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4 và Điều 91 của Luật Các Tổ chức tín dụng; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B vô hiệu. Hủy phần cập nhật sang tên ông Phạm Tiến A1 ngày 19/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549320, số vào sổ cấp GCN: H 01357 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 và số AL 490540, số vào sổ cấp GCN: H 01320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 34.018,5m² thửa đất số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4877 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.923,9m² thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P ký với ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V có xác nhận của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2174.13.204.318851.BD và Hợp đồng thế chấp số: 2175.13.204.318851.BD cùng ngày 15/11/2013 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ và Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bị chấm dứt kể từ ngày 17-5-2016.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng tín dụng hạn mức số 182.13.204.318851.TD.DN ngày 27/6/2013 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 và Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Bắc Sài Gòn bị chấm dứt kể từ ngày 17-5-2016.

2.2. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Q1 tính đến ngày 17-5-2016 là 2.893.900.349đ (Hai tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, chín trăm ngàn, ba trăm bốn mươi chín đồng) trong đó có: 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) nợ gốc và 593.900.349đ (Năm trăm chín mươi ba triệu chín trăm ngàn ba trăm bốn mươi chín đồng) nợ lãi phát sinh.

Trường hợp Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 không trả nợ sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả toàn bộ tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thay cho Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1, ông Nguyễn Thế B, bà Lê Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản ông B, bà Đ đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 34.018,5m², thửa đất số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCNQSDĐ số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 và quyền sử dụng đất có diện

tích 4.923,9m², thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số 490540 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008 để thu hồi nợ.

Sau khi ông B, bà Đ hoặc Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh; buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q1, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai tác tài sản Ngân hàng TMCP Q1, ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P, ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549320 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 17/3/2008 và số AL490540 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 07/3/2008. Trong trường hợp cá nhân, tổ chức nêu trên không giao trả hoặc không thu hồi được bản chính của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông B, bà Đ được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP Q1 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Tiến A1 số tiền 22.525.220.000đ (Hai mươi hai tỷ năm trăm hai mươi lăm triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng); trong đó có tiền hoàn trả 3.570.000.000đ (Ba tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại 18.955.220.000đ (Mười tám tỷ chín trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng).

4. Ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V số tiền 41.480.440.000đ (Bốn mươi một tỷ bốn trăm tám mươi triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng); trong đó có tiền hoàn trả là: 35.000.000.000đ (Ba mươi lăm tỷ đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 6.480.440.000đ (Sáu tỷ bốn trăm tám mươi triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P, ông Nguyễn Hào, bà Lê Thụy V về yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 03/HĐ-BĐG ngày 20/01/2016 và Phụ lục hợp đồng ngày 09/3/2016 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai tác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/HĐ.MB ngày 15/4/2016 giữa ông Phạm Tiến A1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4876 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 34.018,5m² thửa đất số 138, tờ 21 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4877 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.923,9m² thửa đất số 18, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P ký với ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V có xác nhận của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và không chấp

nhận yêu cầu buộc bà Đ, ông B phải bàn giao tài sản thế chấp cho Tiến Anh, bà P, ông H1, bà V.

6. Về chi phí tố tụng: hết tổng số tiền là 68.800.000đ (Sáu mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng). Ngân hàng Q1 và ông Phạm Tiến A1 mỗi người chịu 1 nửa. Ông Phạm Tiến A1 đã nộp xong. Ngân hàng TMCP Q1 phải trả lại cho ông Phạm Tiến A1 số tiền 31.600.000đ (Ba mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm.

7.1. Ngân hàng TMCP Q1 phải chịu là: 130.825.220đ (Một trăm ba mươi triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn hai trăm hai mươi đồng).

7.2. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 phải chịu 89.949.409đ (Tám mươi chín triệu chín trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm linh chín đồng), được khấu trừ vào 42.368.517 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001381 ngày 10/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 còn phải nộp 47.580.892đ (Bốn mươi bảy triệu năm trăm tám mươi ngàn tám trăm chín mươi hai đồng).

7.3. Ông Phạm Tiến A1 và bà Đặng Thị P phải chịu 149.480.440đ (Một trăm bốn mươi chín triệu một trăm tám mươi ngàn bốn trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ vào 50.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001619 ngày 07/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông A1, bà P còn phải nộp 99.480.440đ (Chín mươi chín triệu bốn trăm tám mươi ngàn bốn trăm bốn mươi đồng).

7.4. Ông Đinh Nguyễn H1, bà Lê Thụy V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001417 ngày 12/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H1, bà V đã nộp xong.

7.5. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Đ, ông Nguyễn Thế B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.550.000đ (Sáu trăm năm mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000339 ngày 23-01-2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông B, bà Đ và Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1, Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông B, bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003019 ngày 17-8-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Dược phẩm Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003015 ngày 15-8-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003006 ngày 10-8-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Ông Phạm Tiến A1, bà Đặng Thị P phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003014 ngày 15-8-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông A1, bà P đã nộp xong.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- Chi cục THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long