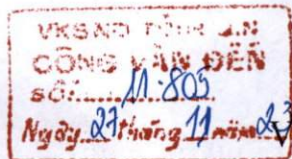


Số: 103 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2023



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “Tranh chấp về hủy bỏ kết quả bán đấu giá, hợp đồng bán đấu giá và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Thông qua công tác giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp về hủy bỏ kết quả bán đấu giá, hợp đồng bán đấu giá và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Công Tâm với bị đơn Ngân hàng TMCP Quân đội do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 18/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xét xử đã giải quyết vụ án chưa triệt để, áp dụng không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, gây khó khăn trong công tác thi hành án dẫn đến phải kháng nghị giám đốc thẩm hủy án sơ thẩm, phúc thẩm, cần thông báo để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát trong lĩnh vực dân sự.

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn là ông Nguyễn Công Tâm trình bày:

Ông là Giám đốc doanh nghiệp tư nhân thương mại Công Tâm (Doanh nghiệp Công Tâm). Ngày 18/3/2010, Doanh nghiệp Công Tâm ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 12.10.602.452.989.TD với Ngân hàng TMCP Quân Đội (Ngân hàng MB) và ngày 30/12/2010 các bên ký văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng. Một trong các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ô số 03, lô Z khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 787990 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/7/2009 mang tên Nguyễn Công Tâm và Trương Thị Mai, đảm bảo cho Doanh nghiệp Công Tâm vay số tiền 1.730.000.000 đồng. Ngày 08/02/2011, bà Trương Thị Mai chết.

Do Doanh nghiệp Công Tâm không có khả năng trả nợ nên ông Tâm nhất trí để Ngân hàng bán tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để trả nợ. Tuy nhiên, Ngân hàng đã bán tài sản bảo đảm trên trái quy định pháp luật với giá rẻ là 1.251.000.000 đồng vì vậy, ông Tâm khởi kiện đề nghị Tòa án hủy bỏ kết quả

bán đấu giá tài sản, hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá tài sản và trả lại ông tài sản theo nguyên trạng ban đầu.

Ngày 27/7/2018, ông Tâm có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án hủy Quyết định thu giữ tài sản đảm bảo số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 và tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ngày 29/6/2016 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Minh Sơn và bà Nguyễn Thị Lái.

Bị đơn là Ngân hàng TMCP Quân đội do người đại diện hợp pháp trình bày:

Việc xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Công Tâm và bà Trương Thị Mai được Ngân hàng làm theo đúng quy định của pháp luật và quy trình xử lý của Ngân hàng. Cụ thể: Căn cứ các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan, Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 về việc thu giữ tài sản bảo đảm tại ô số 03, lô Z khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, giao cho Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội (MBAMC) thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để xử lý tài sản bảo đảm, thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngày 01/7/2015, MBAMC đã ban hành Thông báo số 1047/TN-MBAMC- TTXLN về việc yêu cầu ông Nguyễn Công Tâm và bà Trương Thị Mai tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo để xử lý thu hồi nợ nhưng bên thế chấp không thực hiện được. Ngày 28/7/2015, MBAMC ban hành Thông báo số 1175/TN-MBAMC- TTXLN về việc thu giữ tài sản bảo đảm của ông Tâm và bà Mai để xử lý. MBAMC đã tiến hành niêm yết, tổng đạt các quyết định văn bản thông báo theo quy định của pháp luật. Ngày 07/8/2015, MBAMC tiến hành thu giữ thành công tài sản bảo đảm của ông Tâm và bà Mai dưới sự chứng kiến của UBND phường Tuần Châu. Sau khi thu giữ tài sản bảo đảm MBAMC tiến hành khảo sát và mời cơ quan định giá độc lập để thẩm định giá làm cơ sở tổ chức bán đấu giá. Ngày 29/6/2016 MBAMC và Công ty cổ phần bán Đấu giá Thành An (Công ty Thành An) ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ngày 29/6/2016. Sau khi có kết quả bán đấu giá thành công, MBAMC phối hợp với Công ty Thành An tiến hành bàn giao tài sản thực tế và các giấy tờ liên quan cho khách hàng trúng đấu giá.

Tính đến ngày 29/3/2017, Doanh nghiệp Công Tâm còn nợ Ngân hàng 3.632.683.125 đồng, trong đó nợ gốc là 718.355.680 và nợ lãi là 2.914.327.285 đồng. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tâm. Trường hợp Tòa án vẫn xem xét đơn khởi kiện của ông Tâm thì đề nghị buộc Doanh nghiệp Công Tâm phải thực hiện nghĩa vụ trả 3.632.683.125 đồng cho Ngân hàng.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DSST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Tâm; Không chấp nhận yêu cầu hủy GCN QSD đất của ông Nguyễn Công Tâm.

- Tuyên bố Quyết định số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 của Ngân hàng TMCP Quân đội về việc thu giữ tài sản đảm bảo; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ký ngày 29/6/2016 giữa công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội với công ty cổ phần đấu giá Thành An chi nhánh Quảng Ninh vô hiệu;

- Buộc Ngân hàng TMCP Quân đội bồi thường thiệt hại cho ông Tâm số tiền 960.493.000 đồng (đã trừ số tiền ngân hàng thu bán đấu giá);

- Ông Hoàng Minh Sơn và bà Nguyễn Thị Lái được quyền sở hữu tài sản được quyền sở hữu tài sản đã được UBND thành phố Hạ Long cấp GCNQSD đất số CA839666 cấp ngày 03/10/2016 số vào sổ cấp GCN :CH09757 do UBND thành phố Hạ Long mang tên ông Hoàng Minh Sơn và bà Nguyễn Thị Lái.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh quyết định: “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Tâm. Không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản (hợp đồng số 0108/2016/HĐMB-TA-QN ngày 01/8/2016), yêu cầu hủy GCN quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công Tâm”.

- Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2906/2016/HĐBĐG ký ngày 29/6/2016 giữa Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội với Công ty cổ phần đấu giá Thành An chi nhánh Quảng Ninh vô hiệu.

- Ông Hoàng Minh Sơn và bà Nguyễn Thị Lái được quyền sử dụng 412,1m² đất đã được UBND thành phố Hạ Long cấp GCNQSD đất số CA839666 cấp ngày 03/10/2016 số vào sổ cấp GCN: CH09757 mang tên ông Lê Minh Sơn và bà Nguyễn Thị Lái.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm quyết định về án phí mà các đương sự phải nộp và các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Công Tâm có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 21/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành quyết định Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/KNĐT-VC1-DS: Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh theo thủ tục giám đốc thẩm; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày

18/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 19/8/2022, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh để xét xử lại.

3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

3.1 Tòa án giải quyết vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm

Ngày 18/3/2010. Doanh nghiệp tư nhân Công Tâm (Doanh nghiệp Công Tâm) ký Hợp đồng hạn mức tính dụng số 12.10.602.452.989.TD với Ngân hàng TMCP Quân Đội (Ngân hàng MB) và ngày 30/12/2010 các bên ký văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng. Một trong các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ô số 03, lô Z khu quy hoạch biệt thự Hồng Châu, phường Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 787990 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/7/2009 mang tên Nguyễn Công Tâm và Trương Thị Mai. Do Doanh nghiệp Công Tâm không trả được nợ nên Ngân hàng MB đã tiến hành các thủ tục phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông Tâm, bà Mai và Ngân hàng MB thì ngày 08/02/2011 bà Trương Thị Mai chết. Ngân hàng MB biết bà Mai đã chết nhưng không thông báo cho người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Mai về các khoản nợ, phương án thu hồi tài sản để họ biết nghĩa vụ của mình và tự nguyện giao tài sản mà ra ngay Quyết định thu giữ tài sản đảm bảo số 649/QĐ-QNI ngày 30/9/2013 và thực hiện các biện pháp để bán đấu giá trong khi ông Tâm cũng không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp là trái với khoản 4 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản. Ngân hàng MB đã bán tài sản bảo đảm trên trái quy định pháp luật với giá 1.251.000.000 đồng. Tại Biên bản hòa giải giữa ông Nguyễn Công Tâm và Ngân hàng MB, ông Tâm xác định bị thiệt hại 727.080.000 đồng, ông Tâm yêu cầu bị đơn chia sẻ thiệt hại và yêu cầu bị đơn trả số tiền 365.540.000đ đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 2960/2016 giữa Công ty cổ phần đấu giá Thành An với Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội (viết tắt là MBAMC) vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc Ngân hàng bồi thường cho ông Tâm 960.493.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm lại cho rằng ông Tâm không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc Ngân hàng phải bồi

thường số tiền chênh lệch cho ông Tâm và nhận định tách yêu cầu bồi thường thiệt hại, “giành quyền khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông Tâm khi có tranh chấp” là vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 239 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3.2 Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn thủ tục đối với yêu cầu phản tố:

Tại bản tự khai ngày 12/6/2017, ngày 29/3/2017, đại diện Ngân hàng trình bày: Trong trường hợp Tòa án vẫn xem xét việc khởi kiện của ông Nguyễn Công Tâm, đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Tâm phải thực hiện trả nợ cho Ngân hàng số tiền còn lại là 3.620.770.391 đồng. Yêu cầu này của bị đơn được đưa ra trước thời điểm Tòa án ra Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 09/2018/TB-TA ngày 01/6/2018. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, xem xét, hướng dẫn bị đơn làm các thủ tục đối với yêu cầu này là chưa xem xét toàn diện vụ án, chưa bảo đảm quyền, lợi ích của các bên đương sự.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo đề các đơn vị nghiên cứu, vận dụng để nâng cao chất lượng trong giải quyết án dân sự.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng -PVT.VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Lưu: VPTH-VC1, VPV2-VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa