

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

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

Bản án số: 1105/2018/DS-PT
Ngày: 26/11/2018
Về việc: “*Tranh chấp về đòi nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
2. Ông Phạm Hồng Giảng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 14, ngày 19 và ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 446/2018/TLDS-PT ngày 13 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về đòi nhà*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2018/DSST ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4633/2018/QĐPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9047/2018/QĐH ngày 01 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1956 (vắng mặt)

2/ Bà Đặng Thị Ánh N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 406 đường P, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Văn Q, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Lầu 3, số 102 đường Đ, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 21689, quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2018 tại Phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đàm Bảo H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Lầu 3, số 102 đường Đ, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 258/15 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị Hồng M, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 003, chung cư L, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 25953, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2018 tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Quang A1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

2/ Bà Hứa Thúy A2, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3/ Bà Lê Thị A3, sinh năm 1976 (vắng mặt)

4/ Bà Phó Kim A4, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 258/15 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Trẻ Lê Mỹ Bích A5, sinh năm 2011 (vắng mặt)

6/ Trẻ Lê Mỹ Ngọc A6, sinh năm 2013 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ A5 và trẻ A6: Ông Lê Quang T và bà Hứa Thúy A2

7/ Trẻ Lê Mỹ Khánh A7, sinh năm 2012 (vắng mặt)

8/ Trẻ Lê Quang A8, sinh năm 2014 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ A7 và trẻ Quang A8: Ông Lê Quang A1 và bà Phó Kim A4 (vắng mặt)

9/ Trẻ Lê Thanh A9, sinh năm 2014 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ A9: Bà Lê Thị A3 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 258/15 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ngân hàng TMCP B1

Trụ sở: Số 21 C, phường C, quận Đ, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu B2, sinh năm 1955

Người đại diện theo ủy quyền:

10.1/ Ông Nguyễn Trọng B3, sinh năm 1987 (vắng mặt)

10.2/ Ông Nguyễn Văn B4, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Lầu 5, số 538 đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền số 437/UQ-HĐQT ngày 02/6/2015 và Giấy ủy quyền số 3301/UQ-HS ngày 25/5/2018 của Ngân hàng TMCP B1.

11/ Công ty B5

Trụ sở: Tầng G2, nhà B K, đường P, phường K, quận Đ, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc B6, sinh năm 1983

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn B4, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Lầu 5, số 538 đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền số 1462/UQ-MBAMC ngày 24/5/2018 của Công ty B5

12/ Công ty B7

Trụ sở: Tầng 4, Tháp A, KHT, khu S Đô thị mới C, phường M, quận N, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thành B8, sinh năm 1975

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn B4, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Lầu 5, số 538 đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền số 09/UQ/MBLAND-TGD ngày 08/5/2018 của Công ty B7

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tiến C và bà Đặng Thị Ánh N, theo trình bày của ông Hà Văn Q là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/6/2017, vợ chồng ông Nguyễn Tiến C, bà Đặng Thị Ánh N đã mua toàn bộ căn nhà tại: số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Căn nhà) theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 13148, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2017 tại Văn phòng Công chứng Bt giữa Công ty B7 (tên cũ là: Công ty Cổ phần B7) với bà Đặng Thị Ánh N. Ngày 13/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Quận G cập nhật biến động cho ông Nguyễn Tiến C và bà Đặng Thị Ánh N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE058613 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 04/4/2011.

Nhưng từ ngày 13/7/2017 cho đến nay vợ chồng ông C, bà N vẫn chưa thể vào ở tại Căn nhà, với lý do ông Lê Quang T đang là người ở trái phép tại Căn nhà trên (ông T là chủ cũ). Do đó, vợ chồng ông C, bà N yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Quang T và những người đang cư trú trong căn nhà số 258/15 N, Phường B, quận G, phải di dời ra khỏi nhà và giao nhà cho ông C, bà N; ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – ông Lê Quang T trình bày: Căn nhà trên ông T đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 5.000.000.000 đồng, với hình thức vay cá nhân. Nhưng bản chất là cơ cấu lại nợ, trong nhóm tài sản của Công ty TN và Công ty QH. Sau đó Ngân hàng đã tự ý phát mãi Căn nhà của ông T, mà chưa có một buổi làm việc chính thức nào với ông T. Ngân hàng đã tự ý chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần B7. Tiếp theo, Công ty B7 tự ý chuyển nhượng tiếp cho ông C, bà N vào tháng 7 năm 2017. Tính đến thời điểm hiện tại, ông T chưa được làm việc với bên Ngân hàng lần nào, việc chuyển nhượng như vậy là hoàn toàn trái pháp luật. Trong khi số nợ vốn gốc chỉ có 5.000.000.000 đồng, giá trị của tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là Căn nhà có giá trị thực tế là 11.000.000.000 đồng. Nhưng Công ty B7 đã bán cho ông C, bà N Căn nhà trên với giá trị 5.900.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng về bản chất việc vay, thu hồi nợ của Ngân hàng và bất hợp lý. Ông T thấy rằng việc ông C, bà N cùng Ngân hàng đã làm một việc trái pháp luật, không đúng với bản chất của việc mua bán nhà. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị được giữ lại Căn nhà để ở và nơi thờ tự. Ông T chỉ đồng ý trả cho ông C, bà N số tiền 5.500.000.000 đồng (gồm cả gốc và lãi). Trả 04 (bốn) lần, mỗi lần cách nhau 02 (hai) tháng. Nếu ông C, bà N không đồng ý thì đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông C, bà N; vì ông C, bà N phải khởi kiện người bán nhà cho ông C, bà N chứ ông T không bán nhà cho ông C bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Quang A1, bà Hứa Thúy A2, bà Lê Thị A3, bà Phó Kim A4 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quang T trình bày: Thống nhất với mọi ý kiến của ông T.

- Trẻ Lê Mĩ Bích A5 và bà Lê Mĩ Ngọc A6 có người đại diện theo pháp luật là ông Lê Quang T và bà Hứa Thúy A2 trình bày: Thống nhất với mọi ý kiến của ông T.

- Trẻ Lê Mĩ Khánh A7 và trẻ Lê Quang A8 có người đại diện theo pháp luật là ông Lê Quang A1 và bà Phó Kim A4 trình bày: Thống nhất với mọi ý kiến của ông T.

- Trẻ Lê Thanh A9 có người đại diện theo pháp luật là bà Lê Thị A3 trình bày: Thống nhất với mọi ý kiến của ông T

- Ông B4 đại diện Ngân hàng Quân Đội trình bày:

Ngày 24/10/2011, ông Lê Quang T ký Hợp đồng tín dụng số 210.11.202.997088.TD với Ngân hàng TMCP B1 để vay số tiền là 2.500.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là nhà đất tại địa chỉ số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Quang T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 154.11.202.997088.BD ngày 24/10/2011. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Ngày 22/11/2011, ông Lê Quang A1 ký Hợp đồng tín dụng số 894.11.202.1033411.TD.CN với Ngân hàng TMCP B1 để vay số tiền là 2.500.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là nhà đất tại địa chỉ số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Quang T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 438.11.202.1033411.BD.CN ngày 22/11/2011. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền vay thì ông Lê Quang T và ông Lê Quang A1 đã không trả vốn và lãi cho Ngân hàng như cam kết trong hợp đồng tín dụng và khoản nợ của các khách hàng trên tại Ngân hàng đã phát sinh nợ xấu.

Mặc dù, Ngân hàng đã cho các khách hàng trên một thời gian khá dài tìm nguồn tiền để trả nợ, nhưng không có kết quả. Vì vậy, chiếu theo quy định pháp luật về thế chấp, bảo lãnh cũng như các thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp đã ký kết, Ngân hàng bắt buộc phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể, Ngân hàng xử lý tài sản đã thế chấp và bảo lãnh của ông Lê Quang T là bất động sản tại địa chỉ: số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00331 do UBND Quận G cấp ngày 04/04/2011 cấp cho ông Lê Quang T để thu hồi khoản nợ xấu của ông Lê Quang T và Lê Quang A1 cho Ngân hàng. Ngân hàng đã thực hiện các trình tự, thủ tục bán đấu giá theo đúng quy định của pháp luật để bán đấu giá thành công tài sản là Căn nhà để thu hồi khoản nợ xấu của ông Lê Quang T và Lê Quang A1, đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của Ngân hàng. Cụ thể, ngày 02/7/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM đã ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với căn nhà số: 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, với người trúng đấu giá là Công ty Cổ phần B7. Sau khi hoàn tất thủ tục bán đấu giá, Công ty Cổ phần B7 đã được UBND Quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản tại địa chỉ trên theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng không còn liên quan đến tài sản trên.

- Ông B4 đại diện của Công ty B5 (Sau đây gọi tắt là M) trình bày:

Công ty B5 (M) là một đơn vị do Ngân hàng TMCP B1 thành lập và giữ 100% vốn điều lệ để thực hiện nhiệm vụ thu hồi các khoản nợ xấu phát sinh tại Ngân hàng TMCP B1. M có trách nhiệm nhận bàn giao các khách hàng phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP B1, để có trách nhiệm xây dựng phương án xử lý nợ, thu hồi các khoản nợ của khách hàng cho Ngân hàng TMCP B1. Số

tiền thu hồi nợ được từ các khách hàng đều được chuyển về cho Ngân hàng TMCP B1. Mọi nhiệm vụ M thực hiện đều nhân danh và thay mặt cho Ngân hàng TMCP B1. Vì vậy, mọi quyền lợi và nghĩa vụ của M đều gắn liền với Ngân hàng TMCP B1.

- Ông B4 đại diện của Công ty B7 (tên cũ là: Công ty Cổ phần B7) trình bày:

Ngày 02/7/2014, Công ty Cổ phần B7 mua trúng đấu giá tài sản là căn nhà tại địa chỉ số: 258/15 N, Phường B, quận G, TP.HCM tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 113/HĐ-MB. Sau khi hoàn tất thủ tục mua tài sản quan Trung tâm đấu giá, Công ty Cổ phần B7 đã được UBND Quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản tại địa chỉ trên theo đúng quy định của pháp luật ngày 02/12/2014.

Ngày 23/6/2017, Tổng Công ty B7 (tên cũ là: Công ty Cổ phần B7) đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại địa chỉ số: 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Đặng Thị Ánh N. Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Tiến C và bà Đặng Thị Ánh N đã được UBND Quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản tại địa chỉ trên theo đúng quy định của pháp luật.

Việc chuyển nhượng trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Tiến C, bà Đặng Thị Ánh N là chủ sở hữu của tài sản tại địa chỉ 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty B7 không còn liên quan gì đến tài sản nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2018/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Buộc ông Lê Quang T và những người đang cư trú trong căn nhà tại địa chỉ số: 258/15 N, Phường B, quận G, thành phố Hồ Chí Minh gồm: ông Lê Quang A1, bà Hứa Thúy A2, bà Lê Thị A3, bà Phó Kim A4, trẻ Lê Mĩ Bích A5, trẻ Lê Mĩ Ngọc A6, trẻ Lê Mĩ Khánh A7, trẻ Lê Quang A8, trẻ Lê Thanh A9 phải giao trả căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Tiến C và bà Đặng Thị Ánh N.

Thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07/8/2018, bị đơn là ông Lê Quang T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/8/2018, nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến C, bà Đặng Thị Ánh N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; nguyên đơn và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến C và bà Đặng Thị Ánh N có người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Văn Q đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Lê Quang T và những người đang cư trú trong căn nhà số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nhà cho ông C, bà N ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lê Quang T có người đại diện theo ủy quyền là bà Hà Thị Hồng M đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người thuê nhà của ông T là bà Nguyễn Thị B9 vào tham gia tố tụng xem xét việc sửa chữa căn nhà của người thuê nhà; Ngân hàng không thông báo bằng văn bản cho ông T về việc phát mãi căn nhà 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bàn giao nhà ngay khi án có hiệu lực pháp luật và bồi thường thiệt hại, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là thiếu sót.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 154.11.202.997088.BD ngày 24/10/2011, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 438.11.202.1033411.BD.CN ngày 22/11/2011 có cơ sở xác định vào ngày 24/10/2011 và 22/11/2011, ông T đã thế chấp và quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nói trên cho Ngân hàng TMCP B1 (MB) để đảm bảo và bảo lãnh cho khoản vay 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 210.11.202.997088 ngày 24/10/2011 (ông T vay) và Hợp đồng tín dụng số 894.11.202.1033411.TD.CN ngày 22/11/2011.

Căn cứ các phiếu báo nợ, thư mời của Ngân hàng TMCP B1; Biên bản làm việc ngày 12/9/2013 giữa Ngân hàng TMCP B1 và ông T, Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ ngày 30/9/2013 có cơ sở xác định: Sau khi nhận tiền vay thì ông T và ông A1 đã không trả vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP B1 như cam kết trong hợp đồng tín dụng và đã phát sinh nợ xấu. Ngân hàng đã cho ông T và ông A1 một thời gian tìm nguồn tiền để trả nợ nhưng không có kết quả nên Ngân hàng TMCP B1 ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tp. Hồ Chí Minh để bán tài sản đã thế chấp và bảo lãnh của ông T để thu hồi nợ.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Quang T cho rằng việc Ngân hàng TMCP B1 phát mãi và hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh bán tài sản của ông nhưng không thông báo cho ông biết là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp và trái pháp luật.

Theo Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì Ngân hàng TMCP B1 “*được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp hoặc xử lý tài sản bảo đảm bằng bất kỳ hình thức nào mà B7 cho là cần thiết bằng cách gửi tới bên thế chấp thông báo bằng văn bản*”.

Và theo Khoản 1 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ quy định: “*Đối với bất động sản, tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá chậm nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá...*”

Điều 14 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định:

“1. *Tổ chức bán đấu giá tài sản thực hiện niêm yết việc bán đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.*

2. *Đối với tài sản bán đấu giá là bất động sản, khi niêm yết tại nơi có bất động sản thì tổ chức bán đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ hoặc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá về việc đã niêm yết, thông báo công khai.*”

Tuy nhiên, các tài liệu chứng cứ mà Ngân hàng TMCP B1, Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP B1 và Công ty B7 đã cung cấp tại hồ sơ vụ án không đủ cơ sở để chứng minh việc bán tài sản đã thế chấp và bảo lãnh của ông T để thu hồi nợ đã tuân thủ đúng các quy định nêu trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng TMCP B1 tiến hành xử lý tài sản thế chấp của ông T thông qua hình thức bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật là chưa có cơ sở.

Từ những phân tích trên xét thấy cần thiết phải đưa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng. Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Về tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án, các đương sự sau: Trẻ Lê Mỹ Bích A5 (sinh năm 2011), trẻ Lê Mỹ Ngọc A6 (sinh năm 2013), trẻ Lê Mỹ Khánh A7 (sinh năm 2012), trẻ Lê Quang A8 (sinh năm 2014), trẻ Lê Thanh A9 (sinh năm 2014) chưa thành niên. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: Ông Lê Quang T và bà Hứa Thúy A2 là người giám hộ trẻ A5 và trẻ A6; Ông Lê Quang A1 và bà

Phó Kim A4 là người giám hộ của trẻ A7 và trẻ Quang A8; Bà Lê Thị A3 là người giám hộ của trẻ A9 là không đúng theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2015, mà cần xác định: Ông Lê Quang T và bà Hứa Thúy A2 là người đại diện theo pháp luật của trẻ A5 và trẻ A6; Ông Lê Quang A1 và bà Phó Kim A4 là người đại diện theo pháp luật của trẻ A7 và trẻ Quang A8; Bà Lê Thị A3 là người đại diện theo pháp luật trẻ Lê Thanh A9.

Về việc tiến hành xét xử vắng mặt đương sự: Ông Lê Quang A1, bà Hứa Thúy A2, bà Lê Thị A3, bà Phó Kim A4, trẻ Lê Mỹ Bích A5, trẻ Lê Mỹ Ngọc A6 (người đại diện theo pháp luật của trẻ A5 và trẻ A6: Ông Lê Quang T và bà Hứa Thúy A2), trẻ Lê Mỹ Khánh A7, trẻ Lê Quang A8 (người đại diện theo pháp luật của trẻ A7 và trẻ Quang A8: Ông Lê Quang A1 và bà Phó Kim A4), trẻ Lê Thanh A9 (người đại diện theo pháp luật của trẻ A9: Bà Lê Thị A3) đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

Về quan hệ tranh chấp: Tại thời điểm giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến C, bà Đặng Thị Ánh N đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G cập nhật biến động ngày 13/7/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00331 do UBND Quận G cấp ngày 04/04/2011. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú trên căn nhà phải giao trả căn nhà nêu trên và bồi thường thiệt hại. Bị đơn là người đang thực tế cư trú trong căn nhà nêu trên không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, đây là tranh chấp đòi tài sản, mà cụ thể là đòi nhà. Tòa án cấp sơ thẩm không có sự thống nhất về việc xác định quan hệ tranh chấp trong bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 10/11/2017 (bl 99), các bản tự khai và nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao trả căn nhà số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn và không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này là chưa đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

- Nhà đất tranh chấp hiện ông T và gia đình đang quản lý sử dụng. Theo kết quả xác minh ngày 07/12/2017 của Công an Phường B, quận G thì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu xác minh tại địa chỉ 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có những người cư trú. Tòa án nhân dân quận G không tiến hành xác minh đối với việc căn nhà trên có cho thuê kinh doanh hoặc cho thuê để ở hay không, mà chỉ xác minh những người đang cư trú trên căn nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh, làm rõ từ ngày 02/12/2014 cho đến ngày 07/12/2017 căn nhà trên thực tế có cho cá nhân, tổ chức nào thuê ở hoặc thuê để kinh doanh không? Trường hợp, có cá nhân, tổ chức thuê căn nhà nêu trên thì họ

có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình hay không?

- Tại phiên Tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng ông T hoàn toàn không biết việc Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp của ông là nhà đất số 258/15 N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử nhận thấy theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 154.11.202.997088.BD ngày 24/10/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 438.11.202.1033411.BD.CN ngày 22/11/2011 tại Điều 4 có quy định: “...*Ngân hàng được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp hoặc xử lý tài sản bảo đảm bằng bất kỳ hình thức nào mà B7 cho là cần thiết bằng cách gửi tới bên thế chấp thông báo bằng văn bản*”.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại Tòa thể hiện Công ty B5 chưa mời ông T và ông A1 lên xác định lại nợ gốc và nợ lãi là bao nhiêu. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng thừa nhận đến nay vẫn chưa xác định nợ lãi với ông T và lãi phát sinh tính đến nay đã trên 3 tỷ đồng.

- Công ty xử lý nợ thông báo cho ông T và ông A1 về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ tại văn bản thông báo ngày 30/9/2013 chỉ ghi trong thời hạn 20 ngày, nhưng không ghi từ ngày nào đến ngày nào phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mà đã chuyển hồ sơ sang Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành việc đấu giá.

Theo hợp đồng xử lý tài sản thế chấp thì trước khi xử lý tài sản Ngân hàng phải gửi tới bên thế chấp thông báo bằng văn bản nhưng ông T cho rằng cũng không nhận được thông báo này.

Để bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự và đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được triệt để những vấn đề nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 332/2018/DS-ST ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Đặng Thị Ánh N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0029909 ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0029910 ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông Lê Quang T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0029835 ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận :

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận G;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (20).

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

Phạm Thị Thảo