

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 478/2024/DS-PT  
Ngày: 28/05/2024  
V/v tranh chấp hủy bỏ kết quả  
bán đấu giá tài sản và hủy bỏ hợp  
đồng mua bán tài sản đấu giá

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1710/2024/QĐ-PT ngày 02/4/2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm số 4511/TB-TA ngày 09/4/2024 giữa:

Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần L2.**

Địa chỉ: **Số A đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trương Hoàng V.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Đoàn Thế L.**, sinh năm 1981. (có mặt)

- Ông **Hà Mạnh C.**, sinh năm 1989. (có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: **Số F đường số G, KDC A, phường A, thành phố T,  
Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo giấy ủy quyền số 25/GUQ-LMH ngày 12/9/2022).

Bị đơn:

**1. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.**

Địa chỉ: Số E đường N, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền:

- Bà **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm 1977. (vắng mặt)

- Ông **Trần Duy V1**, sinh năm 1978. (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền ngày 07/5/2024).

**2. Công ty Cổ phần Đ.**

Địa chỉ: Số B đường P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn S** – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà **Nguyễn Thị Hoàng P**, sinh năm 1988. (vắng mặt)

- Bà **Vũ Thị Thanh H**, sinh năm 1995. (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 01/20/UQ-NG ngày 27/8/2020).

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

**1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.**

Trụ sở: Tháp B1, Số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông **Huỳnh Công G**, sinh năm 1984. (có mặt)

- Ông **Phạm Bá S1**, sinh năm 1991. (có mặt)

- Ông **Nguyễn Vương H1**, sinh năm 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ chi nhánh: Số C đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 166/QĐ-BIDV.BNE ngày 16/4/2024).

**2. Công ty trách nhiệm hữu hạn B2.**

Địa chỉ: Số A bis đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Dương Thị Bạch D**. (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số A đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam T7.

Địa chỉ: xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

**3. Công ty trách nhiệm hữu hạn N.**

Địa chỉ: Lầu A, Số B đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Dương Thị Bạch D**. (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số A đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam T7.

Địa chỉ: xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Ông **Vũ Tiến H2**, chết ngày 13/8/2021.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **H2**:

4.1. Bà **Hoàng Thị L1**, sinh năm 1952. (vắng mặt)

4.2. Ông **Vũ Hoàng H3**, sinh năm 1977. (vắng mặt)

4.3. Bà **Vũ Thị Mai H4**, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B đường P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Hoàng Thị L1**, sinh năm 1952. (vắng mặt)

6. Bà **Vũ Thị Mai H4**, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B đường P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà **Dương Thị Bạch D**, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số A đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam T7.

Địa chỉ: xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

8. Ông **Phạm Thế C1** (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1:

8.1. Ông **Phạm Nhân C2**, sinh năm 1952. (vắng mặt)

8.2. Bà **Phạm Thị Đoàn T1**, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1**.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn Công ty Cổ phần L2 có ông Đoàn Thế L và ông Hà Mạnh C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 17/01/2019, Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) và Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Chi cục Q) tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án là 04 căn hộ tại A H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần L2 (gọi tắt là Công ty L2) đã trúng đấu giá 04 căn hộ (theo biên bản đấu giá tài sản ngày 17/01/2019), gồm các căn hộ theo giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp; đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004/GCN ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp; đăng ký cập nhật biến động ngày 07/3/2011.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp; đăng ký cập nhật biến động sau cùng ngày 11/5/2011.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp.

Sau khi trúng đấu giá, Công ty L2 đã nộp tiền trúng đấu giá đúng hạn vào tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể Công ty đã nộp số tiền:

- 7.570.000.000 đồng tiền trúng đấu giá căn hộ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp; đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011.

- 9.570.000.000 đồng tiền trúng đấu giá căn hộ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004/GCN ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp; đăng ký cập nhật biên động ngày 07/3/2011.

- 6.080.000.000 đồng tiền trúng đấu giá căn hộ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp; đăng ký cập nhật biên động sau cùng ngày 11/5/2011.

- 6.070.000.000 đồng tiền trúng đấu giá căn hộ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp.

Tuy nhiên, sau khi Công ty L2 trúng đấu giá thì nghe được thông tin bà Dương Thị Bạch D bị bắt. Công ty có gửi văn bản hỏi Chi cục Q và Công ty Đ về tính hợp pháp của tài sản mua trúng đấu giá, thì các bên trả lời là tài sản được phép giao dịch. Chính vì vậy Công ty L2 đã nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá cho Chi cục Q. Sau đó các bên tiến hành ký kết 03 hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 131/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 132/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 133/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019 và tiến hành đăng ký cập nhật biên động thì bị hoãn và ngưng lại không cho cập nhật. Lúc này Công ty mới biết Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ C4 có Công văn ngày 28/02/2019 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H đề nghị tạm ngừng giao dịch đối với tài sản là bất động sản hiện đang đứng tên Công ty B2 và bà Dương Thị Bạch D (trong đó có 04 căn hộ trên) để phục vụ hoạt động điều tra vụ án hình sự số 08/C03-P15 ngày 18/01/2019.

Ngày 27/3/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ C4 có Văn bản số 1037/CSKT-P15 xác định chưa gỡ bỏ giải tỏa ngăn chặn đối với các căn hộ tại A H, Phường F (nay là phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, từ ngày mua bán tài sản đấu giá tới nay Công ty L2 không thực hiện được việc cập nhật biên động để chuyển quyền sở hữu các tài sản trên thuộc sở hữu của Công ty. Từ ngày trúng đấu giá đến nay Công ty đã chịu rất nhiều thiệt hại về mặt tài chính và hoạt động kinh doanh. Do đó, Công ty L2 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ các hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ kết quả bán đấu giá

tài sản, yêu cầu **Chi cục Q** hoàn trả lại cho **Công ty L2** toàn bộ số tiền trúng đấu giá Công ty đã nộp là 29.290.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi phát sinh.

*Bị đơn Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 có bà **Nguyễn Thị Hồng T** là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Quá trình tổ chức thi hành án, do người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên Chi cục **Quận C** đã thực hiện việc cưỡng chế kê biên, bán đấu giá 04 tài sản thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật. Việc tổ chức bán đấu giá công khai, tuân thủ các trình tự thủ tục theo quy định. **Công ty Cổ phần L2** là người mua trúng 04 tài sản đấu giá và đã nộp đủ tiền. Chấp hành viên đã thực hiện việc giải tỏa và giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là **Công ty Cổ phần L2**, đồng thời đã xử lý số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- Tài sản 1: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do **Ủy ban nhân dân Thành phố H** cấp, tầng số 4 (căn hộ 404). Bán đấu giá thành với giá là 6.070.000.000 đồng.

- Tài sản 2: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do **Ủy ban nhân dân Thành phố H** cấp; đăng ký cập nhật biến động sau cùng ngày 11/5/2011, tầng số 4. Bán đấu giá thành với giá là 6.080.000.000 đồng.

- Tài sản 3: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004/GCN ngày 02/8/2004 do **Ủy ban nhân dân Thành phố H** cấp; đăng ký cập nhật biến động ngày 07/3/2011, tầng số 3. Bán đấu giá thành với giá là 9.570.000.000 đồng.

Tổng số tiền bán đấu giá thành 03 tài sản là: 21.720.000.000 đồng.

Tiền lãi phát sinh do gửi Ngân hàng là 276.218.953 đồng.

Các khoản chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án là: 137.838.941 đồng (gồm chi phí kê biên, chi phí lập bản vẽ chi phí bán đấu giá, chi phí thừa phát lại) đã chi.

Chi cục đang tạm giữ số tiền nộp thuế thu nhập cá nhân cho chủ cũ là: 434.400.000 đồng.

Phí thi hành án Ngân hàng phải chịu là: 245.642.398 đồng đã chuyển nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định.

Số tiền Ngân hàng thực nhận là: 21.178.337.614 đồng (theo ủy nhiệm chi 01/7/2019).

- Tài sản 4: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do **Ủy ban nhân dân Quận C3** cấp; đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011, tầng số 3. Bán đấu giá thành với giá là 7.570.000.000 đồng và lãi phát sinh do gửi Ngân hàng. Số tiền này **Chi cục Q** đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng.

Sau đó Cơ quan Cảnh sát điều tra có Văn bản số 906/C03-P15 ngày 28/02/2019 đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H chỉ đạo các Sở, B, Ngành trực thuộc rà soát và tạm ngừng giao dịch đối với các tài sản là bất động sản của các tổ chức, cá nhân có liên quan phục vụ điều tra, trong đó có Công ty TNHH B2 và bà Dương Thị Bạch D. Cơ quan Cảnh sát điều tra tiếp tục có Văn bản số 1037/CSKT-P15 ngày 27/3/2020 về việc chưa gỡ bỏ giải tỏa ngăn chặn các căn hộ A H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (gồm 4 căn hộ trên). Việc Công ty L2 chưa làm được giấy chứng nhận không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi cục Q. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Chi cục Q có đơn yêu cầu độc lập đối với Ngân hàng TMCP Đ1 (Ngân hàng B1), trong trường hợp Tòa án buộc Chi cục Q trả số tiền 29.112.737.614 đồng, thì đề nghị Ngân hàng B1 trả lại cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 số tiền đã chuyển là 21.178.337.614 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có bà Nguyễn Thị Hoàng P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo đề nghị của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Công ty Cổ phần Đ và Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 đã ký Hợp đồng bán đấu giá số 131, 132, 133, 134/HDDV-ĐGTS ngày 17/12/2018. Sau khi hợp đồng đã được ký kết, Công ty Cổ phần Đ đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật, người đăng ký tham gia đấu giá và người trúng đấu giá đều thể hiện sự khách quan minh bạch trong quá trình đấu giá. Vì vậy yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá là không có căn cứ, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 có ông Hoàng Xuân T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Ngân hàng B1) được thành lập dựa trên cơ sở chuyển đổi chi nhánh Ngân hàng liên doanh Lào - Việt tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Công văn số 6964/NHNN-TTGSNH ngày 23/0/2013 của Ngân hàng N1 và Quyết định số 1646/QĐ-HĐQT ngày 24/9/2013 của Ngân hàng TMCP Đ1 và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 30/9/2013 giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và Ngân hàng Liên doanh L3.

Công ty TNHH N và bà Dương Thị Bạch D có vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng liên doanh L3 tại Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Ngân hàng B1 chi nhánh B3) và phát sinh nợ quá hạn. Ngân hàng B1 đã khởi kiện Công ty N và bà Dương Thị Bạch D tại Tòa án có thẩm quyền. Căn cứ theo phán quyết của Tòa án, Ngân hàng B1 đã phối hợp với Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để phát mãi các tài sản bảo đảm thi hành án. Các văn bản liên quan đến quá trình xử lý nợ quá hạn và phát mãi tài sản bảo đảm như sau:

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 664/2015/QĐST-DS ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân Quận 1 ;

- Bản án số 08/2015/KDTM-ST ngày 18/5/2015 của Tòa án nhân dân Quận 3;

- Bản án số 649/2015/KDTM-ST ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định thi hành án số 834/QĐ-CCTHA ngày 14/3/2016 và số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/9/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

Theo đó, bà **Dương Thị Bạch D** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng B1** số tiền gốc là 6.500.000.000 đồng và lãi vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2011/HĐTD ngày 05/7/2011; **Công ty TNHH N** có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng B1** số tiền gốc là 19.993.000.000 đồng và lãi vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2011/HĐTD ngày 09/8/2011.

Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Căn hộ chung cư số 179C (tầng 3) **H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** do **Công ty TNHH B2** đứng tên chủ sở hữu (Giấy chứng nhận số BE491335 do **C3**, Tp.HCM cấp ngày 28/3/2011), đảm bảo cho nghĩa vụ vay của bà **Dương Thị Bạch D**.

- Căn hộ chung cư số 179C (tầng 4) **H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** do ông **Vũ Tiến H2** và bà **Hoàng Thị L1** đứng tên chủ sở hữu (Giấy chứng nhận số 0504/2004 do **U** cấp ngày 02/8/2004), đảm bảo cho nghĩa vụ vay của **Công ty TNHH N**.

- Căn hộ chung cư số 179C (tầng 4) **H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** do bà **Vũ Thị Mai H4** đứng tên chủ sở hữu (Giấy chứng nhận số 0651/2004 do **U** cấp ngày 04/10/2004), đảm bảo cho nghĩa vụ vay của **Công ty TNHH N**.

- Căn hộ chung cư số 179C (tầng 4) **H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** do ông **Phạm Thế C1** đứng tên chủ sở hữu (Giấy chứng nhận số 0503/2004 do **U** cấp ngày 02/8/2004), đảm bảo cho nghĩa vụ vay của **Công ty TNHH N**.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Ngày 17/01/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 và **Công ty Cổ phần Đ** đã tổ chức bán đấu giá các tài sản bảo đảm và người trúng đấu giá là **Công ty Cổ phần L2**

Ngày 29/6/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển cho **Ngân hàng B1** số tiền 21.178.337.614 đồng để thanh toán nợ vay và các chi phí liên quan đến quá trình xử lý nợ của **Công ty TNHH N**. Trong quá trình sang tên, bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, **Ngân hàng B1** được biết ngày 28/02/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra **Bộ C4** có Văn bản số 906/C03-P15 đề nghị **Ủy ban nhân dân Thành phố H** chỉ đạo các Sở, **B**, Ngành trực thuộc rà soát và tạm ngừng giao dịch đối với các tài sản là bất động sản của các tổ chức, cá nhân có liên quan phục vụ điều tra, trong đó có **Công ty TNHH B2** và bà **Dương Thị Bạch D**. Ngày 08/3/2019, **UBND Thành phố H** đã có Công văn số 191/UBND-NCPC chỉ đạo các Sở, Ban, Ngành liên quan triển

khai thực hiện yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra **Bộ C4**. Ngày 28/5/2019, **B1** đã có Công văn số 389/BIDV.BNE-QLRR gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra **Bộ C4** giải tỏa ngăn chặn để đảm bảo quyền lợi của người mua tài sản bán đấu giá. Ngày 16/4/2020, **Ngân hàng B1** – **chi nhánh B3** tiếp tục có Công văn số 323/BIDV.BNE-QLRR gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra **Bộ C4** để phúc đáp Công văn số 1037/CSKT-P15 ngày 27/3/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra **Bộ C4**. Nội dung văn bản khẳng định quá trình thế chấp các tài sản đảm bảo đã được thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý, có công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ nên quyền ưu tiên thanh toán phát mãi vẫn thuộc **Ngân hàng B1**. Việc **Ngân hàng A** **chi nhánh Thành phố H** nhận thế chấp bổ sung trong khi các tài sản này đang thế chấp tại **Ngân hàng B1- chi nhánh B3** là không phù hợp về giao dịch bảo đảm... Do đó **Ngân hàng B1- chi nhánh B3** đề nghị xem xét tình trạng tài sản và có văn bản giải tỏa việc ngăn chặn đối với các tài sản trên nhưng vẫn chưa nhận được kết quả trả lời. Hiện **Công ty Cổ phần L2** đã tiếp nhận, quản lý tài sản đảm bảo và nhận toàn bộ hồ sơ pháp lý của các tài sản nêu trên... Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phù hợp với quy định nên đề nghị Tòa án không chấp nhận. Đồng thời Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 về việc yêu cầu **Ngân hàng B1** hoàn trả số tiền 21.178.337.614 đồng.

Bà **Dương Thị Bạch D** có đơn trình bày do **Trại giam T8** chuyển đến Tòa án nhân dân Quận 3 có nội dung:

Bà **D** xác nhận đã nhận được thông báo thụ lý và thông báo hòa giải của Tòa án. Bà là người đại diện theo pháp luật của **Công ty TNHH B2** và **Công ty TNHH N**, đã mua các bất động sản và thanh toán đủ tiền cho 04 hộ tại **A H**, nên những hộ này không có quyền và cũng không liên quan đến tài sản trên. Đầu năm 2018 **Công ty L2** có đặt vấn đề liên kết làm dự án tại **Quận A** và **Quận C** để làm văn phòng và các bên đã ký hợp đồng hợp tác tại **phòng C5**; trong nội dung hợp đồng **Công ty L2** phải liên hệ với **A** để tất toán các khoản tín dụng của **Diệp Bạch D1**... Vì vậy đối với các tài sản mua trúng đấu giá **Công ty L4** không có cơ sở nào để đòi hủy kết quả và hủy hợp đồng, lợi dụng bà đang bị tạm giam để đơn phương chấm dứt hợp đồng đấu giá là đã vi phạm hợp đồng hợp tác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bao gồm các ông bà **Hoàng Thị L1**, **Vũ Thị Mai H4**, **Vũ Hoàng H3**, **Phạm Nhân C2**, **Phạm Thị Doan T1**: Do các đương sự không đến Tòa án, nên không ghi nhận được ý kiến.*

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn: Đề nghị hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 17/01/2019 đối với 04 tài sản trúng đấu giá tại địa chỉ **A H, Phường F, Quận C**; hủy 03 hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 trả lại số tiền nguyên đơn đã nộp để mua tài sản đấu giá là 29.900.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trừ đi những chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án là: 137.838.941 đồng, phí thi hành án của Ngân hàng là 245.642.398 đồng. Số tiền còn lại nguyên đơn yêu cầu được nhận là 28.906.518.661 đồng, không yêu cầu



tính lãi. Đồng ý giao lại các tài sản đã nhận kèm theo các giấy tờ liên quan đến những tài sản trên cho Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3: Quá trình bán đấu giá công khai tuân thủ các trình tự thủ tục đúng quy định, tài sản đã thực hiện đúng quy trình và quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần L2 là người mua trúng đấu giá, đã nộp đủ tiền, Chấp hành viên Chi cục đã thực hiện việc giải tỏa và giao tài sản cho Công ty L2. Vì vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Ngân hàng TMCP Đ1 hoàn trả lại số tiền mà Chi cục đã chuyển cho Ngân hàng là 21.178.337.614 đồng, để Chi cục trả lại cho Công ty Cổ phần L2.

- Công ty Cổ phần Đ: Công ty Cổ phần Đ đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật, người đăng ký tham gia đấu giá và người trúng đấu giá đều thể hiện sự khách quan minh bạch trong quá trình đấu giá. Vì vậy yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ1: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy kết quả trúng đấu giá tài sản và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với tài sản là 04 căn hộ chung cư theo Giấy chứng nhận số BE491335 do C3, TP. cấp ngày 28/3/2011, Giấy chứng nhận số 0503/2004 do U cấp ngày 02/8/2004, Giấy chứng nhận số 0651/2004 do U cấp ngày 4/10/2004, Giấy chứng nhận số 0504/2004 do U cấp ngày 02/8/2004. Với căn cứ sau:

Thứ nhất, việc các bên chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với tài sản mua trúng đấu giá là do thực hiện theo văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đây là sự việc khách quan, không phải lỗi của bất kỳ bên nào. Đối chiếu quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá năm 2016 thì không thuộc một trong các trường hợp để hủy kết quả trúng đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo luật định.

Thứ hai, căn cứ Điều 161 của Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với nhà ở là kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua, nhận bàn giao nhà và Hợp đồng mua bán nhà ở phát sinh hiệu lực từ thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Vì vậy, ba Hợp đồng trên đã phát sinh hiệu lực theo quy định. Đối với tài sản bảo đảm của khoản vay bà Dương Thị Bạch D, tài sản này không thực hiện việc công chứng được do có văn bản phong tỏa của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, các bên cũng đã tiến hành xong việc thanh toán tiền và bàn giao nhà, tức là đã thực hiện theo yêu cầu của một hoặc các bên Tòa án vẫn sẽ công nhận hiệu lực của giao dịch và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng đó nữa. Ngoài ra, theo văn bản số 15/2019/CV-LMH ngày 28/2/2019 của Công ty L2 gửi Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 và Công ty Đ về việc thanh toán trễ tiền trúng đấu giá, Công ty L2 biết được việc bà D bị tạm giam, phía Cơ quan Công an có quyết định và văn bản phong tỏa; Đồng thời, trong suốt thời gian sau khi có quyết định và văn bản

phong tỏa của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phía Landmark holding vẫn tiến hành thực hiện việc thanh toán, nhận bàn giao nhà, ký kết các hợp đồng tại văn phòng công chứng... điều này đã thể hiện ý chí muốn tiếp tục thực hiện giao kết của bên mua.

Từ những sự kiện pháp lý phát sinh trên cho thấy Công ty L2 được pháp luật xác nhận quyền sở hữu, được hưởng các quyền đồng thời cũng phải gánh chịu các rủi ro (đối với tài sản thuộc sở hữu hợp pháp là 04 căn hộ chung cư nêu trên). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp quy định của pháp luật và trực tiếp ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của B1.

Đối với yêu cầu độc lập của Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3: Quá trình giải quyết vụ án, phía Chi cục Quận C đã có đơn yêu cầu độc lập, nội dung: Yêu cầu B1 thanh toán cho Chi cục Q số tiền 21.178.337.614 đồng. Về việc này, B1 đánh giá yêu cầu này không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của B1. Như nội dung trình bày đối với yêu cầu hủy kết quả trúng đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của nguyên đơn là không có căn cứ nên việc Chi cục Q yêu cầu B1 thanh toán số tiền 21.178.337.614 đồng là không phù hợp quy định pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu của Chi cục Q về việc yêu cầu Ngân hàng B1 hoàn trả số tiền 21.178.337.614 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 11 Điều 5, khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Điều 95 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 425, khoản 1 khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Hủy các hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 131/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 132/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019; hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 133/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019.

1.2. Hủy kết quả đấu giá tài sản được tổ chức đấu giá ngày 17/01/2019 đối với những tài sản sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động ngày 07/3/2011;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động sau cùng ngày 11/5/2011;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011.

1.3. Buộc Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả cho Công ty Cổ phần L2 số tiền 28.906.518.661 đồng.

1.4. Công ty Cổ phần L2 bàn giao 04 tài sản tại địa chỉ A H, Phường F (nay là Phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 gồm những tài sản sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng C) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động ngày 07/3/2011 (theo biên bản v/v giao nhận tài sản thi hành án ngày 29/5/2019);

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp (theo biên bản v/v giao nhận tài sản thi hành án ngày 29/5/2019);

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động sau cùng ngày 11/5/2011 (theo biên bản v/v giao nhận tài sản thi hành án ngày 29/5/2019);

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011 (theo biên bản v/v giao nhận tài sản thi hành án ngày 08/5/2019).

Cùng các giấy tờ nhà đất liên quan đến tài sản bán đấu giá theo Biên bản về việc giao nhận tài sản, giấy tờ ngày 02/4/2019 và 25/4/2019.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3:

3.1. Buộc **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1** hoàn trả cho Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 số tiền 21.178.337.614 đồng.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 giao trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1** những Giấy tờ liên quan đến tài sản bán đấu giá các căn hộ tại **A H, Phường F (nay là Phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** ( Theo Biên bản giao nhận ngày 11/11/2016 và Biên bản về việc giao nhận tài sản, giấy tờ ngày 14/01/2019).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 về việc hoàn trả số tiền gửi tiết kiệm tạm tính 276.218.953 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh nếu có cho **Công ty Cổ phần L2**.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 kháng nghị và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1** kháng cáo bản án sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (B1)** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Huỳnh Công G**, ông **Phạm Bá S1** trình bày:*

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Trong trường hợp chưa đủ căn cứ để xem xét vụ án thì đề nghị hủy toàn bộ bản án, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

*Nguyên đơn **Công ty Cổ phần L2** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Đoàn Thế L** và ông **Hà Mạnh C** trình bày:*

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1**.

*Bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 có người đại diện theo ủy quyền là ông **Trần Duy VI** trình bày:*

Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

*Bị đơn **Công ty Cổ phần Đ** có người đại diện theo ủy quyền là bà **Vũ Thị Thanh H** trình bày:*

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (B1)**, sửa bản án sơ thẩm.

Bà **Dương Thị Bạch D** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo pháp luật của **Công ty TNHH B2**, **Công ty TNHH N** vắng mặt tại phiên tòa:

Bà **D** hiện đang chấp hành án tại **Trại giam T7**. Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà **D** theo quy định. Sau khi xử sơ thẩm, bà **D** không kháng cáo. Việc xét xử vắng mặt bà **D** không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, của **Công ty TNHH B2** và **Công ty TNHH N**. Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà **D**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hoàng Thị L1**, bà **Vũ Thị Mai H4**, ông **Vũ Hoàng H3**, ông **Phạm Nhân C2**, bà **Phạm Thị Đoan T1** vắng mặt tại phiên tòa dù đã được tổng đạt hợp lệ.

\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 284, 289, 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3.

[2] Đối với kháng cáo của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo các biên bản đấu giá tài sản được tổ chức đấu giá ngày 17/01/2019 thì **Công ty Cổ phần L2** là người mua trúng đấu giá những tài sản cùng tọa lạc tại địa chỉ **số A H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ở tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE491335, số vào sổ CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp cho ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị Bích D2; đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho Công ty TNHH B2 ngày 17/6/2011;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0503/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Phạm Thế T4, bà Đậu Thị Ngọc T5; đăng ký cập nhật biến động sang tên ông Phạm Thế C1 ngày 07/3/2011;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số A (tầng 4) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Vũ Tiến H2, bà Hoàng Thị L1;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số A (tầng 4) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Nguyễn T6, bà Hà Thị M; đăng ký cập nhật biến động sang tên bà Vũ Thị Mai H4 ngày 11/5/2011.

Ngày 28/01/2019, Công ty Cổ phần L2 có Văn bản số 04/2019/CV-LMH gửi Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 và Công ty Cổ phần Đ. Theo đó Công ty L2 đề nghị hai đơn vị này xác định việc bà Dương Thị Bạch D là chủ tài sản đang bị tạm giam có ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Công ty L2 hay không? Việc chuyển quyền sở hữu tài sản sang cho Công ty L2 có gặp khó khăn, vướng mắc gì không?

Ngày 29/01/2019 Công ty Cổ phần Đ có Văn bản số 129/19/CV-NG trả lời cho Công ty L2 với nội dung xác định quyền lợi của người mua tài sản đấu giá vẫn được bảo đảm theo quy định của pháp luật; đề nghị Công ty L2 phải nộp tiền mua tài sản đúng thời hạn, nếu thanh toán không đủ thì xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán...

Ngày 31/01/2019 Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 có Văn bản số 955/CCTHADS trả lời cho Công ty L2 xác định việc chuyển quyền sở hữu tài sản sang cho người mua trúng đấu giá được thực hiện theo quy định; đề nghị Công ty L2 phải thanh toán tiền mua tài sản đúng thời hạn quy định.

Sau đó, Công ty L2 đã tiến hành thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá tài sản đúng hạn vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Ngày 17/4/2019 Công ty L2 cùng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Công ty Cổ phần Đ ký kết các Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 131, 132, 133/19/HĐ-MB.

Sau đó, Công ty Cổ phần L2 tiến hành đăng ký cập nhật biến động đối với các tài sản đã trúng đấu giá tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Tại Công văn số 81/VPĐK-ĐK ngày 06/01/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H xác định các tài sản nêu trên có liên quan đến bà Dương Thị Bạch D nên hoàn trả toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động nêu trên cho Công ty L2.

Ngày 27/3/2020 Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 có Văn bản số 1037/CSKT-P15 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có nội dung: “Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 đang điều tra vụ án “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” và “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” xảy ra tại Công ty TNHH B2 và một số cơ quan, tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh... Quá trình điều tra vụ án đã khởi tố bị can và bắt tạm giam đối với Dương Thị Bạch D – Giám đốc Công ty B2. Để phục vụ yêu cầu điều tra vụ án, ngày 28/02/2019, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 có văn bản gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H đề nghị chỉ đạo các sở, ban, ngành rà soát và tạm ngừng giao dịch đối với tài sản là bất động sản hiện đang đứng tên Công ty B2 và bà Dương Thị Bạch D. Trong quá trình điều tra, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 nhận được Công văn của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 đề nghị gỡ bỏ giải tỏa ngăn chặn đối với 04 tài sản là 04 căn hộ đã bán đấu giá tại số A H; nhận được Công văn của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H xin ý kiến đăng ký biến động quyền sở hữu tài sản liên quan đến 04 căn hộ tại số A; Công văn của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đề nghị giải tỏa ngăn chặn 04 căn hộ tại số A; Công văn của Công ty Cổ phần L2 đề nghị có ý kiến về 04 căn hộ mà Công ty đã trúng đấu giá. Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 có ý kiến như sau: Công ty B2 có vay vốn tại A Chi nhánh T9; hiện dư nợ thuộc nợ xấu nhóm 5. Công ty B2 có bổ sung tài sản thế chấp đối với 05 căn hộ 302, 304, 306, 402, 404 địa chỉ A H, mặc dù các tài sản này trước đó được Công ty B2, bà Dương Thị Bạch D thế chấp vay vốn tại B1. Tài liệu điều tra xác định các tài sản tại A H có liên quan đến vụ án đang điều tra, cần được tiếp tục phong tỏa phục vụ yêu cầu điều tra, truy tố xét xử...”

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy, bốn tài sản tại địa chỉ số A H, từ ngày 28/02/2019 cho đến nay, vẫn đang bị Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 phong tỏa để tiếp tục điều tra, truy tố xét xử liên quan đến Công ty TNHH B2 và bà Dương Thị Bạch D. Những tài sản này là tài sản không được phép giao dịch. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H đã hoàn trả toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động của Công ty L2 đối với những tài sản mua trúng đấu giá nêu trên.

Tại khoản 11 Điều 5, khoản 1 Điều 7 và khoản 1 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản quy định: “tài sản đấu giá là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật”; “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích của hợp pháp của...người mua được tài sản đấu giá”; người trúng đấu giá “Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu

*quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;...”. Điều 95 của Luật Đất đai quy định người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.*

Đồng thời tại Điều 425 của Bộ luật Dân sự quy định: “...trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng....”.

Cấp sơ thẩm nhận định các hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không thể thực hiện được, làm cho mục đích của bên có quyền (là bên mua được tài sản đấu giá) không thể đạt được, bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ các hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ kết quả đấu giá tài sản đối với 04 tài sản tại địa chỉ số A H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng B1 trình bày Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa triệt để vì tại cấp sơ thẩm, Công ty L2 đã tự nguyện chịu các chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án, trong đó có phí của Ngân hàng đã bỏ ra là 245.642.398 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết phần chi phí này cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong vụ án chỉ có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty L2 và yêu cầu độc lập của bị đơn Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3; Ngân hàng B1 và các đương sự khác không có bất cứ yêu cầu độc lập nào. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của đương sự là đúng theo quy định pháp luật. Sau khi xử sơ thẩm, chỉ có Ngân hàng B1 kháng cáo, các đương sự còn lại không kháng cáo.

Đối với lời trình bày đề nghị tạm dừng phiên tòa phúc thẩm để xác minh việc bốn tài sản trong vụ án có còn bị phong tỏa hay không của Ngân hàng B1. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã liên tục có các Công văn số 1012/2021/CV-TAQ3 ngày 30/12/2021; Công văn số 55/2022/CV-TAQ3 ngày 21/01/2022; Công văn số 148/2022/CV-TAQ3 ngày 23/02/2022 và Công văn số 204/2022/CV-TAQ3 ngày 08/3/2022 gửi Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 để xác minh các tài sản mua bán đấu giá trên hiện đã được gỡ bỏ ngăn chặn chưa. Tuy nhiên Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 vẫn không có kết quả trả lời cho Tòa án. Nhận thấy, từ sau Công văn số 1037/1037/CSKT-P15 ngày 27/3/2020 cho đến nay, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C4 vẫn chưa có văn bản nào về việc đã gỡ bỏ phong tỏa đối với các tài sản trong vụ án. Do đó, việc tạm dừng phiên tòa phúc thẩm là không cần thiết, chỉ kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Phía Ngân hàng còn trình bày Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Văn phòng C6 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm về thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo hướng dẫn tại Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao thì khi giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chỉ trong trường hợp việc giải quyết tranh chấp hợp đồng liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng



viên, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án mới xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng. Vụ án này không thuộc trường hợp nêu trên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C6 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Do các hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy bỏ nên Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần L2 số tiền 28.906.518.661 đồng mà Công ty L2 đã nộp cũng như buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 phải hoàn trả lại cho Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 số tiền 21.178.337.614 đồng mà Chi cục Thi hành án đã chuyển cho Ngân hàng là có cơ sở.

Trong vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại khoản tiền đã nhận cũng như bị đơn có yêu cầu độc lập buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại khoản tiền đã nhận từ bị đơn. Bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập nên bên phải thực hiện nghĩa vụ phải chịu án phí là đúng theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Việc Ngân hàng B1 trình bày Tòa án cấp sơ thẩm đã tính hai lần án phí là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 phải nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 284, 289, 298, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 11 Điều 5, khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 48 Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Điều 95 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 425, khoản 1 khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

#### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Hủy các Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 131/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 132/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 133/19/HĐ-MB ngày 17/4/2019.

2.2. Hủy kết quả đấu giá tài sản được tổ chức đấu giá ngày 17/01/2019 đối với những tài sản sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động ngày 07/3/2011;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động sau cùng ngày 11/5/2011;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011.

2.3. Buộc Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả cho Công ty Cổ phần L2 số tiền 28.906.518.661 đồng (Hai mươi tám tỷ chín trăm lẻ sáu triệu năm trăm mười tám ngàn sáu trăm sáu mươi một đồng).

2.4. Công ty Cổ phần L2 bàn giao cho Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 những tài sản sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng C) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0503/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động ngày 07/3/2011 (theo Biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án ngày 29/5/2019);

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0504/2004 ngày 02/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp (theo Biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án ngày 29/5/2019);

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 4) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0651/2004 ngày 04/10/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, cập nhật biến động sau

cùng ngày 11/5/2011 (theo Biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án ngày 29/5/2019);

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A (tầng 3) H, Phường F, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813/2011/GCN ngày 28/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận C3 cấp, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 17/6/2011 (theo Biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án ngày 08/5/2019).

Cùng các giấy tờ nhà đất liên quan đến tài sản bán đấu giá theo Biên bản về việc giao nhận tài sản, giấy tờ ngày 02/4/2019 và 25/4/2019.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3:

4.1. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 hoàn trả cho Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 số tiền 21.178.337.614 đồng (Hai mươi một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn sáu trăm mười bốn đồng).

4.2. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 giao trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 những giấy tờ liên quan đến tài sản bán đấu giá các căn hộ tại A H, Phường F (nay là Phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Biên bản giao nhận ngày 11/11/2016 và Biên bản về việc giao nhận tài sản, giấy tờ ngày 14/01/2019).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 về việc hoàn trả số tiền gửi tiết kiệm tạm tính đến ngày 27/8/2020 là 276.218.953 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm mười tám ngàn chín trăm năm mươi ba đồng) và tiền lãi tiếp tục phát sinh (nếu có) cho Công ty Cổ phần L2.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

7.1. Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 136.906.519 đồng. Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3 đã tạm nộp số tiền 64.589.169 đồng theo biên lai số AA/2019/0007834 ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3. Số còn lại phải nộp là 72.317.350 đồng (Bảy mươi hai triệu ba trăm mười bảy ngàn ba trăm năm mươi đồng).

7.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 phải chịu án phí là 129.178.338 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi tám ngàn ba trăm ba mươi tám đồng).

7.3. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai số AA/2019/0007514 ngày 29/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

7.4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2021/0007955 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 3;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Bùi Thị Kim Dung**