

Bản án số: 621/2024/DS-PT

Ngày: 13 - 8 - 2024

*V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; hợp đồng thế chấp; Hủy cập nhật biến động và yêu cầu trả lại nhà, đất, Giấy chứng nhận”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:*

Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Cao Văn Tám

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Danh Quốc Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2024 “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất, hợp đồng thế chấp; Hủy cập nhật biến động; Yêu cầu trả lại nhà, đất và Giấy chứng nhận*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2653/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4803/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thanh M, sinh năm 1968; Nơi cư trú: 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Hồ Minh T, sinh năm 1987; Nơi cư trú: A L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 31/5/2018, có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Công ty Cổ phần Đ; Địa chỉ: A T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Thanh P và bà Trần Thị Huy C; Cùng trú tại: A T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 4/6/2018), vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: B C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn T1; Địa chỉ: Lâu E, số E C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 13/6/2018, có mặt).

3. Công ty TNHH Q1 tài sản Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Lâu E, số E C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn T1 (Giấy ủy quyền ngày 6/9/2018, có mặt).

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

1. Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1964; Nơi cư trú: 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Hồ Minh T, sinh năm 1987; Nơi cư trú: A L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 25/10/2018, có mặt).

2. Bà Đoàn Ngọc T3, sinh năm 1987, vắng mặt.

3. Bà Đoàn Thanh C1, sinh năm 1978, vắng mặt.

4. Bà Đoàn Ngọc T4, sinh năm 1980, vắng mặt.

Cùng trú tại: A P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H; Địa chỉ: Số F P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Thanh T5; Nơi cư trú: 12 Đỗ Văn D, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 30/7/2018, vắng mặt).

6. Ông Lư Trường C2, vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị T6, vắng mặt.

8. Ông Lư Trường V, vắng mặt.

Cùng trú tại: A (17/3) tổ B, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Văn phòng C4; Trưởng văn phòng: ông Vũ Minh T7.

Địa chỉ: F L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

10. Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ liên hệ: A N, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, có mặt.

11. Ông Cao Trần V1, xin vắng.

12. Bà Võ Thị Hồng T8, xin vắng.

Cùng trú tại: 6 P, ấp G, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Công ty Cổ phần T11; Địa chỉ: Số B đường C, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Cao Trần Vĩnh I Tổng giám đốc, xin vắng.

14. Phòng C5; Địa chỉ: 9 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phan Thị Mai T9, vắng mặt.

15. Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: I T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

16. Văn phòng C6; Địa chỉ: G L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Trưởng văn phòng: Ông Bùi Đức C3, vắng mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Đỗ Thanh M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 11/5/2018, các đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Đỗ Thanh M có ông Hồ Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Đỗ Thanh M là người được quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, TP H (Theo GCN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ528479, số vào sổ cấp GCN: CH01130 do UBND huyện H cấp ngày 31/11/2013).

Ngày 10/12/2013, bà M ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B để vay số tiền 1.500.000 đồng, thời hạn vay vốn là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng.

Ngày 20/12/2013, bà M thế chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, TP H cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B nhưng ngân hàng và Công ty Q1 Chi nhánh H (MBAMC) đã tự ý bán đấu giá tài sản của bà M mà không thông báo và không được bà M đồng ý. Cụ thể, ngày 13/4/2017,

Công ty Q1 Chi nhánh H, ban hành thông báo số 254/TB-MBAMC-HCM, theo đó, ngày 04/01/2017 Công ty Cổ phần Đ đã tổ chức bán đấu giá tài sản của bà M và ngày 21/3/2017 đã được cập nhật sang tên thay đổi chủ sở hữu cho người mua là bà Đoàn Ngọc T3. Công ty Q1 Chi nhánh H (MBAMC) thông báo yêu cầu bà M di dời ra khỏi khuôn viên nhà đất 18/3B ấp D, xã X, huyện H, TP H, để MBAMC bàn giao cho người mua trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 64, địa chỉ số A ấp D, xã X, huyện H, TP H là thuộc quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của bà M. Ngân hàng TMCP Q Chi nhánh B và Công ty Q1 Chi nhánh H (MBAMC) đã tự ý bán cho bà T3 là trái pháp luật.

Nay, nguyên đơn bà Đỗ Thanh M yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐ-BĐG ngày 17/02/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Đoàn Ngọc T3; Không yêu cầu Tòa án giải quyết thiệt hại phát sinh do việc hủy hợp đồng nêu trên.

- Hủy cập nhật biến động về việc chuyển nhượng cho bà T3 ngày 21/3/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ528479, số vào sổ cấp GCN: CH01130 do UBND huyện H cấp ngày 31/10/2013;

- Yêu cầu bà T3 và những người đang sinh sống tại nhà số A ấp D, xã X, huyện H, trả lại nhà đất nêu trên cho bà M; Yêu cầu bà T3 trả lại bản chính GCN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ528479;

- Bà M rút lại yêu cầu bà T3 bồi thường thiệt hại với số tiền 500.000.000 đồng.

*Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/7/2023, bà M bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện:*

- Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Cao Trần V1;

- Tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0009441 do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 01/6/2020 giữa bà Đoàn Ngọc T3 – ông Cao Trần Vĩnh I vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01/EIBCL-BL/KHDN/2021, số công chứng 00253 do Phòng công chứng số 2 chứng nhận ngày 06/01/2021 giữa ông Cao Trần V1, bà Võ Thị Hồng T8 và Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C7 là vô hiệu;

- Buộc ông V1, bà T8, ngân hàng E giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp không giao trả thì bà M được quyền đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận và buộc ông V1, bà T8, những người đang cư trú trong nhà giao trả lại nhà đất 18/3B ấp D, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh cho bà M.

*\* Bị đơn:*

*1. Công ty Cổ phần Đ có người đại diện hợp pháp là ông Phan Thanh P trình bày:*

Nhà đất số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Đinh Văn T2 và bà Đỗ Thanh M. Căn cứ GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ528479, số vào sổ cấp GCN: CH01130 do UBND huyện H cấp ngày 31/10/2013. Tài sản trên đã được vợ chồng ông T2, bà M thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2610.13.201.1796539.BĐ ngày 20/12/2013.

Đến hạn trả nợ, ông T2 và bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, do đó Ngân hàng TMCP Q thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi theo quy định pháp luật.

Căn cứ Công văn số 937/GĐN- MBAMC-HCM ngày 25/5/2016 của Chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q đề nghị công ty tiến hành tổ chức bán đấu giá “Nhà đất số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh” với giá là 2.050.000.000 đồng.

- Ngày 25/5/2016, công ty K Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 42/16/HĐ-BĐG với chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q, tiến hành bán đấu giá nhà đất trên với giá là 2.050.000.000 đồng. Công ty đã thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để tổ chức bán đấu giá, tuy nhiên không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

- Ngày 12/7/2016, công ty nhận được Công văn số 1342/GĐN-MBAMC-HCM của chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 02 với giá 1.845.000.000 đồng. Công ty đã ký Phụ lục Hợp đồng lần thứ nhất để tiếp tục bán đấu giá theo quy định, nhưng vẫn không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

- Ngày 12/8/2016, công ty nhận được Công văn số 1536/GĐN-MBAMC-HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 03 với giá 1.700.000.000 đồng. Công ty đã ký Phụ lục Hợp đồng lần thứ hai để tiếp tục bán đấu giá theo quy định, nhưng vẫn không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

- Ngày 15/9/2016, Công ty nhận được Công văn số 1770/GĐN-MBAMC-HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 04 với giá 1.700.000.000 đồng. Công ty đã ký Phụ lục Hợp đồng lần thứ ba để tiếp tục bán đấu giá theo quy định, nhưng vẫn không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

- Ngày 29/11/2016, Công ty nhận được Công văn số 2261/GĐN-MBAMC-HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản trên lần 05 với giá 1.700.000.000 đồng. Công ty đã ký Phụ lục Hợp đồng lần thứ tư để tiếp tục bán đấu giá theo quy định. Đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có 01 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

*Trình tự thủ tục bán đấu giá như sau:*

+ Nhận đăng ký tham gia đấu giá từ 08h30 ngày 02/12/2016 đến 16h ngày 28/12/2016. Dự kiến tổ chức đấu giá ngày 04/01/2017. Địa điểm tổ chức bán đấu giá là số A T, Phường H, quận P, TP H.

+ Đăng thông tin bán đấu giá tài sản vào ngày 03/12/2016 và ngày 07/12/2016 trên báo Pháp luật T12.

+ Niêm yết thông báo bán đấu giá tại trụ sở Công ty Cổ phần Đ vào ngày 30/11/2016. Niêm yết thông báo bán đấu giá tại Chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCQ vào ngày 30/11/2016.

+ Niêm yết thông báo bán đấu giá tại UBND xã X, huyện H, TP H vào ngày 02/12/2016. Niêm yết thông báo bán đấu giá bằng hình ảnh tại nhà đất số A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 02/12/2016.

Đến hết hạn đăng ký tham gia đấu giá vào ngày 28/12/2016 có 01 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ là bà Đoàn Ngọc T3. Công ty đã gửi Công văn số 1238/16/MPA-CV ngày 28/12/2016 thông báo kết quả thực hiện tổ chức đấu giá cho chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q được biết và đề nghị cho ý kiến về việc tổ chức bán tài sản đấu giá trong trường hợp chỉ có 01 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

+ Ngày 30/12/2016, công ty có nhận được Công văn số 2381/TB-MBAMC-HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Q1 nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q đồng ý tổ chức bán đấu giá trong trường hợp chỉ có 01 khách hàng đăng ký.

+ Theo kế hoạch, Công ty đã tổ chức mở phiên đấu giá tài sản vào lúc 09h00 ngày 04/01/2017. Kết quả phiên đấu giá, tài sản là nhà đất số A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được bán cho bà Đoàn Ngọc T3 với giá 1.700.000.000 đồng.

+ Ngày 17/02/2017, các bên đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐMB, số công chứng 003944, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 lập. Ngày 31/10/2017, công ty và ngân hàng đã ký biên bản thanh lý kết thúc Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá đối với tài sản trên.

Việc tổ chức bán đấu giá nhà đất số A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, công ty đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật, do đó công ty không đồng ý yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản như yêu cầu của nguyên đơn.

*2. Ngân hàng TMCP Q và Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1, ông Đinh Văn T10 trình bày:*

Ngày 20/12/2013, ông Đinh Văn T2 và vợ là bà Đỗ Thanh M ký Hợp đồng tín dụng số 2609.13.1796539.TD với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B (gọi tắt là M1), nội dung là:

Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn thanh toán một phần chi phí mua bù đắp căn nhà tại địa chỉ số A ấp D, xã X, huyện H, TP H; Thời hạn vay vốn 120 tháng, kể từ ngày 23/12/2013 đến 23/12/2023; Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 64, diện tích 511,1 m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng, diện tích sàn 193,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A ấp D, xã X, huyện H, TP H, tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Đinh Văn T2 và bà Đỗ Thanh M (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2610.13.201.1796539.BĐ ký ngày 20/12/2013 giữa ông Đinh Văn T2, bà Đỗ Thanh M với Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh B tại Phòng C8, TP H).

Ngày 23/12/2013, M1 giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông T2 và bà M mở tại M1.

Trong quá trình sử dụng vốn vay, đến tháng 02/2014 thì khoản vay của ông T2, bà M bị quá hạn nhóm 2. Căn cứ các thỏa thuận tại Điều 7, điểm g và Điều 8, điểm f, M1 đã thực hiện chuyển toàn bộ khoản nợ sang quá hạn và quyết định chấm dứt hợp đồng tín dụng để thu hồi nợ trước hạn đối với ông T2, bà M. Do đó, ngày 22/7/2015, M1 bàn giao toàn bộ khoản nợ quá hạn của ông T2, bà M sang Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh H (gọi tắt là MBAMC-HCM) để thực hiện xử lý thu hồi nợ.

Khi tiếp nhận khoản nợ quá hạn của ông T2, bà M, phía MBAMC-HCM đã làm việc và tạo điều kiện để ông T2, bà M thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nhưng ông T2, bà M vẫn không thực hiện. Vì vậy, căn cứ vào các quy định tại Điều 7, điểm g và Điều 8, điểm f Hợp đồng tín dụng; Điều 4 Hợp đồng thế chấp; Điều 56 Nghị định 163 của Chính phủ ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và các quy định pháp luật tại thời điểm xử lý, MBAMC-HCM đã thực hiện xử lý tài

sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 64, diện tích 511,1 m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng, diện tích sàn 193,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A ấp D, xã X, huyện H, TP H, chi tiết quy trình xử lý như sau:

- Ngày 19/8/2015, MBAMC-HCM phát hành Thông báo số 866/TB/MBAMC-HCM để thông báo về việc sẽ thực hiện xử lý tài sản bảo đảm;

- Ngày 24/5/2016, trên cơ sở định giá lại tài sản để xác định giá thị trường làm căn cứ xử lý nợ, MBAMC-HCM đã yêu cầu Công ty CP T13 thẩm định giá tài sản, kết quả giá trị định giá là 2.048.353.000 đồng;

- Ngày 25/5/2016, MBAMC-HCM ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Cổ Phần Đ v/v bán đấu giá tài sản bảo đảm nêu trên của ông T2, bà M để thu hồi nợ;

- Ngày 26/5/2016, Công ty Cổ Phần Đ phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 123/16/TB-BĐG ngày 26/5/2016, giá bán khởi điểm MBAMC-HCM căn cứ Chứng thư định giá độc lập của Công ty T13 là 2.050.000.000 đồng, dự kiến ngày mở phiên đấu giá là 29/6/2016;

- Ngày 27/5/2016, MBAMC-HCM phát hành Thông báo số 974/TB-MBAMC-HCM để thông báo cho ông T2, bà M được biết về nội dung việc bán đấu giá theo Thông báo bán đấu giá tài sản số 123/16/TB-BĐG ngày 26/5/2016 của Công ty CP Đ (MBAMC-HCM đã tổng đạt tận tay ông T2, bà M, có ký xác nhận);

- Ngày 22/6/2016, Công ty CP Đ phát hành Thông báo số 502/16/MPA-CV v/v thông báo không có người đăng ký tham gia mua đấu giá tài sản với giá bán khởi điểm là 2.050.000.000 đồng;

- Ngày 13/7/2016 Công ty CP Đ tiếp tục phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản với giá bán khởi điểm là 1.845.000.000 đồng (giảm 10% theo quy định pháp luật so với giá bán khởi điểm lần trước đó), dự kiến ngày mở phiên đấu giá là 16/8/2016;

- Ngày 21/7/2016, MBAMC-HCM phát hành Thông báo số 1393/TB-MBAMC-HCM để thông báo cho ông T2, bà M được biết về phiên đấu giá tiếp theo ngày 16/8/2016 (MBAMC-HCM đã tổng đạt tận tay ông T2, bà M, có ký xác nhận);

- Ngày 9/8/2016, Công ty CP Đ phát hành Thông báo số 657/16/MPA-CV v/v không có người đăng ký tham gia mua đấu giá với giá bán khởi điểm là 1.845.000.000 đồng;



- Ngày 13/8/2016, Công ty CP Đ tiếp tục phát hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 211/16/TB-BĐG, giá khởi điểm là 1.700.000.000 đồng (giảm trong giới hạn 10% theo quy định pháp luật);

- Ngày 16/8/2016, bà Đỗ Thanh M có đơn gửi MBAMC-HCM, M1 về việc yêu cầu dừng bán đấu giá;

- Ngày 23/8/2016, MBAMC-HCM có Công văn trả lời phúc đáp Đơn ngày 16/8/2016 của bà Đỗ Thanh M và thông báo cho bà Đỗ Thanh M, ông Đinh Văn T2 được biết MBAMC-HCM sẽ tiếp tục bán đấu giá tài sản với giá bán 1.700.000.000 đồng, ngày mở phiên đấu giá là 19/6/2016, ông T2, bà M có quyền giải chấp tài sản, tuy nhiên ông T2 và bà M vẫn không thực hiện;

- Ngày 12/9/2016, Công ty CP Đ phát hành Thông báo số 769/16/MPA-CV v/v không có người đăng ký tham gia mua đấu giá tài sản với giá khởi điểm là 1.700.000.000 đồng;

- Ngày 16/9/2016, Công ty CP Đ tiếp tục phát hành Thông báo số 243/16/TB-BĐG v/v tiếp tục bán đấu giá tài sản với giá khởi điểm 1.700.000.000 đồng (không giảm giá, do phê duyệt của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Q chi đồng ý bán tài sản với giá tối thiểu là 1.700.000.000 đồng để tránh mất vốn);

- Ngày 22/9/2016, MBAMC-HCM cũng đã tổng đạt tận tay ông Đinh Văn T2, bà Đỗ Thanh M về kế hoạch bán đấu giá tài sản theo Thông báo số 243/16/TB-BĐG của Công ty Đ;

- Ngày 14/10/2016, Công ty CP Đ có Thông báo số 906/16/MPA-CV thông báo v/v không có người tham gia mua đấu giá;

- Ngày 30/11/2016, Công ty CP Đ tiếp tục phát hành Thông báo số 358/16/TB-BĐG v/v bán đấu giá tài sản, giá khởi điểm 1.700.000.000 đồng, dự kiến ngày mở phiên đấu giá là 04/01/2017;

- Ngày 02/12/2016, MBAMC-HCM đã tổng đạt trực tiếp cho ông Đinh Văn T2, bà Đỗ Thanh M được biết về kế hoạch bán đấu giá tài sản theo Thông báo số 358/16/TB-BĐG của Công ty Đ (ông T2, bà M đã ký nhận);

- Ngày 04/01/2017, tại trụ sở Công ty CP Đ P T, Phường H, quận P diễn ra phiên bán đấu giá tài sản theo kế hoạch của Thông báo bán đấu giá tài sản số 358/16/TB-BĐG ngày 30/11/2016. Kết quả phiên đấu giá, người mua trúng đấu giá là bà Đoàn Ngọc T3, với giá bán tài sản là 1.700.000.000 đồng. Phiên bán đấu giá diễn ra theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Số tiền này, ngày 16/02/2017, MBAMC-HCM thu vào khoản nợ của ông Đinh Văn T2, bà Đỗ Thanh M theo thứ tự như sau: T6 nợ gốc: 1.429.960.938 đồng; thu nợ lãi: 270.039.062 đồng.

Sau khi bà Đoàn Ngọc T3 nộp đủ số tiền bán đấu giá tài sản, M1 và MBAMC-HCM đã thực hiện hoàn tất việc bàn giao tài sản cho bà T3.

Như vậy, việc M1, MBAMC-HCM thực hiện xử lý tài sản bảo đảm nêu trên của ông Đinh Văn T2, bà Đỗ Thanh M là hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngân hàng không yêu cầu bà M, ông T2 thanh toán khoản nợ còn lại trong vụ án này, nếu có sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

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

– *Bà Đoàn Ngọc T3 trình bày:* Bà có tham gia và trúng đấu giá tài sản bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 64, địa chỉ xã X, huyện H, TP H, với giá là 1.700.000.000 đồng, do Công ty Cổ phần Đ tổ chức. Đến ngày 21/03/2017, sau khi được xem xét hoàn tất các thủ tục nộp thuế đầy đủ, bà được Văn phòng quản lý đất đai huyện H công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với địa chỉ trên.

Khi các giấy tờ đã hợp lệ, quyền làm chủ tài sản của bà đã được pháp luật công nhận, nhiều lần bà và gia đình có đến gặp và trao đổi sự việc với gia đình bà M, ông T2 và yêu cầu ông bà di dời trên tinh thần tự nguyện, bà sẽ hỗ trợ di dời nhưng không được bà M, ông T2 chấp thuận. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà không đồng ý vì bà là người mua tài sản hợp pháp thông qua việc đấu giá và đã được cập nhật sang tên theo quy định. Hiện bà đang thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP Q.

- *Ngân hàng TMCP Q (S) trình bày:* SCB có ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn; Hợp đồng thế chấp với bà Đoàn Ngọc T3 như sau: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 528479 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện H cấp cho bà T3 ngày 21/03/2017, theo Hợp đồng thế chấp ngày 23/5/2017 được chứng thực tại Văn phòng C9. Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thanh M và chấp thuận Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐMB, số công chứng 003944 ngày 17/02/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Đoàn Ngọc T3, cũng như cập nhật biến động ngày 21/3/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 528479, số vào sổ cấp GCN: CH01130 do UBND huyện H cấp ngày 31/10/2013.

Tại Công văn số 01/PPH-SCBPN.20.00 ngày 15/11/2023 của Ngân hàng TMCP Q thông tin: Đến ngày 25/12/2019, bà Đoàn Ngọc T3 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10/HĐ.HĐCVTDH-

SCB.PGDPN.17. Theo đó, S đã thực hiện xóa đăng ký thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 64, địa chỉ xã X, huyện H, TP H cho bà T3. Vì vậy, hiện tại SCB nhận thấy không còn quyền và nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp trong vụ án dân sự thụ lý số 377/2018/TLST-DS ngày 25/5/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”. Ngân hàng S xin không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Đề nghị được vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án.

- Bà Đoàn Ngọc T4, bà Đoàn Thanh C1 trình bày: Chúng tôi có góp tiền chung mua căn nhà đấu giá với Đoàn Ngọc T3 cho Đoàn Ngọc T3 đứng tên mua đấu giá và đứng tên giấy chứng nhận. Chúng tôi xin vắng mặt, mọi vấn đề để cho bà T3 giải quyết.

- Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trình bày tại Công văn số 3953/CN-HM ngày 28/8/2018 thể hiện: Ngày 31/10/2013, ông Đinh Văn T2 và bà Đỗ Thanh M được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01130 thuộc thửa 1009, tờ bản đồ số 64 (TL2005) xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có căn nhà số A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/12/2013, ông Đinh Văn T2 và bà Đỗ Thanh M thế chấp giấy chứng nhận nêu trên với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B đến ngày 02/3/2017 xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/12/2013.

Ngày 17/02/2017, bà Đoàn Ngọc T3 nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất thuộc Giấy chứng nhận số CH01130 ngày 31/10/2013 theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐMB được Văn phòng C4 chứng nhận số 003944 ngày 17/02/2017.

Ngày 07/3/2017, bà Đoàn Ngọc T3 nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên.

Qua xem xét hồ sơ, căn cứ quy định của pháp luật, ngày 21/3/2017 Chi nhánh huyện H đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Đoàn Ngọc T3 tại trang 03 của giấy chứng nhận theo quy định.

- Ông Đinh Văn T2 do ông Hồ Minh T đại diện trình bày: ông Thông thống n với đơn khởi kiện cũng như trình bày của bà M.

- Phòng C5 TP H – có người đại diện bà Phan Thị Mai T9 trình bày: Liên quan đến Hợp đồng thế chấp số công chứng 00253, quyền số 01 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số A ấp D, xã X, huyện H, TP H giữa ông Cao Trần V1, bà Võ Thị Hồng T8 với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C7. Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ hợp đồng nêu trên đối

với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số A ấp D, xã X, huyện H, TP H, trình bày ý kiến như sau: Vào thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng C5 không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ngân hàng TMCP Q (E) trình bày:* Hiện nay, ngân hàng đang nhận thế chấp đối với tài sản là nhà đất tại địa số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Cao Trần V1 và bà Võ Thị Hồng T8 là chủ sở hữu để bảo lãnh khoản vay cho Công ty T11 (do ông Cao Trần Vĩnh 11 Tổng giám đốc).

- *Ông Cao Trần V1 trình bày:* Theo hợp đồng mua bán ngày 01/6/2020 thì ông là người đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 02 tỷ đồng với bên chuyển nhượng là bà Đoàn Ngọc T3. Ông đã thanh toán đủ tiền cho bà T3 và đã được cập nhật biến động sang tên trên GCN quyền sở hữu. Sau đó, vợ chồng ông đã dùng tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q (E) bảo lãnh cho khoản vay của Công ty T11 do ông V1 làm Tổng giám đốc. Nhà đất trên ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp tại phòng công chứng, đã được cập nhật biến động quyền sở hữu nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhà đất hiện nay để trống không cho người khác thuê.

- *Công ty Cổ phần T11 do ông Cao Trần Vĩnh 11 đại diện theo pháp luật trình bày:* Sau khi họp hội đồng thành viên của công ty và với sự đồng thuận của ông Cao Trần Vĩnh t Công ty T11 đã nhận tài sản của vợ chồng ông Cao Trần V1 và bà Võ Thị Hồng T8 là nhà đất tại địa chỉ A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đem thế chấp cho ngân hàng E để đảm bảo khoản vay giữa ngân hàng và công ty.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2653/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:**

*1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Đỗ Thanh M về việc:*

*1.1. Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐ-BDG ngày 17/02/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Đoàn Ngọc T3;*

1.2. Hủy cập nhật biến động về việc chuyển nhượng cho bà Đoàn Ngọc T3 ngày 21/3/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Yêu cầu bà Đoàn Ngọc T3 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ528479, số vào sổ cấp GCN: CH01130 do UBND huyện H cấp ngày 31/10/2013;

1.3. Yêu cầu bà Đoàn Ngọc T3 và những người đang sinh sống tại nhà số A ấp D, xã X, huyện H trả lại nhà đất nêu trên cho bà M.

1.4. Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Cao Trần Vĩnh .

1.5. Tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0009441 do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 01/6/2020 giữa bà Đoàn Ngọc T3 – ông Cao Trần Vĩnh l vô hiệu;

1.6. Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01/EIBCL-BL/KHDN/2021, số công chứng 00253 do Phòng công chứng số 2 chứng nhận ngày 06/01/2021 giữa ông Cao Trần V1, bà Võ Thị Hồng T8 và Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C7 là vô hiệu.

1.7. Buộc ông V1, bà T8, Ngân hàng E giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp không giao trả thì bà M được quyền đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận và buộc ông V1, bà T8, những người đang cư trú trong nhà giao trả lại nhà đất 18/3B ấp D, xã X, huyện H, TP H cho bà M.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà Đoàn Ngọc T3 bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng do bà Đỗ Thanh M đã rút yêu cầu.

3. Đình chỉ giải quyết đối với Đơn yêu cầu độc lập ngày 16/10/2018 của Ngân hàng TMCP Q (S).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 09 tháng 01 năm 2024, bà Đỗ Thanh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Lý do:

+ Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng 02 bên có phát sinh tranh chấp về số nợ gốc và lãi; sự việc chưa được giải quyết thì phía ngân hàng tự ý bán đấu giá tài sản thế chấp cho bà Đoàn Ngọc T3 là không đúng, vi phạm về quyền bán tài sản.

+ Vi phạm về nội dung thông báo công khai: Thông báo không thể hiện địa điểm bán đấu giá tài sản, trưng bày, nơi đăng ký mua tài sản.

+ Vi phạm trình tự, thủ tục giảm giá: Các lần tổ chức bán đấu giá (4 lần) thì Công ty Đ không thực hiện niêm yết và thông báo công khai.

+ Vi phạm về định giá tài sản;

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ bà Đoàn Ngọc T3 cho ông Cao Trần Vĩnh I vô hiệu, vì đất đang tranh chấp.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thanh M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Những người tham gia phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1]. Ngày 20/12/2013, nguyên đơn bà Đỗ Thanh M có ký Hợp đồng tín dụng số 2609.13.201.1796539.TD với Ngân hàng TMCP Q (MB) – Chi nhánh B (gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích vay là để thanh toán chi phí mua căn nhà tại địa chỉ A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Phía bà M đã nhận đủ tiền theo Khế ước nhận nợ ngày 23/12/2013.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay, bà M (cùng chồng là ông Đinh Văn T2) đã dùng tài sản là nhà, đất số 18/3B trên để thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2013.

[2.1]. Theo biên bản làm việc ngày 08/9/2014, ngày 29/9/2014, ngày 11/12/2015 đều có nội dung: “*Đồng ý bàn giao tài sản cho phía Ngân hàng để xử*

*lý nợ và cam kết không tranh chấp đối với tài sản này”*. (Ông T2 ký xác nhận vào các biên bản).

Tại Biên bản bàn giao khách hàng lập ngày 22/7/2015 thể hiện: Ngân hàng đã bàn giao tổng dư nợ của bà M, ông T2 tính đến thời điểm bàn giao là 1.437.500.000 đồng sang Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh H (gọi tắt MBAMC-HCM) để thực hiện xử lý thu hồi nợ, *ông T2 đã ký xác nhận vào biên bản bàn giao này* (BL: 415- 416).

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng phía Ngân hàng tự ý xử lý tài sản thế chấp khi chưa được sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng, không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

[2.2]. Đối với quy trình, thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp, thấy rằng:

- Ngày 19/8/2015 Công ty Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh H (gọi tắt là MBAMC) ra Thông báo số 866/TB/MBAMC-HCM, có nội dung: yêu cầu bà M, ông T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay quá hạn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 22/8/2015. Quá thời hạn trên, nếu không trả nợ, MBAMC sẽ đưa tài sản thế chấp ra phát mãi để thu hồi nợ, cụ thể tài sản phát mãi là nhà, đất số 18/3B ấp D, xã X, huyện H.

- Ngày 27/5/2016, MBAMC tiếp tục ra Thông báo số 974/TB-MBAMC-HCM về việc xử lý tài sản bảo đảm nợ vay để thu hồi nợ (bà M đã ký nhận Thông báo này và cam kết sẽ giao tận tay chồng là Đinh Văn T2 để được biết).

- Ngày 25/5/2016, MBAMC-HCM ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 42/16/HĐ-BĐG với Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ).

- Ngày 26/5/2016, Công ty Đ đã phát hành Thông báo số 123/16/TB-BĐG (*bà M đã ký nhận Thông báo này và cam kết sẽ giao tận tay chồng là Đinh Văn T2*).

- Nhận đăng ký tham gia đấu giá từ 08h30 ngày 02/12/2016 đến 16h ngày 28/12/2016. Dự kiến tổ chức đấu giá ngày 04/01/2017. Địa điểm tổ chức bán đấu giá là số A T, Phường H, quận P, TP H.

- Đăng thông tin bán đấu giá tài sản vào ngày 03/12/2016 và ngày 07/12/2016 trên báo Pháp luật T12.

- Niêm yết thông báo bán đấu giá tại trụ sở Công ty CP Đ vào ngày 30/11/2016. Niêm yết thông báo bán đấu giá tại Chi nhánh Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCQ vào ngày 30/11/2016.

- Niêm yết thông báo bán đấu giá tại UBND xã X, huyện H, TP H vào ngày 02/12/2016. Niêm yết thông báo bán đấu giá bằng hình ảnh tại nhà đất số A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 02/12/2016.

Đến hết hạn đăng ký tham gia đấu giá vào ngày 28/12/2016 có 01 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ là bà Đoàn Ngọc T3.

Theo kế hoạch, Công ty đã tổ chức mở phiên đấu giá tài sản vào lúc 09h00 ngày 04/01/2017. Kết quả phiên đấu giá, tài sản là nhà đất số A ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được bán cho bà Đoàn Ngọc T3 với giá 1.700.000.000 đồng.

Ngày 17/02/2017, các bên đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐMB, số công chứng 003944, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 lập. Ngày 31/10/2017, Công ty và Ngân hàng đã ký biên bản thanh lý kết thúc Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá đối với tài sản trên.

[2.3]. Như vậy, phía nguyên đơn bà M đã được ký nhận Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm nợ vay để thu hồi nợ, thông báo về khoản nợ quá hạn và phát mãi tài sản thế chấp nếu không trả nợ. Đồng thời, việc tổ chức bán đấu giá nhà, đất số 18/3B ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn Công ty Đ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐ-BĐG ngày 17/02/2017 là có căn cứ.

[2.4]. Đối với kháng cáo liên quan đến cập nhật biến động về việc chuyển nhượng cho bà Đoàn Ngọc T3; cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Cao Trần V1, thấy rằng:

Như đã nhận định ở mục [2.1-2.3], thì bà Đoàn Ngọc T3 là người mua trúng đấu giá hợp pháp, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 21/03/2017. Sau đó bà T3 chuyển nhượng lại cho ông Cao Trần V1 vào ngày 01/6/2020 cũng được cập nhật biến động ngày 21/10/2020. Ngày 06/01/2021, ông V1 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C7 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T11 (do ông V1 làm Tổng giám đốc).

Xét thấy, các giao dịch trên được thực hiện hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu các giao dịch trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3]. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Đỗ Thanh M phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự phúc



thẩm, nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0031782 ngày 30/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh, đương sự đã nộp đủ tiền.

[5]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thanh M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2653/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Đỗ Thanh M về việc:

1.1. Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 15/17/HĐ-BĐG ngày 17/02/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Đoàn Ngọc T3;

1.2. Hủy cập nhật biến động về việc chuyển nhượng cho bà Đoàn Ngọc T3 ngày 21/3/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Yêu cầu bà Đoàn Ngọc T3 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ528479, số vào sổ cấp GCN: CH01130 do UBND huyện H cấp ngày 31/10/2013;

1.3. Yêu cầu bà Đoàn Ngọc T3 và những người đang sinh sống tại nhà số A ấp D, xã X, huyện H trả lại nhà đất nêu trên cho bà M.

1.4. Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Cao Trần Vĩnh .

1.5. Tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0009441 do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 01/6/2020 giữa bà Đoàn Ngọc T3 – ông Cao Trần Vĩnh l vô hiệu;

1.6. Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 01/EIBCL-BL/KHDN/2021, số công chứng 00253 do Phòng công chứng số 2 chứng nhận ngày 06/01/2021 giữa ông Cao Trần V1, bà Võ Thị Hồng T8 và Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C7 là vô hiệu.

1.7. Buộc ông V1, bà T8, Ngân hàng E giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp không giao trả thì bà M được quyền đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận và buộc ông V1, bà T8, những người đang cư trú trong nhà giao trả lại nhà đất 18/3B ấp D, xã X, huyện H, TP H cho bà M.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà Đoàn Ngọc T3 bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng do bà Đỗ Thanh M đã rút yêu cầu.

3. Đình chỉ giải quyết đối với Đơn yêu cầu độc lập ngày 16/10/2018 của Ngân hàng TMCP Q (S).

4. Về án phí phúc thẩm dân sự: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc bà Đỗ Thanh M phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0031782 ngày 30/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh, đương sự đã nộp đủ tiền.

5. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP, 25TTLH.

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

**Chung Văn Kết**