

TÒA PHỨC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 342/2026/DS-PT

Ngày: 22 – 4 – 2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp tài sản, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy kết quả đấu giá và và hủy giấy chứng nhận QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHỨC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 748/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp tài sản, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy kết quả đấu giá và và hủy giấy chứng nhận QSD đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2025/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2025 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: 1045/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Ph, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 29 đường BC 1, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số 29 đường BC 1, phường TB, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Ph: Ông Phan Thế B hoặc ông Trịnh Anh Q, (ông B có mặt, ông Q vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 62, đường LVH, phường PTH, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Phạm Đức H**, sinh năm 1962; Địa chỉ: 101 TN, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 101 TN, phường PTH, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

2.2. Ông **Phạm Xuân Ph1**, sinh năm 1993; Địa chỉ: 1C HMT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1C HMT, phường PTH, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đức Th, sinh năm 1991. Địa chỉ liên hệ: Số 100, đường NTMK, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2.3. Ông **Nguyễn Phạm Thành S**, sinh năm 1991. Địa chỉ: 83/30 HHH, phường CG, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 83/30 HHH, phường COL, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1970. Địa chỉ liên lạc: số 11 Đường số 3, khu dân cư BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 11 Đường số 3, khu dân cư BH, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

2.4. Bà **Nguyễn Thị Hồng Th**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 13/7B HTP, tổ 25, khu phố 2, phường PT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 13/7B HTP, tổ 25, khu phố 2, phường PT, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1987. Địa chỉ liên lạc: Số 06 NQ, Phường 5, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 06 NQ, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

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

3.1. Bà **Hoàng Thị Nhật L**, sinh năm 1972;

3.2. Ông **Ngô Đức B**, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Số 139/H15 (tầng 3) LCT, Phường 7, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 139/H15 (tầng 3) LCT, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh), (bà L, ông B vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và ông B: Ông Trần Kim H, sinh năm 1983; Địa chỉ: 158D (tầng 1) P, phường BN, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 158D (tầng 1) P, phường SG, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

3.3. **Công ty TNHH Thiết bị AP**. Địa chỉ: Số 06 đường NQ, Phường 5, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 06 NQ, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng Th; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1987, (vắng mặt).

3.4. **Ngân hàng TMCP QĐ**.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 18 LVL, phường TH, quận CG, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung Th;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Xuân Đ, bà Lê Thanh N - Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Lầu 5, Số 538 T8, Phường NL, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - STP Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 19/5 đường HV, Phường 4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 19/5 đường HV, phường TSN, Thành phố Hồ Chí Minh). (Người đại diện hợp pháp vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.6. Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 25/5 HV, Phường 4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 25/5 HV, phường TSN, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.7. Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 278 NVN, Phường 7, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 278 NVN, phường HT, Thành phố Hồ Chí Minh). (Người đại diện hợp pháp vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.8. Phòng Công chứng số C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 388 đường NVL, Phường 12, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 388 đường NVL, phường PL, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt).

3.9. Văn phòng Công chứng TT, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 454 đường NTMK, Phường 5, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 454 đường NTMK, phường BC, Thành phố Hồ Chí Minh), (Người đại diện hợp pháp vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.10. Ủy ban nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: số 70A TNH, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3.11. Công ty TNHH BVD; Địa chỉ: Số 62/36 TCD, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 62/36 TCD, phường TB, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1985. Địa chỉ: M2-20-29 CC J, đường ĐT, phường Pt, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là M2-20-29 CC J, đường ĐT, phường Pt, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

3.12. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam; Địa chỉ: 198 TQK, phường LTT, quận HK, Thành phố Hà Nội (nay là 198 TQK, phường HK, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần M và bà Nguyễn Thị G. Địa chỉ: 963 – 965 – 967 THĐ, Phường 5, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 963 – 965 – 967 THĐ, phường AD, Thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt).

3.13. Văn phòng Công chứng HXH. Địa chỉ: 187 – 189 ADV, Phường 8, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 187 – 189 ADV, phường AD, Thành phố Hồ Chí Minh), (đại diện hợp pháp vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Võ Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Ph và người đại diện của ông Ph đại diện trình bày:

Diện tích 13.920,1m² thuộc thửa 37, 45 tờ bản đồ số 54, 55 tại phường PTH do ông Hứa Lễ T đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00803 ngày 02/12/2009.

Ông Võ Ph nhận chuyển nhượng của ông Hứa Lễ T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006523 ngày 21/9/2011 và ông Ph đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận TP xác nhận thay đổi sang tên ngày 04/10/2011. Đây là tài sản riêng của ông Ph theo Văn bản thỏa thuận và tài sản riêng của vợ chồng được công chứng số 006526 ngày 21/9/2011 tại Văn phòng Công chứng TT.

Khi nhận chuyển nhượng đất, vì thiếu tiền nên ông Ph vay của ông Phạm Đức H số tiền 18.000.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Hai bên không ký Hợp đồng vay tài sản mà ký Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011 để cho ông H được quyền chuyển nhượng, sang tên, cho thuê, tặng cho... quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Trí. Sau đó, ông H đại diện cho ông Võ Ph ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai ông H là ông Phạm Xuân Ph1 và ông Ph1 được Ủy ban nhân dân quận TP cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 ngày 13/10/2011.

Do ông Ph không có tiền trả nợ cho ông H nên ngày 28/10/2011 ông Ph tiếp tục thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 55 tại phường PTH cho ông Nguyễn Phạm Thành S vay số tiền 30.000.000.000 đồng trả nợ cho ông H số tiền 18.000.000.000 đồng.

Ngày 28/10/2011, ông Ph, ông Ph1 và ông S lập Hợp đồng thế chấp tài sản, theo đó ông Ph, ông Ph1 và ông S xác định quyền sử dụng diện tích 13.920,5m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 55 tại phường PTH là của ông Ph nhờ ông Ph1 đứng tên giùm, do ông Ph thiếu nợ ông H là cha ông Ph1 18.000.000.000 đồng nên ông Ph đồng ý để ông Ph1 ký hợp đồng công chứng cho ông S vay tiền theo hợp đồng thế chấp, tất cả các khoản vay do ông Ph chịu trách nhiệm trả ông S. Khi hết hợp đồng, ông Ph thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho ông S thì ông Ph1 sẽ công chứng hủy toàn bộ giao dịch trên chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông Ph trong thời hạn 12 tháng; Sau 12 tháng, nếu ông Ph không thực hiện việc đóng lãi hàng tháng thì ông S có quyền thanh lý tài sản, đồng thời ông Ph phải giao đất cho ông S và không có quyền khiếu nại. Việc giao tiền vay cho ông S chia thành 03 đợt: đợt 1 giao ngay khi ký công chứng ủy quyền và ông Ph phải giao giấy tờ bản chính cho ông S và ông S sẽ giao cho ông Ph 10.000.000.000 đồng; đợt 2 ông S sẽ giao tiền treo vào tài khoản của ông Ph1 16.300.000.000 đồng ngay khi đăng bộ xong và đợt 3 giao 3.700.000.000 đồng ông Ph giao cho ông Ph1 ngay khi tháo khoán tiền Ngân hàng. Tuy nhiên, trên thực tế ông S chỉ mới giao cho ông Ph1 18.000.000.000 đồng.

Ngày 09/11/2011, ông Ph1 ký Hợp đồng ủy quyền cho Sơn được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp...diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 55 tại phường PTH. Cùng ngày 09/11/2011, ông S chuyển nhượng diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 55 tại phường PTH cho bà Nguyễn Thị Hồng Th. Ngày 11/11/2011, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận TP đã cập nhật thay đổi sang tên bà Th trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tất cả các giao dịch giữa ông Ph, ông H, ông Ph1, ông S và bà Th đã được xác định là giao dịch giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản. Ngày 26/3/2012, ông Ph, ông Ph1 và ông H lập vi bằng ghi nhận nội dung không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là việc vay mượn tiền.

Sau khi được cập nhật sang tên, ngày 14/11/2011, bà Th thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55 tại phường PTH để bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Bắc Sài Gòn của Công ty TNHH thiết bị An Phú với số tiền 64.300.000.000 đồng. Quá trình vay vốn, do Công ty AP vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đại diện ngân hàng TMCP QĐ là Công ty quản lý và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh bán đấu giá tài sản thế chấp thông qua Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản, ngày 14/11/2013, Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá tài sản lần 01 vào ngày 02/07/2014 với giá 48.600.000.000 đồng, kết quả ông Nguyễn Phi Kiên là người trúng đấu giá. Đến ngày 08/10/2014 Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo 2626/TTDG về việc hủy kết quả đấu giá ngày 02/7/2014 do bà Th có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận TB yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và do các bên thỏa thuận hủy kết quả bán đấu giá.

Ngày 29/12/2014, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục tổ chức bán đấu giá lần 2 nhưng do ông Võ Ph có đơn xin dừng bán đấu giá nên Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã tạm dừng phiên bán đấu giá, lập biên bản ghi nhận nội dung có mặt các bên và thông báo sẽ tiến hành bán đấu giá vào lúc 16 giờ ngày 30/12/2014 nếu ông Ph không cung cấp được ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc đề nghị Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh dừng phiên đấu giá.

Ngày 30/12/2014, ông Ph đã nộp biên nhận đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận TP và ông Ph đã nộp biên nhận đơn khởi kiện này cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 30/12/2014 nhưng Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã bán đấu giá tài sản và bà Hoàng Thị Nhật L là người mua trúng đấu giá tài sản với giá là 48.600.000.000 đồng.

Hiện bà L đang cho Công ty TNHH BVD thuê đất và thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55 tại phường PTH cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2017 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với bà L.

Ông Ph xác định:

Việc ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản giữa ông Ph với ông Phạm Đức H, ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, được các bên thừa nhận tại Vi bằng lập ngày 26/3/2012. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Ph1 cho đến năm 2014, ông Ph là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Do đó, các giao dịch ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản giữa ông Ph với ông Phạm Đức H, ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S vô hiệu. Dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph1 do ông Nguyễn Phạm Thành S với bà Nguyễn Thị Hồng Th; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Th với Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh cũng vô hiệu.

Việc thế chấp và bán đấu giá tài sản của bà Th cho ngân hàng QĐ: Tại thời điểm bà Th thế chấp phần đất này cho Ngân hàng TMCP QĐ, ông Ph vẫn là người quản lý đất, vẫn chưa giao đất cho bà Th. Ngân hàng TMCP QĐ nhận tài sản thế chấp nhưng không thẩm định để kiểm tra thực tế bà Th là người đang quản lý, sử dụng đất hay không, cũng không nhận đất để thực hiện quyền quản lý tài sản bảo đảm là không thể thực hiện hợp đồng, vi phạm Quy chế ngân hàng về nhận tài sản thế chấp vừa ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người liên quan đang quản lý tài sản. Trong khi đó, bà Th và ông Ph đã nhiều lần đến Ngân hàng TMCP QĐ để làm việc về việc trả nợ và chuộc lại đất, Ngân hàng TMCP QĐ biết rõ ông Ph có liên quan đến thửa đất này, cho thấy Ngân hàng TMCP QĐ biết rõ đất đang có tranh chấp. Do đó, Ngân hàng TMCP QĐ cũng có lỗi, không được xem là người thứ ba ngay tình trong vụ án này.

Đối với việc bà L thế chấp đất cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam: Tại thời điểm bà L thế chấp thì Tòa án đang giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và chưa có kết quả. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng việc thế chấp này không đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật, thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ngoài ra, phần đất có diện tích 13.907,5m² tiếp giáp với diện tích đất khoảng 293m² do ông Ph nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ gia tộc ông Hứa Lễ T nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay bà Hoàng Thị Nhật L làm hàng rào sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố các giao dịch sau là vô hiệu:

- Giấy ủy quyền ngày 21/9/2011 giữa ông Võ Ph với ông Phạm Đức H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040704/HĐ-CND ngày 04/10/2011 giữa ông Võ Ph do ông Phạm Đức H đại diện với ông Phạm Xuân Ph1;
- Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 do ông Nguyễn Phạm Thành S đại diện với bà Nguyễn Thị Hồng Th;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.51579.DB.DN ngày 14/11/2011 giữa Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với bà Nguyễn Thị Hồng Th và Công ty TNHH Thiết bị An Phú;

- Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC177 ngày 30/8/2017 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây với bà Hoàng Thị Nhật L;

2. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 giữa ông Võ Ph, ông Phạm Xuân Ph1 với ông Nguyễn Phạm Thành S;

3. Hủy Kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản - STP Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 ngày 13/10/2011 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp cho ông Phạm Xuân Ph1, cập nhật thay đổi sang tên bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và thay đổi sang tên bà Hoàng Thị Nhật L ngày 14/02/2015;

5. Công nhận quyền sử dụng diện tích 13.907,5m² thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH, quận TP cho ông Võ Ph và buộc những người đang sử dụng đất bao gồm diện tích 293m² đất liền kề bà L đang sử dụng lấn chiếm giao trả nguyên trạng cho ông Ph.

Bị đơn ông Phạm Đức H và ông Phạm Xuân Ph1 có ông Ngô Đức Th đại diện trình bày:

Ngày 21/9/2011, ông Võ Ph có vay của ông Phạm Đức H số tiền 18.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 55, phường PTH của ông T. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ông Ph ký Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 21/9/2011 cho ông H được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, sang tên, cho thuê, tặng cho... quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông T.

Ngày 04/10/2011, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai ông H là ông Phạm Xuân Ph1 và ông Ph1 được Ủy ban nhân dân quận TP cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 ngày 13/10/2011.

Do ông Ph không có tiền trả cho ông H nên ngày 28/10/2011 ông Ph tiếp tục thế chấp diện tích 13.907,5m thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 55, phường PTH cho ông Nguyễn Phạm Thành S vay số tiền 30.000.000.000 đồng để trả cho ông H 18.000.000.000 đồng.

Cả ông Ph1, ông H và ông Ph đều xác nhận việc lập hợp đồng ủy quyền và lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản tiền ông Ph vay ông H; không có việc mua bán, chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Kể từ thời điểm ông H và ông Ph1 nhận lại số tiền 18.000.000.000 đồng mà ông S chuyển giao để trả nợ giùm ông Ph thì quan hệ thế chấp tài sản giữa ông H và ông Ph1 đã kết thúc. Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ với nhau trong giao dịch thế chấp tài sản. Điều này được thể hiện rõ trong Văn bản thỏa thuận mượn tiền và cầm tài sản giữa ông Ph và ông H ngày 20/11/2011 và Vi bằng lập ngày 26/3/2012 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận X: Kể từ thời điểm ông Võ Ph thanh toán xong số tiền 18.000.000.000 đồng cho ông H thì giữa ông Ph, ông H và ông Ph1 không còn liên quan đến các giao dịch sau này mà ông S, bà Th thực hiện đối với diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 55, phường PTH. Việc chấm dứt giao dịch thế chấp tài sản này được các bên thực hiện hoàn toàn tự nguyện, trên cơ sở thỏa thuận của các bên và không phát sinh tranh chấp. Việc ông Ph khởi kiện ông H, ông Ph1 vào trong vụ án này với lập luận các giao dịch do ông Ph cùng ông H và ông Ph1 thực hiện nhằm để che giấu khoản vay, trong khi thực tế ông Ph cùng ông H và ông Ph1 đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong giao dịch thế chấp tài sản và không có tranh chấp.

Do đó, ông H và ông Ph1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph đối với ông Phạm Đức H và Phạm Xuân Ph1.

Bị đơn ông Nguyễn Phạm Thành S có bà Phạm Thị Thu H đại diện vắng mặt có lời khai trình bày:

Thông qua quen biết ông H, ông S cho ông Phát vay số tiền 30.000.000.000 đồng để ông Ph trả cho ông H số tiền 18.000.000.000 đồng. Ông S đồng ý thống nhất lập hợp đồng vay thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 28/10/2011. Nếu bên ông Ph và ông Ph1 không trả nợ thì ông S sẽ xử lý và ông Ph bàn giao diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 55, phường PTH cho ông S, không được quyền khiếu nại. Ba bên đồng ý về thỏa thuận theo Hợp đồng thế chấp ngày 28/10/2011.

Ngày 09/11/2011 ông Nguyễn Phạm Thành S là người đại diện theo ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 55, phường PTH cho bà Nguyễn Thị Hồng Th, Sau đó, bà Th thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 55, phường PTH bảo lãnh cho Công ty AP vay tiền của Ngân hàng TMCP QĐ. Sau khi nhận tiền từ Ngân hàng TMCP QĐ, bà Th đã giao cho bà H, bà Th1 (thay mặt ông S) tổng số tiền là 34.000.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th và hợp đồng thế chấp tài sản đều có sự đồng ý của ông Võ Ph. Số tiền gốc ông Ph đã nhận tương đương 32.000.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận 4%/tháng. Mặc dù, Ngân hàng TMCP QĐ đã gia hạn nhiều lần nhưng ông Ph vẫn không có khả năng thanh toán nợ nên Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Đối với khoản tiền lãi của khoản tiền gốc 30.000.000.000 đồng, ông S xác định từ thời điểm nhận tiền theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 cho đến nay thì ông Võ Ph chưa thanh toán khoản tiền lãi nào cho ông S.

Đôi với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa ông Nguyễn Phạm Thành S và bà Nguyễn Thị Hồng Th ông không đồng ý, vì ông Ph hoàn trả lại ông S số tiền 40.346.250.000 đồng là không phù hợp, hơn nữa tài sản thế chấp đã được Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Th có bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện vắng mặt có lời khai trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Thiết bị An Phú có bà Nguyễn Thị Thúy Hằng đại diện vắng mặt có lời khai trình bày:

Ngày 14/11/2011, bà Th thế chấp diện tích 13.907,5m² thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH để bảo lãnh cho Công ty AP vay của Ngân hàng TMCP QĐ số tiền 64.300.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, Công ty AP vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Th đã đồng ý để Ngân hàng TMCP QĐ bán đấu giá tài sản thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị Nhật L có ông Trần Kim H đại diện trình bày:

Ngày 30/12/2014, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH và bà Hoàng Thị Nhật L là người trúng đấu giá. Sau khi trúng đấu giá, bà Hoàng Thị Nhật L đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 249/HĐ-MB được Hồng Công chứng số A công chứng số 006331 ngày 30/12/2014. Bà L đã thanh toán đầy đủ tiền và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá đã bàn giao toàn bộ diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH cho bà L quản lý, sử dụng.

Ngày 14/02/2015, bà Hoàng Thị Nhật L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP cập nhật thay đổi sang tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 ngày 13/10/2011.

Ngày 01/10/2015, bà Hoàng Thị Nhật L và ông Ngô Đức B đã ký Hợp đồng cho Công ty TNHH BVĐ (sau đây gọi tắt là Công ty BVĐ) thuê diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH, thời hạn thuê là 45 năm (từ ngày 01/10/2015 đến 01/10/2060), giá thuê là 95.000.000 đồng/tháng. Mục đích để Công ty BVĐ thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại dịch vụ.

Ngày 30/8/2017, bà L và ông B thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây để bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty BVĐ tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số 444/NHNT/KH/TC/17 được Văn phòng công chứng HXH công chứng số 07948 ngày 30/8/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/9/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận TP. Hiện nay, Công ty BVĐ vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích 13.907,5m thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH.

Vì thửa đất đang có tranh chấp nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018, nội dung: “*Cấm thực hiện hành vi đăng ký thường trú hoặc tạm trú, cho thuê và đăng ký kinh doanh tại nhà đất đất địa chỉ số 184 đường*

PTH, quận TP, TP. Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 37 – tờ bản đồ số 55 theo Giấy chứng nhận QSDĐ-QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 ngày 12/10/2011”.

Do có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên phía Công ty BVĐ ngừng thanh toán tiền thuê đất cho bà L và ông B, việc này đã gây ra thiệt hại cho bà L và ông B. Tuy nhiên, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết các thiệt hại trong vụ án này mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Bà Hoàng Thị Nhật L là người thứ ba ngay tình, thông qua việc bán đấu giá tài sản để trở thành chủ sử dụng hợp pháp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH. Việc ông Võ Ph khởi kiện yêu cầu tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp, ủy quyền và Giấy chứng nhận liên quan đến diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L và ông B là không có cơ sở pháp lý, trái quy định của pháp luật. Vì vậy, bà L đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Đức B có ông Trần Kim H đại diện trình bày:

Ông Ngô Đức B thống nhất với trình bày của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH BVĐ có bà Phạm Thị Ngọc T đại diện trình bày:

Ngày 01/10/2015, Công ty BVĐ ký hợp đồng thuê diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH của bà Hoàng Thị Nhật L và ông Ngô Đức B để Công ty BVĐ thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại dịch vụ.

Ngày 30/8/2017, Công ty BVĐ và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ký hợp đồng cấp tín dụng, theo đó Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đồng ý cấp cho Công ty BVĐ khoản vay 161.997.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà L và ông B thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55 tại phường PTH để bảo lãnh khoản vay, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT- BT/TC17 ngày 30/8/2017.

Hiện nay Công ty BVĐ vẫn đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 13.907,5m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55 tại phường PTH. Do Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 nên Công ty BVĐ tạm ngừng thực hiện Dự án. Điều này gây thiệt hại cho Công ty BVĐ.

Công ty BVĐ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật trên cơ sở bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty BVĐ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP QĐ trình bày:

Ngân hàng TMCP QĐ và Công ty AP có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 163/11/HĐTD/MB - BSG - DN ngày 27/6/2011. Ngày 14/11/2011, bà Nguyễn Thị Hồng Th ký hợp đồng thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH để đảm bảo cho dư nợ tối đa của Công ty AP tại Ngân

hàng TMCP QĐ số tiền là 64.300.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số; 394.11.201.515979.ĐB.DN ngày 14/11/2011 được công chứng tại Phòng Công chứng số B; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai quận TP ngày 15/11/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty AP đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định trong hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ. Ngân hàng TMCP QĐ đã nhiều lần yêu cầu Công ty AP và bà Nguyễn Thị Hồng Th thanh toán tiền nếu không Ngân hàng TMCP QĐ sẽ thực hiện biện pháp xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định. Tháng 6/2013, Nguyễn Thị Hồng Th đã đồng ý và đề nghị Ngân hàng TMCP QĐ xử lý bán đấu giá tòa bộ thửa đất để trả nợ. Ngày 30/12/2014, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên bán đấu giá toàn bộ thửa đất thế chấp cho người trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Nhật L, sau đó bà L đã nộp tiền thanh toán và hoàn tất đăng tên tài sản trúng đấu giá.

Hiện nay, Ngân hàng TMCP QĐ và bà Nguyễn Thị Hồng Th đã thanh lý xong hợp đồng thế chấp, không có tranh chấp.

Do đó, Ngân hàng TMCP QĐ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm Dịch vụ đấu giá Tài sản – STP Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Hữu Hùng đại diện trình bày:

Ngày 26/10/2013 Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 về việc bán đấu giá quyền sử dụng diện tích 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, giá khởi điểm là 60.000.000.000 đồng.

Các căn cứ pháp lý để thực hiện việc bán đấu giá gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05411 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 13/10/2011, đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang tên bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 394.11.201.515979 ngày 14/11/2011 của Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận TP chứng nhận ngày 14/11/2011.

Thông báo về việc xử lý tài sản để thu hồi nợ số 457/TB-MBAMC-HCM ngày 30/8/2012 của Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ (Thành phố Hà Nội).

Giấy đề nghị số 1259/GĐN-MBAMC-HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ (Thành phố Hà Nội) về việc bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Như vậy, toàn bộ nguồn gốc hồ sơ pháp lý bán đấu giá là hợp pháp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân quận TP cấp hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng Th. Việc vay vốn, thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị Hồng Th với Ngân hàng TMCP QĐ là hợp lệ, việc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp tiến hành đúng quy định và đã được Văn phòng đăng ký đất đai quận TP chứng nhận.

Khi giao kết hợp đồng, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản chỉ kiểm tra các hồ sơ pháp lý do bên có tài sản chuyển giao và chịu trách nhiệm pháp lý (Như tại điểm 3, điều 1 của Hợp đồng đã đề cập: “Bên A chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự thủ tục cho vay, thế chấp và tài sản đưa ra bán đấu giá”). Trong trường hợp này hồ sơ do Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ cung cấp là hợp lệ, chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật là bà Nguyễn Thị Hồng Th, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản không có trách nhiệm cũng như không đủ thẩm quyền để xác minh chủ sử dụng trước hoặc người quản lý tài sản hoặc người có tư cách khác trong vụ việc.

Qua nhiều lần thông báo và niêm yết bán đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia. Ngày 04/12/2014, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ có Thông báo số 1753/TB-MBAMC- HCM đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ với giá khởi điểm là 48.600.000.000 đồng trên cơ sở Biên bản ngày 10/12/2014 giữa chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Hồng Th với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ, về việc thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ bán đấu giá để trừ nợ với chủ tài sản. Đồng thời, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ cũng có văn bản số 1856/MBAMC-HCM ngày 04/12/2014 về việc cam kết chịu trách nhiệm về pháp lý tài sản đảm bảo đưa ra bán đấu giá.

Trên cơ sở các biên bản làm việc và văn bản đề nghị của Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ, ngày 16/12/2014, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ để bán đấu giá tài sản nêu trên. Hết thời hạn niêm yết, thông báo bán đấu giá (11h00 ngày 27/12/2014) có 02 khách hàng đăng ký mua tài sản. Trung tâm đã tổ chức cuộc bán đấu giá vào 15h00 ngày 29/12/2014 theo đúng kế hoạch. Trung tâm đã tổ chức cuộc bán đấu giá công khai đối với tài sản nêu trên, có sự chứng kiến của Đại diện Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ và Đại diện Hồng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả, bà Hoàng Thị Nhật L là người trúng đấu giá là 48.600.000.000 đồng. Cho đến nay, bà Hoàng Thị Nhật L đã nộp đủ tiền mua tài sản và hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với tài sản.

Về việc thực hiện các quy trình, thủ tục bán đấu giá: Qua kiểm tra hồ sơ đang lưu giữ tại Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thì việc niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Trung tâm đã tuân thủ đúng các quy định về niêm yết, thông báo công khai theo trình tự, thủ tục được quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP thành phố Hồ Chí Minh đề nghị công nhận Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, và giữ nguyên kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có ông Nguyễn Trần M và bà Nguyễn Thị G đại diện trình bày:

Bà Hoàng Thị Nhật L là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 55, tại phường PTH, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018, số vào sổ cấp GCN: CH05411 ngày 13/10/2011, cập nhật thay đổi tên bà L ngày 14/02/2015.

Ngày 30/08/2017, bà Hoàng Thị Nhật L thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 55, tại phường PTH cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay của Công ty BVĐ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2017 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng HXH, số công chứng 07948, Quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày công chứng 30/08/2017. Tài sản thế chấp đã được Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP chứng nhận ngày 11/09/2017. Do đó, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là bên thứ 3 ngay tình.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật trên cơ sở bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

Đối với giao dịch vay và Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và nhà ở số 444/NHNT-BT/TC/17 ngày 30/08/2017 hiện nay vẫn chưa thanh lý, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng TT vắng mặt có văn bản trình bày:

Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Võ Ph và ông Phạm Đức H do Công chứng viên Nguyễn Thị Hương Thảo ký công chứng ngày 21/9/2010, số công chứng 006527 tại Văn phòng Công chứng TT, số 454 NTMK, Phường 5, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Công chứng TT thể hiện việc lập hồ sơ và công chứng hợp đồng nói trên được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số A vắng mặt có lời khai trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 006527 ngày 04/10/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Ph (do ông Phạm Đức H là đại diện

hợp pháp theo Hợp đồng ủy quyền số 006527 do Văn phòng Công chứng TT Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận nhận ngày 21/9/2011) và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Xuân Ph1 được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số C vắng mặt có lời khai trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21693 ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 (do ông Nguyễn Phạm Thành S đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Hồng Th được Công chứng viên thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số B vắng mặt có lời khai trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với bất động sản tại thửa số 37, tờ bản đồ số 55, tại phường PTH, quận TP giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Hồng Th cùng bên vay là Công ty TNHH Thiết bị An Phú được Công chứng viên thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng HXH có văn bản trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với bên thế chấp là bà Hoàng Thị Nhật L được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Đoàn Thị Kim H đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân quận TP đã có bản tự khai thống nhất theo công văn số 4097/TNMT-VPĐK ngày 29/6/2015 phúc đáp Tòa án về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, trình tự thủ tục chuyển nhượng của thửa đất nêu trên.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận TP đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án số 66/2025/DS-ST ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 2 và khoản 11 Điều 26, Điều 37, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 124 và Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các giao dịch sau là vô hiệu:

Giấy ủy quyền ngày 21/9/2011 giữa ông Võ Ph và ông Phạm Đức H lập tại Văn phòng Công chứng TT Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040704/HĐ-CND ngày 04/10/2011 giữa ông Võ Ph, ông Phạm Đức H và ông Phạm Xuân Ph1,

Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Phượng và ông Nguyễn Phạm Thành S;

Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 giữa ông Võ Ph, ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 09/11/2011 giữa ông Nguyễn Phạm Thành S và bà Nguyễn Thị Hồng Th;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO5411 ngày 13/10/2011 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp cho ông Phạm Xuân Ph1, cập nhật thay đổi sang tên bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011;

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.51579.DB.DN ngày 14/11/2011 giữa Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với bà Nguyễn Thị Hồng Th và Công ty TNHH Thiết bị An Phú;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC177 ngày 30/8/2019 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây với bà Hoàng Thị Nhật L;

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy:

Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP Thành phố Hồ Chí Minh;

Kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản - STP Thành phố Hồ Chí Minh;

Xác nhận cập nhật biên động chuyển quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị Nhật L ngày 14/02/2015;

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 13.907,5m² thửa 37, tờ bản đồ 55, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí đo vẽ, định giá tài sản: ông Phạm Đức H, ông Phạm Xuân Ph1, ông Nguyễn Phạm Thành S và bà Nguyễn Thị Hồng Th mỗi người có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ph 11.360.564 đồng. (Mười một triệu ba trăm sáu mươi ngàn năm trăm sáu mươi bốn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/3/2025, nguyên đơn ông Võ Ph có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Đơn kháng cáo ông Võ Ph trình bày lý do kháng cáo như sau:

1- Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.51579.DB.DN ngày 14/11/2011 giữa Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với bà Nguyễn Thị Hồng Th và Công ty TNHH Thiết bị An Phú:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất (QSDĐ) phần đất có diện tích 13.907,5m² thửa 37, tờ bản đồ 55, P. PTH, Q. Tân Phú, TP. HCM.

Bản án sơ thẩm xác định, toàn bộ các giao dịch giữa ông Ph, ông H, ông Ph1, ông S và bà Th là vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp QSDĐ thửa đất này ngày 14/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Th và Ngân hàng TMCP QĐ Chi nhánh Bắc Sài Gòn cũng vô hiệu theo quy định Khoản 2 Điều 138 BLDS 2005 “*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa*”.

Mặt khác, tại thời điểm bà Th thế chấp phần đất này cho Ngân hàng TMCP QĐ (MB) chi nhánh Bắc Sài Gòn, ông Ph vẫn là người quản lý thửa đất, vẫn chưa giao đất cho bà Th. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản nhưng không nhận tài sản trên thực địa, không kiểm tra, thẩm định thực tế bà Th có đất trên thực tế hay không, người đang quản lý sử dụng đất là ai, cũng không nhận đất để thực hiện quyền quản lý tài sản bảo đảm là vi phạm Quy chế ngân hàng về nhận tài sản thế chấp, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người liên quan đang quản lý, sử dụng tài sản là ông

Ph. Chính vì Ngân hàng không kiểm tra thực tế nên không phát hiện diện tích thửa đất có sự thay đổi giữa Giấy chứng nhận và thực tế (thửa 37 tờ bản đồ 55 có diện tích trên Giấy chứng nhận là **13.907,5m²**, diện tích thửa 37 tờ bản đồ 55 theo bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 26/01/2024 là **13.771,6m²**).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng MB thừa nhận bà Th và ông Ph nhiều lần lên Ngân hàng để làm việc về việc trả nợ và chuộc lại đất, ngân hàng biết rõ ông Ph có liên quan đến thửa đất này nhưng vẫn xác nhận đất không có tranh chấp là không đúng thực tế. Do đó, Ngân hàng TMCP QĐ cũng có lỗi khi nhận thế chấp đất trên, không được xem là người thứ ba ngay tình trong vụ án này. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng thế chấp này là không có căn cứ.

Một chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào để cho rằng ông Ph đồng ý cho bà Th thế chấp tài sản là Biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2012 và Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014. Tuy nhiên cả 2 biên bản này đều là bản photo, không có bản chính đối chiếu, không đáp ứng thuộc tính của một chứng cứ nên ông Ph đã đề nghị Tòa án không công nhận đây là chứng cứ. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm vẫn dựa vào hai biên bản này để cho rằng ông Ph biết và đồng ý việc bà Th thế chấp và Ngân hàng xử lý nợ là không chính xác. Tại thời điểm bà Th thế chấp tài sản ông Ph không biết, đến sau này ông Ph mới biết nên đã chủ động liên hệ Ngân hàng để giải quyết. Tuy nhiên ngân hàng yêu cầu ông Ph trả tiền vào tương đương với giá trị đảm bảo khoản vay mới cho lấy tài sản ra, nhưng dư nợ của Công ty AP và giá trị đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã vượt quá số tiền ông Ph vay của nhóm ông S.

2- Đối với kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014:

Như ông Ph đã trình bày phía trên, Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Bắc Sài Gòn biết rõ đất này đang tranh chấp, có liên quan tới ông Ph, nhưng vẫn đưa ra xử lý tài sản bảo đảm. Hợp đồng thế chấp xác định giá trị tài sản là 99.657.000.000 đồng, chứng thư thẩm định giá ngày 17/11/2018 cũng xác định giá trị phần đất này là 99.765.000.000 đồng. Trong khi đó, giá khởi điểm đấu giá chỉ có 48.600.000.000 đồng, chỉ bằng một nửa giá trị thật của thửa đất (theo định giá), và thấp hơn giá trị hợp đồng tín dụng mà thửa đất này đang bảo đảm là 64.300.000.000 đồng.

Trong quá trình đấu giá, bà Nguyễn Đoàn Trang rút không mua, chỉ có bà L tham gia và là người trúng đấu giá với giá mua là 48.600.000.000 đồng. Giá khởi điểm này hoàn toàn không đúng với giá trị đất thực tế. Giá khởi điểm đấu giá tài sản không chỉ thấp hơn giá trị thực của tài sản mà còn thấp hơn giá trị của khoản vay cần được bảo đảm, thì không thể đảm bảo tính thanh khoản, không có nợ xấu cho ngân hàng. Giữa sự chênh lệch về giá đấu giá và giá trị thực, ông Ph cho rằng hoàn toàn có khả năng kết quả đấu giá này có sự sắp xếp, cấu kết giữa các bên để “dìm

giá” xuống, nhằm nhận được tài sản này của ông. Việc này càng rõ hơn khi bà L mua tài sản này với giá chỉ có 48.600.000.000 đồng, nhưng sau đó lại đem thế chấp ở Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây với giá trị 152.510.000.000 đồng (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2017) – gấp 3 lần giá trị trúng đấu giá. Chính vì vậy, ông Ph nhận thấy có cơ sở để cho rằng việc đấu giá tài sản này là “*bất thường*”. Để làm rõ hơn, đại diện ủy quyền của ông Ph đã đề nghị Tòa thu thập biên lai nộp tiền đăng ký của bà Trang và bà L nhưng Tòa án chưa thực hiện. Do đó, ông Ph đề nghị HĐXX lưu tâm xem xét tình tiết này.

Mặt khác, ngày 29/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. HCM (gọi tắt là Trung tâm) đã phải dừng phiên bán đấu giá đất vì có đơn xin ngừng bán đấu giá của ông Ph. Trung tâm đã lập biên bản ghi nhận nội dung có mặt của các bên và thông báo sẽ tiến hành bán đấu giá vào lúc 16h ngày 30/12/2014 nếu ông Ph không cung cấp được ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc đề nghị trung tâm dừng phiên đấu giá. Mặc dù ngày 30/12/2014 ông Ph đã nộp cho Trung tâm bán đấu giá tài sản Biên nhận số 2569/DSST ngày 30/12/2014 của TAND quận TP về việc Tòa án đã nhận đơn khởi kiện của ông Ph nhưng Trung tâm vẫn tiến hành bán đấu giá là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông Ph. Hơn nữa, Bộ luật tố tụng dân sự quy định thời hạn giải quyết đơn là trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đơn, nhưng Trung tâm bán đấu giá tài sản chỉ ra thời hạn trong vòng 01 ngày để ông Ph cung cấp văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dừng phiên đấu giá là không hợp lý, bất lợi cho ông Ph.

Khoản 3 Điều 26 Nghị định 17/2010/NĐ-CP về đấu giá tài sản do Chính phủ ban hành quy định “*Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về nguồn gốc tài sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản do người có tài sản bán đấu giá cung cấp*”. Khi ông Ph có đơn yêu cầu dừng việc đấu giá thì Trung tâm đã biết đất đưa ra đấu giá có tranh chấp. Ngân hàng TMCP QĐ - chi nhánh Bắc Sài Gòn và Trung tâm bán đấu giá tài sản không kiểm tra tính chính xác các thông tin về nguồn gốc tài sản nên không xác định ông Ph mới là chủ sử dụng đất thực tế, còn bà Th chỉ là người đứng tên trên giấy tờ, cũng chưa nhận bàn giao đất, ngân hàng chưa nhận đất để thực hiện quyền quản lý tài sản bảo đảm cho khoản vay, chưa thu hồi tài sản trước khi đưa ra đấu giá, nhưng vẫn đưa tài sản ra đấu giá là vi phạm quy định về đấu giá tài sản. Trên thực tế, tại thời điểm bán đấu giá và sau đó, ông Ph đang cho Công ty TNHH Dịch vụ vận tải Hai Mươi Bốn Giờ thuê. Bà L cũng thừa nhận biết rõ ông Ph đang tranh chấp thửa đất này nhưng vẫn cố mua bằng được tài sản này, nên không thể được xem là người ngay tình trong sự việc này, không được pháp luật bảo vệ.

Do đó, ông Ph nhận thấy bản án sơ thẩm công nhận kết quả đấu giá ngày 30/12/2014 là thiếu căn cứ.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC177 ngày 30/8/2019:

Theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để cá nhân, tổ chức thực hiện các quyền chuyển đổi, ..., thế chấp QSDĐ; góp vốn bằng QSDĐ là QSDĐ đó không có tranh chấp. Trong khi đó, tại thời điểm bà L thế chấp QSDĐ này cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) Bình Tây, thì Tòa án đang giải quyết tranh chấp QSDĐ này và chưa có kết quả. Như vậy, việc thế chấp này không đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật, thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì:

- Ngày 13/5/2015, TAND quận TP ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT (QĐADBPKCTT) cấm bà Hoàng Thị Nhật L thực hiện hành vi chuyển dịch quyền và tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích 13.907,5m² thửa số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường PTH, quận TP, TP. HCM;

- Cùng ngày 13/5/2015, Chi cục Thi hành án dân sự quận TP ra Quyết định thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 2257/QĐ-THA: thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT của TAND quận TP;

- Sau đó, bà L có đơn cam kết không thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 13907,5m² thửa số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường PTH, quận TP, TP. HCM. Do đó, ngày 29/05/2015, TAND quận TP đã ra Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT: hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối phần diện tích này.

Tuy nhiên, lợi dụng điều này, ngày 30/8/2017, bà L lại thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bình Tây bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC177 để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH BVD với giá trị tài sản thế chấp được xác định là 152.510.000.000 đồng. Như vậy, việc bà L thế chấp đất đang tranh chấp là trái pháp luật.

Bà L biết rõ đất này đang tranh chấp nhưng vẫn thực hiện chuyển dịch tài sản cho bên thứ ba. Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà L vẫn không cung cấp thông tin về việc thế chấp này cho Tòa án và các đương sự biết, khẳng định

quyền sử dụng đất này chưa cầm cố, thế chấp cho bất kì ai và bà L vẫn là người trực tiếp quản lí. Điều này chứng tỏ bà L cố tình che giấu thông tin, vi phạm cam kết với Tòa án. Đất đang tranh chấp nhưng lại thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của luật đất đai. Do đó, bà L phải chịu mọi hậu quả của giao dịch này và chịu trách nhiệm như đã cam kết.

Tại thời điểm ngân hàng VCB Bình Tây nhận thế chấp, tài sản này đang có tranh chấp và đang được tòa án giải quyết, nhưng ngân hàng VCB Bình Tây vẫn nhận tài sản thế chấp mà không kiểm tra thông tin về tài sản bảo đảm. Vì vậy, ngân hàng VCB Bình Tây cũng có lỗi, không được xem là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này, nên không được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Khoản 2 Điều 138 BLDS 2015 *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/3/2019, chủ tọa hỏi bà L *“Hiện tại nhà đất trên bà có cầm cố, thế chấp cho ai hay không”*, bà L đã xác nhận là *“Không”* (trang 4 Biên bản phiên tòa ngày 22/3/2019). Trong văn bản số 298/NHNT-BT/KH/19 ngày 08/4/2019 của ngân hàng VCB chi nhánh Bình Tây về việc khiếu nại phán quyết của TAND TP. HCM, VCB Bình Tây khẳng định *“việc thế chấp tài sản trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật (đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận TP ngày 11/09/2017)”*. Tuy nhiên, tại Văn bản 907/CNTP-ĐK&CGCN ngày 29/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Chi nhánh VPĐKĐĐ) quận TP xác nhận *“từ ngày cập nhật biến động (14/02/2015) đến nay, Chi nhánh không nhận được hồ sơ đăng ký biến động về chủ sử dụng liên quan đến thửa đất nêu trên”*. Như vậy, thời điểm trước ngày 29/5/2018, theo thông tin lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền thì bà L không hề thế chấp thửa đất này cho người khác. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng tiến hành thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và có thông báo cho người quản lý đất biết. Như vậy, trước khi thế chấp, bà L và VCB Bình Tây biết việc đất đang bị tranh chấp được Tòa án giải quyết.

4. Ngoài ra, phần đất 13.907,5m² trên có tiếp giáp với diện tích đất khoảng 290m² do ông Ph nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ gia tộc ông Hứa Lễ T nhưng chưa xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay đã bị bà Hoàng Thị Nhật L rào lại. Yêu cầu trả lại cho ông Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự trình bày:

Ông Bảo đại diện cho ông Ph trình bày:

Ngân hàng Ngoại Thương cho bà L thế chấp đất không đăng ký giao dịch bảo đảm, Văn phòng đăng ký đất đai đã có trả lời không có biến động đối với diện tích

đất trên. Ngân hàng QĐ chỉ căn cứ vào biên bản ngày 26/10/2012 để cho rằng ông Ph biết bà Th vay ngân hàng là không đúng. Biên bản này không ghi số tiền bà Th vay ngân hàng. Ông Ph không biết 2 biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 và 26/5/2014, trong hồ sơ vụ án thì 2 biên bản này là bản photocopy, không có bản chính.

Bà Nga, ông Đạt đại diện cho ngân hàng QĐ trình bày:

Ông Ph biết bà Th thế chấp đất cho ngân hàng QĐ. Các giao dịch trước đó ông Ph đều tham gia và biết rõ hậu quả việc ủy quyền cho ông Ph1. Văn bản ngày 26/5/2012 các bên đã ghi rõ: Bên cho vay gồm 4 người và bà Th đã thế chấp đất cho ngân hàng. Ông Ph là bên vay và thỏa thuận trả 54 tỷ đồng, nêu ông Ph không trả thì ông S được quyền phát mãi tài sản. Quá trình bà Th vay vốn thì ông Ph và bà Th có lên ngân hàng nhiều lần nhưng ngân hàng chỉ làm việc với bà Th. Ngân hàng đã thẩm định tài sản vào ngày 07/11/2011. Ông Ph1 là chủ đất cũ dẫn cán bộ ngân hàng đi thẩm định đất, lúc này ông Ph1 chuẩn bị chuyển nhượng đất cho bà Th, khi đó đất trống. Việc thế chấp có công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp đúng quy định. Ông Ph không ở trên đất tranh chấp. 2 văn bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 và ngày 26/5/2014 do Ngân hàng QĐ nộp cho Tòa án là do bà Th cung cấp bản photocopy cho ngân hàng, Ngân hàng QĐ không có bản chính. Ngân hàng MB xử lý tài sản bảo đảm là đúng quy định. Ngân hàng QĐ là bên thứ 3 ngay tình. Công ty AP đã trả một phần trong khoản vay 64 tỷ đồng.

Ông Hoàng là đại diện cho bà L trình bày: Bà L mua đất thông qua đấu giá nên bà L là người thứ 3 ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để đảm bảo quyền lợi cho bà L.

Ông Mãng, bà Gáp là đại diện cho Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam trình bày: Ngân hàng Ngoại thương thực hiện việc thế chấp đối với bà L đầy đủ thủ tục, đăng ký giao dịch bảo đảm, Ngân hàng Ngoại Thương không biết việc tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến đất bà L thế chấp. Ngân hàng ngoại thương là bên ngay tình trong giao dịch dân sự. Đề nghị bác kháng cáo.

Bà Hương đại diện cho Công ty TNHH BVD trình bày: Đề nghị bác kháng cáo của ông Ph.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng. Đơn kháng cáo của ông Võ Ph làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung kháng cáo của ông Ph:

Có căn cứ xác định ông Ph biết bà Th thế chấp cho Ngân hàng QĐ, ngân hàng là người thứ 3 ngay tình. Việc đấu giá đúng quy định, bà L là người mua trúng đấu giá nên được pháp luật bảo vệ. Hợp đồng thế chấp của bà L với ngân hàng Ngoại thương là hợp pháp. Ông Ph yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất đã sang tên bà L là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTgDS không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Ph; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Võ Ph làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ biên bản phiên sơ thẩm ngày 17/02/2025 và ngày 24/02/2025 (BL: 2695) Nguyễn Thị Thúy Hằng là đại diện cho bà Th và công ty TNHH thiết bị An Phú có mặt, bà Th là bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH thiết bị An Phú vắng mặt. Như vậy, bà Hằng là đại diện hợp pháp của bà Th có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên việc bà Thúy cho rằng không biết có việc xét xử và không được giao bản án nên không kháng cáo là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Võ Ph

[3.1] Về nguồn gốc đất

Phần đất diện tích 13.920,1m² thuộc các thửa đất số 37, 45; tờ số 55, 54 (BĐĐC); mục đích sử dụng: đất nghĩa địa; tọa lạc tại phường PTH, quận TP có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Hứa Lễ T (đại diện gia tộc) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số H00803 do UBND quận TP cấp ngày 02/12/2009. Ngày 01/7/2011, cập nhật thay đổi nội dung: “*Chuyển mục đích sử dụng đất thành: đất trồng cây lâu năm (đất vườn)*” (BL 286). Trên đất có căn nhà mang số 184 đường PTH, phường PTH, quận TP, TP.HCM theo Giấy báo số 704/GB-UBND ngày 25/6/2006 của UBND phường PTH về gắn biển số nhà có nội dung: “*UBND phường thông báo số nhà 184 đường PTH, phường PTH, quận TP cho căn nhà xác định tại vị trí: Thửa số 45, tờ bản đồ số 54 theo bản đồ địa chính chính quy 2005 phường PTH, quận TP, TP.HCM (nhằm thửa*

số 45, tờ bản đồ số 69 theo Bản đồ địa chính chính quy 2000 phường 18, quận TB Cũ)” (BL 285).

Ngày 21/9/2011, ông Hứa Lễ T (đại diện cho những người trong gia tộc) ký Hợp đồng chuyển nhượng 13.920,1m² cho ông Võ Ph, Hợp đồng được VPCC Trung Tâm công chứng số N006523 (BL 289). Cùng ngày 21/9/2011, ông Võ Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc Sương (vợ ông Ph) ký Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ chồng có nội dung thảo thuận Quyền sử dụng 13.920,1m² đất thuộc thửa 37, 75 tờ 54, 55 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng Công chứng TT công chứng nhận ngày 21/9/2011 số công chứng 006523 là tài sản riêng của ông Võ Ph, được VPCC Trung Tâm công chứng số N006526 (BL 441).

Sau khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng, ông Ph đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và ông T đã bàn giao diện tích đất 13.920,1m² cùng căn nhà trên đất cho ông Ph quản lý, sử dụng.

Ngày 04/10/2011, ông Võ Ph được cập nhật sang tên trên GCN QSDĐ số H00803 do UBND quận TP cấp ngày 02/12/2009 (BL 286).

[3.2] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011 giữa ông Võ Ph và ông Phạm Đức H, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/10/2011 giữa ông Võ Ph (do ông Phạm Đức H đại diện theo ủy quyền) và ông Phạm Đức Phương là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011 cho ông Phạm Đức Phương.

Theo ông Ph, sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Hứa Lễ Trí, vì thiếu tiền nên ông Ph vay của ông H 18 tỷ đồng, ông Ph ký Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011 ủy quyền cho ông H, sau đó ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Ph1 (con trai ông H) là để đảm bảo cho khoản tiền vay. Trên thực tế ông Ph không chuyển nhượng QSDĐ cho ông H, ông Ph1.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 21/9/2011 (cùng ngày ông Võ Ph ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Hứa Lễ T), ông Võ Ph ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Đức H được Văn phòng Công chứng TT công chứng số N006527, có nội dung ủy quyền:

“Bên A (ông Ph) ủy quyền cho bên B (ông H) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (ông Ph) thực hiện và hoàn tất các thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, cấp đổi, sang tên, đăng bộ và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với quyền sử dụng 13.920,1 m² đất thuộc thửa đất số 37, 45; tờ bản đồ số 55, 54 (BĐDC) tại phường PTH, quận TP, TP.HCM nói trên theo quy định pháp luật hiện hành.

Sau khi nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bên A (ông Ph) tiếp tục ủy quyền cho bên B (ông H) quản lý, sử dụng; cho thuê (không hạn chế số lần thuê và thời hạn thuê) và thanh lý hợp đồng cho thuê; thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên A (ông Ph), bên B (ông H) hoặc bên thứ ba (không hạn chế số lần vay và số tiền vay); tặng cho, chuyển nhượng và sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng 13.920,1 m² đất thuộc thửa đất số 37, 45; tờ bản đồ số 55, 54 (BĐDC) tại phường PTH, quận TP, TP.HCM nói trên theo quy định pháp luật hiện hành” (BL 282).

Ngày 04/10/2011, ông Võ Ph được cập nhật sang tên trên GCN QSDĐ số H00803 do UBND quận TP cấp ngày 02/12/2009 (BL 286).

Cùng ngày 04/10/2011, ông Phạm Đức H (với tư cách là người đại diện của ông Võ Ph theo HĐ ủy quyền số N006527 ngày 21/9/2011) ký Hợp đồng chuyển nhượng 13.920,1m² cho ông Phạm Xuân Ph1 (con trai của ông H) với giá 5 tỷ đồng, Hợp đồng được PCC số 4 công chứng số 040704/HĐ-CND (BL 280).

Ngày 13/10/2011, UBND quận TP cấp mới GCN QSDĐ số CH05411 cho ông Phạm Xuân Ph1 đối với diện tích 13.907,5m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (đất vườn); thuộc thửa đất số 37, tờ 55 tọa lạc tại phường PTH, quận TP, TP.HCM (thay thế GCN QSDĐ số H00803 do UBND quận TP cấp ngày 02/12/2009) (BL 265).

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 (bên thế chấp - Bên A), ông Võ Ph (chủ tài sản – Bên B) và ông Nguyễn Phạm Thành S (bên nhận thế chấp – bên C) ký có nội dung: “Bên C (ông S) đồng ý nhận thế chấp cho bên A (ông Ph1) tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37 tờ bản đồ số 55 diện tích đất 13.907,5m² phường PTH, quận TP, TP.HCM căn cứ theo các chứng từ sở hữu được cơ quan có thẩm quyền cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 do UBND Quận TP, TP.HCM cấp ngày 13/10/2011. Với tổng số tiền vay là: 30.000.000.000 VNĐ (Ba mươi tỷ đồng chẵn). Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Võ Ph nhưng nhờ ông Phạm Xuân Ph1 đứng tên dùm tiền là 18 tỷ đồng. Vì vậy, khi nhận tiền thế chấp ông Phạm Xuân Ph1 sẽ được nhận toàn bộ số tiền là 18 tỷ đồng mà ông Võ Ph đã mượn. Ông Võ Ph đồng ý cho ông Phạm Xuân Ph1 ra ký công chứng cho ông Nguyễn Phạm Thành S để vay số tiền trên theo hợp đồng này. Kể từ khi ký công chứng ông Phạm Xuân Ph1 không còn trách nhiệm với lô đất trên. Trong quá trình vay ông Võ Ph chịu hoàn toàn trách nhiệm đóng lãi cho ông Nguyễn Phạm Thành S theo đúng hợp đồng. Khi hết hợp đồng, ông Võ Ph thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh cho ông Nguyễn Phạm Thành S đồng

thời ông Nguyễn Phạm Thành S sẽ ra ký hủy toàn bộ những giao dịch trên và chuyển tên lại cho ông Võ Ph” (BL 277).

Căn cứ Văn bản thỏa thuận mượn tiền và cầm cố tài sản ngày 20/11/2011 giữa ông Võ Ph và ông Phạm Đức H lập có nội dung: “Do có mượn của ông Phạm Đức H, số tiền 18 tỷ đồng để mua tài sản là thửa đất số 37, 45 tờ bản đồ số 55+54 PTH, Phường PTH, quận TP, TP.HCM theo giấy CNQSDĐ số H00803 do UBND quận TP cấp ngày 2/12/2009, và ông Võ Ph đã ủy quyền cho ông Phạm Đức H theo hợp đồng ủy quyền số 006527 do Văn phòng Công chứng TT công chứng ngày 21/09/2011 đến ngày 4/10/2011. Ông Phạm Đức H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con ông là Phạm Xuân Ph1 theo hợp đồng số 040704 do hồng Công chứng số A TP.HCM lập ngày 4/10/2011 đến ngày 13/10/2011 ông Phạm Xuân Ph1 được UBND quận TP cấp giấy CNQSDĐ số CH05411. Theo thỏa thuận thì tài sản trên là của ông Võ Ph. Do thiếu tiền của ông Phạm Đức H (như đã nêu trên) nên ông Võ Ph đã ủy quyền cho ông Phạm Đức H chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phạm Xuân Ph1 là tạm thời. Khi nào ông Võ Ph có tiền trả lại cho ông Phạm Đức H số tiền là 18 tỷ đồng thì ông Phạm Xuân Ph1 sẽ sang tên lại cho ông Võ Ph. Đến ngày 28/10/2011, do ông Võ Ph không đủ khả năng hoàn trả số tiền trên cho ông Phạm Đức H nên ông Võ Ph đã cho ông Phạm Xuân Ph1 được ký hợp đồng thế chấp tài sản trên cho ông Nguyễn Phạm Thành S với số tiền là 30 tỷ đồng (đính kèm là hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 giữa 3 người là ông Võ Ph, ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S). Về mặt pháp lý thì ông Phạm Xuân Ph1 phải ủy quyền cho ông Nguyễn Phạm Thành S theo hợp đồng ủy quyền số 21667 do Phòng Công chứng số C lập ngày 9/11/2011. Còn hợp đồng thế chấp giữa 3 bên là ông Võ Ph, ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S ký ngày 28/10/2011 chỉ để ràng buộc khi nào có tiền thì chuộc lại thửa đất trên theo như hợp đồng thế chấp tài sản mà 3 bên lập ngày 28/10/2011 theo Điều 1 của hợp đồng trên. Sau khi ông Võ Ph nhận được số tiền thế chấp của ông Phạm Đức H là 30 tỷ đồng thì ông Võ Ph đã trả đủ cho ông Phạm Đức H là số tiền 18 tỷ đồng” (BL 789).

Căn cứ Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 26/3/2012 giữa ông Võ Ph (bên vay), ông Phạm Đức H (bên cho vay) và ông Phạm Xuân Ph1 (bên có liên quan) lập có nội dung: “Trước đây ông Võ Ph có vay của ông Phạm Đức H số tiền là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 37, 45; tờ bản đồ số: 55+54, địa chỉ: đường PTH, phường PTH, quận TP, Tp.HCM. Để đảm bảo cho khoản vay của mình, sau khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông Võ Ph đã ủy quyền cho ông Phạm Đức H theo Hợp đồng ủy quyền số 006527 lập tại Văn phòng Công chứng TT, Tp.HCM ngày 21/09/2011. Do ông Ph không có tiền để trả số tiền vay nêu trên, căn cứ vào phạm vi ủy quyền, được sự đồng ý của ông Võ Ph ngày 04/10/2011 ông

Phạm Đức H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu cho con ông là Phạm Xuân Ph1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040704 (các bên thống nhất quyền sử dụng đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Võ Ph)” (BL 226).

Căn cứ Vi bằng số 169/2012/VB-TPLQ1 ngày 26/3/2012 do Văn phòng thừa phát lại Quận X lập có nội dung: Ghi nhận về việc ông Võ Ph, ông Phạm Đức H và ông Phạm Xuân Ph1 xác nhận đã ký Văn bản thỏa thuận và cam kết lập ngày 26/03/2012 (BL 230).

Các bên đương sự đều thừa nhận sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông Ph không bàn giao nhà, đất cho ông Ph1, phía ông Ph1 cũng không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Ph.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Ph, xác định trên thực tế ông Ph không chuyển nhượng QSDĐ cho ông Ph1, Hợp đồng ủy quyền số N006527 ngày 21/9/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 040704/HĐ-CND ngày 04/10/2011 là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số N006527 ngày 21/9/2011, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 040704/HĐ-CND ngày 04/10/2011 vô hiệu và tuyên hủy GCN QSDĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp cho ông Ph1 ngày 13/10/2011 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Đức Phương (do ông Nguyễn Phạm Thành S đại diện) và bà Nguyễn Thị Hồng Th, Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1, ông Nguyễn Phạm Thành S và ông Võ Ph là vô hiệu do giả tạo và hủy phần cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Hồng Th trên GCN QSDĐ số CH05411 ngày 11/11/2011

Theo ông Ph: Do không có tiền trả nợ cho ông H nên ông Ph tiếp tục thế chấp QSDĐ 13.907,5m² cho ông Nguyễn Phạm Thành S vay tiền để lấy tiền trả nợ cho ông H. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Ph1 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông S, sau đó ông S (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Ph1) ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Th là để đảm bảo cho khoản tiền vay. Trên thực tế ông Ph không chuyển nhượng QSDĐ cho ông H, ông Ph1 cũng không chuyển nhượng QSDĐ cho ông S, bà Th.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 28/10/2011, ông Phạm Xuân Ph1 (bên thế chấp - Bên A), ông Võ Ph (chủ tài sản – Bên B) và ông Nguyễn Phạm Thanh Sơn (bên nhận thế chấp – bên C) ký Hợp đồng thế chấp tài sản có nội dung:

“Điều 1: Tài sản thế chấp và tổng số tiền vay.

Bên C (ông S) đồng ý nhận thế chấp cho bên A (ông Ph1) tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37 tờ bản đồ số 55 diện tích đất 13.907,5m² phường PTH, quận TP, TP.HCM căn cứ theo các chứng từ sở hữu được cơ quan có thẩm quyền cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 do UBND Quận TP, TP.HCM cấp ngày 13/10/2011. Với tổng số tiền vay là: 30.000.000.000 VNĐ (Ba mươi tỷ đồng chẵn). Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Võ Ph nhưng nhờ ông Phạm Xuân Ph1 đứng tên dùm tiền là 18 tỷ đồng. Vì vậy, khi nhận tiền thế chấp ông Phạm Xuân Ph1 sẽ được nhận toàn bộ số tiền là 18 tỷ đồng mà ông Võ Ph đã mượn. Ông Võ Ph đồng ý cho Ông Phạm Xuân Ph1 ra ký công chứng cho ông Nguyễn Phạm Thành S để vay số tiền trên theo hợp đồng này. Kể từ khi ký công chứng ông Phạm Xuân Ph1 không còn trách nhiệm với lô đất trên. Trong quá trình vay ông Võ Ph chịu hoàn toàn trách nhiệm đóng lãi cho ông Nguyễn Phạm Thành S theo đúng hợp đồng. Khi hết hợp đồng, ông Võ Ph thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh cho ông Nguyễn Phạm Thành S đồng thời ông Nguyễn Phạm Thành S sẽ ra ký hủy toàn bộ những giao dịch trên và chuyển tên lại cho ông Võ Ph.

Điều 2: Thời hạn hợp đồng và mức lãi suất hàng tháng.

Hợp đồng được hai bên ký theo thời hạn một năm với mức lãi suất hàng tháng là 4% trên tổng giá trị vay. Bên A (ông Ph1) có trách nhiệm đóng lãi cho bên B (ông Ph) vào ngày mùng 05 hàng tháng.

Điều 3: Phương Thức giao nhận tiền.

Lần 1: Sau khi bên A ký công chứng cho bên B và giao toàn bộ giấy tờ bản chính, bên B sẽ giao cho bên A số tiền là: 10.000.000.000 VNĐ (Mười tỷ đồng chẵn)

Lần 2: Số tiền thanh toán lần 2 là 16.300.000.000 VNĐ (Mười sáu tỷ ba trăm triệu đồng chẵn) sẽ treo vào tài khoản của ông Phạm Xuân Ph1 và sau khi bên C đăng bộ xong, bên A mới có quyền tháo khoản số tiền còn lại. Nếu trong quá trình đăng bộ xảy ra tranh chấp giữa ông Võ Ph và ông Phạm Xuân Ph1 dẫn đến việc đăng bộ không được thực hiện thì bên A sẽ phải hoàn trả lại số tiền 10.000.000.000 VNĐ (Mười tỷ đồng chẵn) và toàn bộ lãi phát sinh cho bên B trong thời hạn 10 ngày.

Lần 3: Sau khi tháo khoản tiền ngân hàng, số tiền còn lại là 3.700.000.000 VNĐ (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng) sẽ được bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt.

Điều 4: Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng có xảy ra tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết, trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải, nếu hòa giải không thành thì đưa ra tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Khi bên B (ông Ph) thanh toán đủ cho bên C (ông S) số tiền là 30.000.000.000 VND (Ba mươi tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có) thì bên C (ông S) sẽ ra ký công chứng hủy toàn bộ giao dịch trước đó đồng thời giao trả lại toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05411 do UBND Quận TP, TP.HCM cấp ngày 13/10/2011 cho ông Võ Ph.

Sau 12 tháng nếu bên B (ông Ph) không thực hiện nghĩa vụ đóng lãi hàng tháng cho bên C (ông S) theo đúng hợp đồng thì bên C (ông S) có quyền thanh lý tài sản đồng thời bên B (ông Ph) phải bàn giao đất và không được quyền khiếu nại hay tranh chấp” (BL 277).

Ngày 09/11/2011, ông Phạm Xuân Ph1 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Phạm Thành S được PCC Số 7 công chứng số 21687, có nội dung ủy quyền: “*Bên B (ông S) được quyền thay mặt và đại diện bên A (ông Ph1) chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 37, tờ bản đồ số: 55, địa chỉ thửa đất tại: phường PTH, quận TP, TP.HCM nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1976, chứng minh nhân dân số 024686105, cư trú tại : 13/7B Huỳnh Tấn Phát, khu phố 2, phường Pt, quận 7, TP.HCM, căn cứ theo quy định của pháp luật” (BL 274).*

Cùng ngày 09/11/2011, ông Nguyễn Phạm Thành S (với tư cách là người đại diện của ông Phạm Xuân Ph1 theo Hợp đồng ủy quyền số 21687 ngày 09/11/2011) ký Hợp đồng chuyển nhượng 13.920,1m² cho bà Nguyễn Thị Hồng Th với giá 5 tỷ đồng, hợp đồng được PCC số 7 công chứng số 21693/HĐ-CN (BL 258).

Ngày 11/11/2011, bà Nguyễn Thị Hồng Th được cập nhật sang tên trên GCN QSDĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011 (BL 806).

Căn cứ nội dung xác nhận ngày 29/02/2012 của ông Nguyễn Phạm Thành S: “*Tôi (ông S) cam kết sau khi ông Võ Ph (Bên B) thông báo cho bên C (ông S) số tiền đã thống nhất quyết toán để bên C (ông S) chuẩn bị hồ sơ rút sổ bên B (ông Ph). Nếu chậm trễ trong vòng 5 ngày bên C (ông S) sẽ chịu tiền giải chấp theo số tiền bên B (ông Ph) đã nộp vô ngân hàng tạm tính với số tiền 35.000.000.000 VNĐ (ba mươi lăm tỷ đồng chẵn) tạm tính đến ngày 29/2/2012. Nếu có lãi phát sinh hai bên sẽ ngồi lại thỏa thuận số tiền - Phụ lục hợp đồng ký ngày 28/10/2011 không thể tách rời” (BL 275).*

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2012 giữa ông Võ Ph (bên A) và bên cho ông Võ Ph vay tiền gồm: Bà Phạm Quỳnh Thu Thơ, bà Phạm Thị Thu Hiền, ông Nguyễn Phạm Thành S, bà Nguyễn Thị Hồng Thủy (Bên B) có nội dung: “1. Bên A (ông Ph) và Bên B (bà Th1, bà H, ông S, bà Th) xác nhận Bên A (ông Ph) có vay tiền của Bên B (bà Th1, bà H, ông S, bà Th) và tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Bên A (thửa đất số 37, 45 tờ bản đồ số 54, 55 thuộc Phường PTH, Quận TP), hình thức bảo đảm là Bên A (ông Ph) đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên cho vay và đến nay bà Nguyễn Thị Hồng Th đang đứng tên quyền sử dụng, các bên đã giao hẹn khi Bên A (ông Ph) hoàn trả đủ số nợ thì được nhận lại quyền sử dụng đất. Số tiền vay cộng lãi tính đến ngày ... là 45.000.000.000 đ (bốn mươi lăm tỷ đồng chẵn)” (BL 2558).

Các bên đương sự đều thừa nhận sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông Ph, ông Ph1 không bàn giao nhà, đất cho bà Th, phía bà Th cũng không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Ph, ông Ph1.

Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph và không có đương sự nào kháng cáo nội dung này.

Do đó, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Ph, xác định trên thực tế ông Ph1 không chuyển nhượng QSDĐ cho bà Th, Hợp đồng ủy quyền số 21687 ngày 09/11/2011, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21693/HĐ-CN ngày 09/11/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 21687 ngày 09/11/2011, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21693/HĐ-CN ngày 09/11/2011, Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 vô hiệu và tuyên hủy nội dung cập nhật sang tên bà Th ngày 11/11/2011 trên GCN QSDĐ số CH05411 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Th và Ngân hàng TMCP QĐ là vô hiệu

Ngày 09/11/2011, ông Nguyễn Phạm Thành S (với tư cách là người đại diện của ông Phạm Xuân Ph1 theo Hợp đồng ủy quyền số 21687 ngày 09/11/2011) ký Hợp đồng chuyển nhượng 13.920,1m² cho bà Nguyễn Thị Hồng Th với giá 5 tỷ đồng, hợp đồng được Phòng Công chứng số C công chứng số 21693/HĐ-CN (BL 258).

Ngày 11/11/2011, bà Nguyễn Thị Hồng Th được cập nhật sang tên trên GCN QSDĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011 (BL 806).

Ba ngày sau, ngày 14/11/2011, bà Nguyễn Thị Hồng Th (bên thế chấp), Công ty TNHH Thiết bị An Phú (bên vay vốn) và Ngân hàng TMCP QĐ chi nhánh Bắc Sài Gòn (bên nhận thế chấp) ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGLVĐ của Bên thứ ba số 394.11.201.515979.DB.DN có nội dung: Bà Th thế chấp QSDĐ 13.907,5m² để bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty TNHH Thiết bị An Phú với dư nợ tối đa 64,3 tỷ đồng; giá trị tài sản thế chấp vào ngày ký hợp đồng thế chấp là 99.657.000.000 đồng (BL 223).

Ngày 15/11/2011, cập nhật tại GCN QSDĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011 nội dung: Thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ (BL 2531).

Như đã nhận định tại mục [3.3], do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/2011 giữa ông Ph1 (do ông S đại diện) và bà Th là vô hiệu do giả tạo, hủy phần cập nhật sang tên bà Th ngày 11/11/2011 trên GCN QSDĐ số CH05411. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập”*.

Như vậy, bà Th không có quyền thế chấp QSDĐ 13.907,5m², Hợp đồng thế chấp số 394.11.201.515979.DB.DN ngày 14/11/2011 giữa bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ không thỏa mãn về điều kiện chủ thể, bà Th không phải là chủ sử dụng đất. Khi bà Th thế chấp đất cho ngân hàng không hỏi ý kiến ông Ph và không được sự đồng ý của ông Ph. Như đã nhận định tại mục [3.3] sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/2011, bà Th không nhận bàn giao nhà, đất, trên thực tế nhà, đất vẫn do ông Ph quản lý, sử dụng.

Ngày 11/11/2011, bà Th được cập nhật sang tên trên GCN QSDĐ. 3 ngày sau, ngày 14/11/2011, bà Th ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ. Phía Ngân hàng TMCP QĐ cho rằng trước khi nhận thế chấp của bà Th, ngày 07/11/2011 ngân hàng đã đi thẩm định tài sản, ông Ph1 là người dẫn đi thẩm định tài sản, khi đó ông Ph1 là chủ đất chuẩn bị chuyển nhượng cho bà Th.

Như vậy, việc ngân hàng thẩm định tài sản để cho bà Th thế chấp trong khi đất không phải của bà Th mà là của ông Ph1 nên việc thẩm định này không đúng quy định, không có giá trị. Ngân hàng TMCP QĐ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh khi ký Hợp đồng thế chấp Ngân hàng TMCP QĐ đã tiến hành thẩm định, xác minh tài sản thế chấp sau khi bà Th được cập nhật sang tên đất. Khi ký Hợp đồng thế chấp, do Ngân hàng TMCP QĐ không thẩm định, xác minh tài sản thế chấp theo đúng quy định nên Ngân hàng TMCP QĐ không biết việc ông Ph vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Do đó, Ngân hàng TMCP QĐ không phải là bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản thỏa thuận giữa ông Võ Ph với các ông, bà Phạm Quỳnh Thu Thơ, Phạm Thị Thu Hiền, Nguyễn Phạm Thành S, Nguyễn Thị Hồng Th; Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 bản photocopy, không phải bản chính, các bên không xuất trình được bản chính và lời khai của bà Thu đại diện ông Ph tại phiên tòa sơ thẩm: *“Tại phiên tòa, bà Thu đại diện ông Ph thừa nhận ông Ph biết bà Th thế chấp diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH để vay tiền Ngân hàng TMCP QĐ và ông Ph bà Th có đến Ngân hàng TMCP QĐ gia hạn thời gian thanh toán nợ để giải chấp tài sản nhưng do số tiền vay quá lớn nên ông Ph không có khả năng thanh toán”* để xác định ông Ph biết và đồng ý bà Th thế chấp diện tích 13.907,5m² để vay tiền Ngân hàng QĐ.

Xét thấy, ngày 11/11/2011 bà Th mới đứng tên đất, ngày 14/11/2011, bà Th ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng QĐ, khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng QĐ không tiến hành thẩm định, xác minh tài sản thế chấp nên không biết ông Ph vẫn đang quản lý nhà, đất. Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện khi ký Hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2011 bà Th đã thông báo cho ông Ph việc bà Th thế chấp Ngân hàng và ông Ph đã đồng ý để bà Th thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ. Bà Th và ông Ph lập Biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2012 (sau gần 1 năm bà Th thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ), việc ông Ph cùng bà Th liên hệ Ngân hàng TMCP QĐ để gia hạn thời gian thanh toán nợ là thể hiện việc ông Ph muốn chuộc lại tài sản bằng cách thương lượng, thỏa thuận trước khi khởi kiện ra Tòa án, không phải là căn cứ để xác định ông Ph biết và đồng ý bà Th thế chấp QSDĐ 13.907,5m² để vay tiền Ngân hàng TMCP QĐ.

Từ các nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ph, xác định Hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2011 giữa bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ là vô hiệu do vi phạm về điều kiện về chủ thể và Ngân hàng TMCP QĐ không phải là bên thứ ba ngày tình được pháp luật bảo vệ.

[3.5] *Xét yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá ngày 16/10/2013 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đấu giá giữa Công ty MB AMC – chi nhánh Hà Nội và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM, yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 30/12/2014, hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 249/HĐ-MB ngày 30/12/2014 và hủy phần cập nhật sang tên bà Hoàng Thị Nhật L trên GCN QSDĐ số CH05411 ngày 14/02/2015*

[3.5.1] *Quá trình ký kết Hợp đồng bán đấu giá và quá trình Trung tâm dịch vụ bán đấu giá TP.HCM thực hiện bán đấu giá tài sản là QSDĐ 13.907,5m²*

Ngày 16/10/2013, Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ (thành phố Hà Nội) (Bên A) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM (Bên B) ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 có nội dung: tài sản

bán đấu giá là quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh; giá khởi điểm: 60 tỷ đồng; thời gian thực hiện hợp đồng 12 tháng kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng này; Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản: 1. Thời hạn giao tài sản: Bên A có nghĩa vụ giao tài sản cho người mua trúng đấu giá trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Bên A nhận được thông báo của Bên B về việc người mua trúng đấu giá đã nộp đủ tiền; 2. Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản; 3. Phương thức giao tài sản: Bên A và chủ cũ tài sản giao tài sản cho người mua với sự chứng kiến của Bên B. Bên A phải thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm giao tài sản để Bên B thông báo cho người trúng đấu giá đến nhận tài sản. Bên A xác định tình trạng tài sản bàn giao là đúng so với nội dung bảng kê chi tiết tài sản bán đấu giá. Việc giao nhận tài sản phải được lập biên bản có chữ ký của Bên A, người mua được tài sản với sự chứng kiến của Bên B và cơ quan hữu quan (nếu cần thiết) (BL 115).

Ngày 16/10/2013, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 2590/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP. Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm 60 tỷ đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 21/10/2013 đến 11 giờ ngày 18/11/2013; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 9h30 ngày 27/11/2013 (BL 117).

Ngày 23/10/2013, UBND phường PTH ban hành Phiếu báo gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “*Ủy ban nhân dân phường PTH, quận TP đã nhận được thông báo bán đấu giá tài sản số 2590/TTĐG ngày 16 tháng 10 năm 2013 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân nơi có tài sản để thực hiện việc bán đấu giá tài sản Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân đã nhận và thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá nêu trên tại trụ sở Ủy ban nơi có tài sản bán đấu giá*” (BL 116).

Ngày 21/11/2013, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 3039/TTĐG về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gửi Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “*Ngày 16/10/2013 Trung tâm đã có thông báo tổ chức bán đấu giá tài sản số 2590/TTĐG (Đăng trên báo Sài gòn Giải phóng ngày 19/10/2013 và báo Pháp luật ngày 23/10/2013) và thực hiện đầy đủ việc niêm yết, thông báo theo quy định của Pháp luật về bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, đến 11 giờ ngày 18/11/2013 hết thời hạn đăng ký theo thông báo, không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Trung tâm thông báo cho bên có tài sản bán đấu*

giá biết và đề nghị xác định lại giá khởi điểm để tiếp tục đưa ra đấu giá tài sản nêu trên” (BL 118).

Ngày 09/12/2013, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh) ban hành Thông báo số 1498/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần II có nội dung: Mức giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá lần II là: 57.000.000.000đ (Bằng chữ: Năm mươi bảy tỷ đồng). Mức giá này đã giảm 5% so với mức giá khởi điểm bán lần I là: 60.000.000.000 đồng (BL 119).

Năm 2013, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 1) có nội dung: “Hai bên thỏa thuận sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16 tháng 10 năm 2013, như sau: 1. Tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 37 – Tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh; 2. Giá khởi điểm của tài sản: 57.000.000.000 (Năm mươi bảy tỷ) đồng; 3. Thời hạn bán đấu giá: 45 ngày, kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản; 4. Tiền thông báo, niêm yết bên có tài sản bán đấu giá phải nộp cho Trung Tâm là 2.050.000 đồng (Đã bao gồm VAT); 5. Các nội dung điều khoản khác của Hợp đồng bán đấu giá tài sản trên vẫn được giữ nguyên không thay đổi” (BL 120).

Ngày 19/12/2013, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 3494/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm 57 tỷ đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 23/12/2013 đến 11 giờ ngày 30/01/2014; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 10h ngày 24/01/2014 (BL 122).

Ngày 24/12/2013, UBND phường PTH ban hành Phiếu báo gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có nội dung: “Ủy ban nhân dân phường PTH, quận TP đã nhận được thông báo bán đấu giá tài sản số 3494/TTĐG ngày 19 tháng 12 năm 2013 về việc thông báo bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân đã nhận và thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá nêu trên tại trụ sở Ủy ban nơi có tài sản bán đấu giá” (BL 121).

Ngày 23/01/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ban hành Công văn số 228/TTĐG về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gửi Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ – chi

nhánh TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “Ngày 19/12/2013 Trung tâm đã có thông báo tổ chức bán đấu giá tài sản số 3439/TTĐG (Đăng trên báo Sài Gòn Giải phóng ngày 21/12/2013 và báo Pháp luật ngày 25/12/2013) và thực hiện đầy đủ việc niêm yết, thông báo theo quy định của Pháp luật về bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, đến 11 giờ ngày 20/01/2014 hết thời hạn đăng ký theo thông báo, không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Trung tâm thông báo cho bên có tài sản bán đấu giá biết và đề nghị xác định lại giá khởi điểm để tiếp tục đưa ra đấu giá tài sản nêu trên” (BL 123).

Ngày 11/02/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 104/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần III có nội dung: *Mức giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá lần III là: 54.000.000.000 đ (Bằng chữ: Năm mươi bốn tỷ đồng). Mức giá này đã giảm 10% so với mức giá khởi điểm bán lần I là: 60.000.000.000 đồng;* (BL 124).

Ngày 12/02/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 2) có nội dung: “Hai bên thỏa thuận sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16 tháng 10 năm 2013, như sau: 1. Tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản: *Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 37 – Tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh;* 2. *Giá khởi điểm của tài sản: 54.000.000.000 (Năm mươi bốn tỷ) đồng;* 3. *Thời hạn bán đấu giá: 45 ngày, kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản;* 4. *Tiền thông báo, niêm yết bên có tài sản bán đấu giá phải nộp cho Trung Tâm là 2.050.000 đồng (Đã bao gồm VAT);* 5. *Các nội dung điều khoản khác của Hợp đồng bán đấu giá tài sản trên vẫn được giữ nguyên không thay đổi”* (BL 125).

Ngày 12/02/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 334/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP. Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm 54 tỷ đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 17/02/2014 đến 11 giờ ngày 17/3/2014; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 10h ngày 26/3/2014 (BL 127).

Ngày 12/02/2014, UBND phường PTH ban hành Phiếu báo gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “*Ủy ban nhân dân phường PTH, quận TP đã nhận được thông báo bán đấu giá tài sản số 334/TTĐG ngày 12 tháng 02 năm 2014 về việc thông báo bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng*

13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân đã nhận và thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá nêu trên tại trụ sở Ủy ban nơi có tài sản bán đấu giá” (BL 126).

Ngày 18/3/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ban hành Công văn số 636/TTĐG về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gửi Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh có nội dung: *“Ngày 12/02/2014 Trung tâm đã có thông báo tổ chức bán đấu giá tài sản số 334/TTĐG (Đăng trên báo Sài Gòn Giải phóng ngày 15/02/2014 và báo Pháp luật ngày 19/02/2014) và thực hiện đầy đủ việc niêm yết, thông báo theo quy định của Pháp luật về bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, đến 11 giờ ngày 17/3/2014 hết thời hạn đăng ký theo thông báo, không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Trung tâm thông báo cho bên có tài sản bán đấu giá biết và đề nghị xác định lại giá khởi điểm để tiếp tục đưa ra đấu giá tài sản nêu trên” (BL 128).*

Ngày 18/3/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh) ban hành Thông báo số 252/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần IV có nội dung: *Mức giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá lần IV là: 54.000.000.000 đ (Bằng chữ: Năm mươi bốn tỷ đồng). Mức giá này đã giảm 10% so với mức giá khởi điểm bán lần I là: 60.000.000.000 đồng;” (BL 129).*

Ngày 20/3/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 3) có nội dung: *“Hai bên thỏa thuận sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16 tháng 10 năm 2013, như sau: 1. Tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 37 – Tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh; 2. Giá khởi điểm của tài sản: 54.000.000.000 (Năm mươi bốn tỷ) đồng; 3. Thời hạn bán đấu giá: 45 ngày, kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản; 4. Tiền thông báo, niêm yết bên có tài sản bán đấu giá phải nộp cho Trung Tâm là 2.050.000 đồng (Đã bao gồm VAT); 5. Các nội dung điều khoản khác của Hợp đồng bán đấu giá tài sản trên vẫn được giữ nguyên không thay đổi” (BL 130).*

Ngày 20/3/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 649/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55,

phường PTH, quận TP, TP. Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm 54 tỷ đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 24/3/2014 đến 11 giờ ngày 21/4/2014; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 10h ngày 29/4/2014 (BL 132).

Ngày 29/3/2014, UBND phường PTH ban hành Phiếu báo gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “*Ủy ban nhân dân phường PTH, quận TP đã nhận được thông báo bán đấu giá tài sản số 649/TTĐG ngày 20 tháng 3 năm 2014 về việc thông báo bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP. Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân đã nhận và thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá nêu trên tại trụ sở Ủy ban nơi có tài sản bán đấu giá*” (BL 131).

Ngày 22/4/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1003/TTĐG về việc thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gửi Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “*Ngày 20/3/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã có thông báo số 649/TTĐG để bán đấu giá tài sản trên nhưng hết thời hạn theo thông báo không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản đề nghị Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ xác định lại giá trị tài sản và ký hợp đồng sửa đổi để tiếp tục bán đấu giá tài sản trên*” (BL 133).

Ngày 14/5/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh) ban hành Thông báo số 366/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần V có nội dung: Mức giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá lần V là: 48.600.000.000 đ. Mức giá này đã giảm 10% so với mức giá khởi điểm bán lần IV là: 54.000.000.000 đồng (BL 134).

Ngày 29/5/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 4) có nội dung: “*Hai bên thỏa thuận sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16 tháng 10 năm 2013, như sau: 1. Tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 37 – Tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh; 2. Giá khởi điểm của tài sản: 48.600.000.000 đồng; 3. Thời hạn bán đấu giá: 45 ngày, kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản; 4. Tiền thông báo, niêm yết bên có tài sản bán đấu giá phải nộp cho Trung Tâm là 2.050.000 đồng (Đã bao gồm VAT); 5. Sửa đổi Khoản 2, điều 9 của Hợp đồng như sau: “1. Khoản tiền đặt trước mà người đăng ký mua tài sản bán đấu giá phải nộp là 5% so với giá khởi điểm của tài sản,*

bằng tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản của bên B mở tại Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Sài Gòn. 2. Người mua được tài sản bán đấu giá nộp số tiền 5% so với giá khởi điểm ngay sau khi trúng đấu giá (không kể tiền đặt trước). Số tiền còn lại thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của bên B mở tại Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Sài Gòn, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng mua tài sản bán đấu giá với bên B. Khoản tiền đặt trước 5% và khoản tiền người mua nộp (trong trường hợp nộp tiền mặt tại Trụ sở bên B) sau khi trúng đấu giá sẽ được bên B chuyển vào tài khoản của mình mở tại Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Sài Gòn trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đấu giá". 6. Các nội dung điều khoản khác của Hợp đồng bán đấu giá tài sản trên vẫn được giữ nguyên không thay đổi" (BL 136).

Ngày 29/5/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 1372/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.HCM; Giá khởi điểm 48.600.000.000 đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 02/6/2014 đến 11 giờ ngày 30/6/2014; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 10h ngày 02/7/2014 (BL 137).

Ngày 02/6/2014, UBND phường PTH ban hành Phiếu báo gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có nội dung: "Ủy ban nhân dân phường PTH, quận TP đã nhận được thông báo bán đấu giá tài sản số 1372/TTĐG ngày 29 tháng 5 năm 2014 về việc thông báo bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân đã nhận và thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá nêu trên tại trụ sở Ủy ban nơi có tài sản bán đấu giá" (BL 135).

Ngày 30/6/2014, ông Nguyễn Phi Kiên có Đơn đăng ký mua tài sản bán đấu giá (BL 139).

Ngày 30/6/2014, ông Nguyễn Tuấn Cường có Đơn đăng ký mua tài sản bán đấu giá (BL 138).

Ngày 02/7/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM tiến hành bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản được lập cùng ngày với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Phi Kiên với giá 48.600.000.000 đồng (BL 146).

Ngày 18/8/2014, TAND quận TB ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 257/TB-TLVA có nội dung:

“Ngày 18 tháng 8 năm 2014, Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án dân sự số: 257/2014/TLST-DS về việc: Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá theo đơn khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Hồng Th

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đối với tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 091018, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 05411 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 13/10/2011, xác nhận chuyển nhượng ngày 11/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Hồng Th; Đề nghị Tòa án nhân dân quận TB áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện bất kỳ thủ tục sang tên, chuyển nhượng nào đối với tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 091018, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 05411 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 13/10/2011, xác nhận chuyển nhượng ngày 11/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Hồng Th cho đến khi tranh chấp được giải quyết xong” (BL 152).

Ngày 15/3/2014, ông Nguyễn Phi Kiên có Đơn đề nghị gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản có nội dung đề nghị hủy kết quả bán đấu giá tài sản do có tranh chấp khiếu kiện; chuyển trả lại ông Kiên toàn bộ số tiền mà ông Kiên đã chuyển vào tài khoản của trung tâm là 7.290.000.000 đồng (BL 156).

Ngày 08/10/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ban hành Thông báo số 2626/TTĐG về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản có nội dung: *“Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1 điều 48, Nghị định 17/2010-NĐ-CP về bán đấu giá tài sản: “1. Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây: a) Do thỏa thuận giữa người có tài sản bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá tài sản...”. Nay, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tp.HCM thông báo: Hủy bỏ kết quả bán đấu giá đối với Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh tại phiên đấu giá ngày 02/7/2014 theo các căn cứ nêu trên” (BL 165).*

Ngày 04/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 1753/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản có nội dung:

“Căn cứ Thông báo phê duyệt số 573/TB-HS ngày 12/3/2013 của Tổng Giám đốc Ngân hàng QĐ về việc xuất bán tài sản bảo đảm của nhóm khách hàng Sim thế để thu nợ;

Căn cứ Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 ký giữa Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh HCM với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM;

Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ -Chi nhánh Hồ Chí Minh (MBAMC) thông báo đến Quý Trung tâm, Cty TNHH thiết bị An Phú, bà Nguyễn Thị Hồng Th về việc xác định mức giá khởi điểm để đưa ra bán đấu giá lần tiếp theo đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, Tp.Hồ Chí Minh, như sau:

- Mức giá khởi điểm để tiếp tục đưa ra bán đấu giá là: 48.600.000.000 đ (Bốn mươi tám tỷ sáu trăm triệu đồng). Mức giá này không thay đổi so với mức giá của lần bán đấu giá liền kề trước đó.

- Thời hạn đăng ký mua tài sản: 10 ngày kể từ ngày 17/12/2014 đến hết 11 giờ ngày 27/12/2014.

- Ngày đấu giá: 13 giờ 30 phút ngày 27/12/2014.

- Thời hạn nộp tiền mua tài sản: 07 ngày kể từ ngày mua đấu giá thành.

- Đơn vị tổ chức bán đấu giá: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.Hồ Chí Minh – Số 19/5 HV, Phường 4, Quận TB, TP. Hồ Chí Minh.

Bằng thông báo này, MBAMC kính đề nghị Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM sớm hoàn thành các thủ tục cần thiết để tiếp tục đưa tài sản nói trên ra bán đấu giá” (BL 168).

Ngày 04/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Công văn số 1856/MBAMC-HCM về việc xác định tình trạng pháp lý tài sản đảm bảo đấu giá thu hồi nợ gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có nội dung: “Căn cứ Văn bản thỏa thuận ngày 10/12/2014 ký kết giữa MBAMC và bà Nguyễn Thị Hồng Th – chủ tài sản bảo đảm về việc giao tài sản thế chấp cho MBAMC bán đấu giá để trừ nợ;

Bằng văn bản này, MBAMC thông báo tới Trung tâm đấu giá như sau:

- MBAMC chịu trách nhiệm về pháp lý tài sản bảo đảm đưa ra bán đấu giá và MBAMC sẽ cung cấp đầy đủ tài liệu, giấy tờ pháp lý để người mua trúng đấu giá thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên tài sản.

- MBAMC cam kết trước khi phiên đấu giá được tiến hành thì tài sản này không vướng mắc bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện gì. Nếu có bất kỳ tranh chấp khiếu kiện gì liên quan thì MBAMC đề nghị Quý Trung tâm dừng ngay việc đấu giá cũng như đăng ký tham gia đấu giá” (BL 167).

Ngày 10/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) và bà Nguyễn Thị Hồng Th ký Văn bản thỏa thuận về việc thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho MB AMC bán đấu giá để trừ nợ có nội dung:

“1/ Bên thế chấp đồng ý bàn giao toàn bộ hiện trạng tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, Tp.HCM để MBAMC toàn quyền quản lý, khai thác, bán trực tiếp hoặc bán thông qua đấu giá để thu hồi nợ cho Ngân hàng QĐ.

2/ Tiếp tục bán đấu giá tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, Tp.HCM để thu hồi nợ cho Ngân hàng QĐ với giá khởi điểm các bên thỏa thuận là: 48.600.000.000 đ (Bốn mươi tám tỷ sáu trăm triệu đồng).

3/ Trường hợp đấu giá không thành thì các lần đấu giá tiếp theo, MBAMC được toàn quyền ủy quyền cho Trung tâm đấu giá giảm giá bán tối đa 10%/lần trên giá tài sản đấu giá không thành liền kề cho đến khi bán được tài sản. Trung tâm bán đấu giá được quyền thông báo bán đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở trung tâm bán đấu giá, tại địa chỉ có tài sản và UBND Phường/Xã nơi có tài sản 10 ngày trước khi phiên bán đấu giá tài sản.

4/ Thanh toán tiền bán tài sản: Số tiền bán tài sản nêu trên sau khi trừ các loại chi phí liên quan bán đấu giá sẽ được chuyển trả cho toàn bộ nợ của hợp đồng tín dụng số 163/11/HĐTD/MB-BSG-DN ngày 27/6/2011 và Hợp đồng bảo lãnh 752/11/HĐBL/MB-BSG-DN ngày 27/6/2011. Số tiền còn lại sau khi đã thanh toán các chi phí liên quan đến bán đấu giá, trả nợ vay cho Ngân hàng, nộp thuế theo quy định của pháp luật, phần còn lại (nếu có) thuộc về chủ tài sản.

5/ Bên thế chấp đề nghị MBAMC tạm ứng đóng các khoản tiền chi phí định giá, phí bán đấu giá tài sản, các khoản phí phát sinh liên quan đấu giá (nếu có) và sau khi bán tài sản thành công, hoàn lại tiền đã tạm ứng cho MBAMC. Các chi phí định giá khi bán đấu giá tài sản và chi phí hợp lý khác (nếu có) liên quan do bên có tài sản (bên vay bên thế chấp) thanh toán, chi phí này được trừ vào tiền bán tài sản.

Trong quá trình bán đấu giá tài sản, nếu Bên thế chấp yêu cầu ngưng việc bán đấu giá tài sản trước khi mở bán đấu giá 24 giờ để giải chấp tài sản thì phải thanh toán các chi phí phát sinh trong quá trình bán đấu giá (Bao gồm bồi thường thiệt hại (nếu có) cho khách hàng đã nộp tiền tham gia đấu giá, 50% phí đấu giá do hủy hợp đồng bán đấu giá và các khoản chi phí thực tế). Việc yêu cầu ngưng bán đấu giá tài sản phải được gửi bằng văn bản cho MBAMC trước khi mở bán đấu giá 24 giờ” (BL 170).

Ngày 16/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ký Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 5) có nội dung:

“Hai bên thỏa thuận sửa đổi một số nội dung của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16 tháng 10 năm 2013, như sau:

1. Tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá khởi điểm đấu giá: 48.600.000.000 đồng. (bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Sửa đổi Khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng như sau: Thời hạn niêm yết, thông báo đấu giá là 10 ngày, kể từ ngày có thông báo bán đấu giá.

Sửa đổi Khoản 1, Điều 9 của Hợp đồng như sau: Khoản tiền đặt trước mà người đăng ký mua tài sản bán đấu giá phải nộp là: 05% so với giá khởi điểm.

Sửa đổi Khoản 2, Điều 9 của Hợp đồng như sau: Người mua được tài sản bán đấu giá nộp số tiền 10% so với giá khởi điểm ngay sau khi trúng đấu giá (không kể tiền đặt trước). Số tiền còn lại thanh toán đủ cho bên B trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày tổ chức cuộc bán đấu giá. Khoản tiền đặt trước 05% và khoản tiền nộp tiếp 10% ngay sau khi trúng đấu giá và toàn bộ số tiền còn lại của khách hàng mua được tài sản sẽ được chuyển vào số tài khoản 2801100621002 của Trung tâm mở tại Ngân hàng TMCP QĐ – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

2. Trung tâm thu tiền đăng báo và chi phí niêm yết là 3.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT) cho mỗi lần ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bán đấu giá tài sản.

3. Các nội dung điều khoản khác của Hợp đồng bán đấu giá tài sản trên vẫn được giữ nguyên không thay đổi” (BL 172).

Ngày 16/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 3325/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm 48.600.000.000 đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 17/12/2014 đến 11 giờ ngày 27/12/2014; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 15h ngày 29/12/2014; thời hạn giao tài sản: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền (BL 174).

Ngày 16/12/2014, UBND phường PTH ban hành Phiếu báo gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có nội dung: *“Ủy ban nhân dân phường PTH, quận TP đã nhận được thông báo bán đấu giá tài sản số 3325/TTĐG ngày 16 tháng 12 năm 2014 về việc thông báo bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân đã nhận và thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá nêu trên tại trụ sở Ủy ban nơi có tài sản bán đấu giá”* (BL 173).

Ngày 25/12/2014, bà Hoàng Thị Nhật L có Đơn đăng ký mua tài sản bán đấu giá (BL 175).

Ngày 25/12/2014, bà Phan Nguyễn Đoàn Trang có Đơn đăng ký mua tài sản bán đấu giá (BL 175).

Ngày 26/12/2014, TAND quận TB ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 395/2014/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 257/2014/TLST-DS ngày 18/8/2014 về việc “yêu cầu hủy kết quả đấu giá” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Th và bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM, lý do: Ngày 26/12/2014, bà Th đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án chấp nhận (BL 177).

Ngày 29/12/2014, bà Võ Thị Tuyết Mai (con gái của ông Võ Ph) có Đơn yêu cầu ngưng tổ chức đấu giá có nội dung: *“Theo thông báo đấu giá của Trung tâm Đấu giá tài sản ngày 29/12/2014 sẽ tiến hành bán đấu giá lô đất thuộc địa chỉ 184 đường PTH, phường PTH quận TP, trong khu đất này có phần tài sản của tôi, nhưng ba tôi là ông Võ Ph cầm cố cho ông Phan Đức Hạnh và có làm Vi bằng chỉ được sử dụng và cho thuê nhưng ông H đã đem bán cho người khác. Nay vì quyền lợi của tôi không được bảo vệ nên đề nghị Trung tâm đấu giá cho ngưng việc đấu giá trên để tôi tiến hành khởi kiện”* (BL 181).

Ngày 29/12/2014, ông Võ Ph có Đơn xin ngưng bán đấu giá có nội dung: *“Trước đây vào ngày 21/9/2011 tôi có ủy quyền cho ông Phan Đức Hạnh thửa đất số 37, 45 tờ bản đồ số 55, 54, F PTH, Tân Phú, và sau đó tôi có lập Vi Bằng 26/03/2012 do Văn phòng thừa phát lại ký là tài sản nói trên ... thế chấp cho Phan Đức Hạnh. Sau đó tôi lấy sổ thì được biết ông H đã ủy quyền cho ông Ph1 và ông Ph1 ủy quyền cho ông S và ông S thế chấp cho bà Th số tiền 64.400.000.000 và ngân hàng QĐ nên tôi không chuộc được. Nay kính xin trung tâm bán đấu giá ngưng cuộc đấu giá này để tôi khởi kiện”* (BL 182).

Vào lúc 15h30 ngày 29/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM lập Biên bản làm việc gồm: Đại diện Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM, Đại diện Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM), bà Hoàng Thị Nhật L, bà Phan Nguyễn Đoàn Trang, ông

Võ Ph cùng tiến hành lập biên bản Đề giải quyết việc bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

“Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 335 ngày 14/11/2013 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ 5 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (Trung tâm) và Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (thành phố Hà Nội) để bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Thông báo, thời gian tổ chức bán đấu giá tài sản trên vào lúc 15h00 ngày 29/12/2014.

Vào lúc 14h30 ngày 29/12/2014 Trung tâm nhận được đơn yêu cầu của ông Võ Ph (là người hiện đang quản lý tài sản) đề nghị dừng cuộc đấu giá của để ông Ph khởi kiện về việc tranh chấp quyền sở hữu đối với tài sản trên.

Qua làm việc với Lãnh đạo Trung tâm và bên có tài sản về vấn đề này đã thống nhất tạm dừng phiên đấu giá để ông Ph có khoảng thời gian tới 15h00 ngày 30/12/2014 để liên hệ với các cơ quan chức năng. Sau thời gian này, mọi ý kiến thắc mắc, khiếu nại sẽ không được giải quyết.

Nếu đến 15h00 ngày 30/12/2014, Trung tâm không nhận được ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về việc đề nghị Trung tâm dừng phiên đấu giá. Thì Trung tâm sẽ tiếp tục tiến hành bán đấu giá tài sản nêu trên vào lúc 16h00 ngày 30/12/2014.

Ý kiến 02 khách hàng: Đồng ý với ý kiến Trung tâm, đề nghị Trung tâm tổ chức phiên đấu giá tài sản nêu trên vào lúc 16h00 ngày 30/12/2014 nếu như không nhận được yêu cầu của cơ quan chức năng” (BL 183).

Ngày 30/12/2014, ông Võ Ph nộp đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND quận TP theo Biên nhận số 2569/DSST ngày 30/12/2014 của TAND quận TP (BL 768).

Ngày 30/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM tiến hành bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản được lập vào lúc 16 giờ cùng ngày 30/12/2014 với người trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Nhật L với giá 48.600.000.000 đồng; Thời hạn nhận tài sản: Trong vòng 15 ngày kể từ bên có tài sản nhận được thông báo của Trung tâm về việc người mua nộp đủ tiền mua tài sản; Phương thức giao tài sản: Bên có tài sản trực tiếp giao tài sản cho người trúng đấu giá, Trung tâm là người chứng kiến (BL 186).

Ngày 30/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM và bà Hoàng Thị Nhật L ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 249/HĐ-MB được PCC số

4 công chứng số 006551 có nội dung: Tài sản bán đấu giá: Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37 – Tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm của tài sản: 48.600.000.000 đồng (Bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng); Giá bán: 48.600.000.000 đồng (Bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng); Phương thức giao tài sản: Bên có tài sản giao trực tiếp cho người mua được tài sản với sự chứng kiến của Trung tâm. Thời hạn giao tài sản: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày người mua được sản bán đấu giá nộp đủ tiền; Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có bất động sản (BL 190).

Ngày 14/02/2015, Văn phòng đăng ký QSDĐ quận TP cập nhật nội dung tại GCN QSDĐ CH05411 nội dung: Xóa thế chấp (BL 2531).

Ngày 14/02/2015, Văn phòng đăng ký QSDĐ quận TP cập nhật nội dung tại GCN QSDĐ CH05411 nội dung: Chuyển nhượng cho Hoàng Thị Nhật L (BL 2531).

[3.5.2] Về quyền bán đấu giá tài sản là QSDĐ 13.907,5m²:

Như đã nhận định tại mục [3.4] Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGLVĐ của Bên thứ ba ngày 14/11/2011 giữa bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Do đó, Ngân hàng TMCP QĐ không có quyền xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ 13.907,5m². Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (thành phố Hà Nội) (Bên A) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM (Bên B) không thỏa mãn về điều kiện chủ thể.

[3.5.3] Về việc xác định ông Võ Ph đồng ý để Ngân hàng TMCP QĐ bán đấu giá tài sản là QSDĐ 13907,5m²:

Ngày 08/10/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ban hành Thông báo số 2626/TTĐG về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 02/7/2014 với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Phi Kiên và giá trúng đấu giá là 48.600.000.000 đồng (BL 165).

Ngày 04/12/2014, Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 1753/TB-MBAMC-HCM gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có nội dung xác định giá khởi điểm QSDĐ 13.907,5m² là 48.600.000.000 đồng và thời hạn đăng ký mua tài sản: 10 ngày kể từ ngày 17/12/2014 đến hết 11 giờ ngày 27/12/2014 (BL 168).

Ngày 09/12/2014, ông Ph và bà Th lập Biên bản thỏa thuận thực hiện chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, PTH, Quận TP, TP HCM có nội dung:

“1. Bên A chủ sở hữu tài sản: Bà Nguyễn Thị Hồng Th. Bà Nguyễn Thị Hồng Th là Chủ sở hữu đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 091018, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 05411 do UBND Quận TP cấp ngày 13-10-2011, chứng nhận Quyền sử dụng, 13.907,5m² đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất thuộc Phường PTH, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. BÊN B: Bên giữ tài sản: Ông Võ Ph. Ông Võ Ph là bên đang trông coi, quản lý, sử dụng thửa đất là Quyền sử dụng 13.907,5m² đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55; địa chỉ thửa đất thuộc Phường PTH, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 091018, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 05411 do UBND Quận TP cấp ngày 13-10-2011 cấp cho Bà Nguyễn Thị Hồng Th làm chủ sở hữu.

Sau khi thỏa thuận các Bên đồng ý ký biên bản gồm các nội dung sau đây:

1. Trước đây thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, GCN QSD nhà ở và GCN QSD đất ở số BH 091018, sổ vào sổ cấp GCN số CH 05411 do UBND quận TP Tp. HCM cấp ngày 13/10/2011 cho ông Phạm Xuân Ph1, sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th. Hiện tại, Ông Võ Ph là bên đang trông coi, quản lý, sử dụng thửa đất. Nay, bà Nguyễn Thị Hồng Th bán toàn bộ thửa đất này giá 55 (năm mươi lăm) tỷ đồng để trả nợ vay vốn tại Ngân hàng TMCP QĐ (MB) 48,6 (bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu) tỷ đồng. Sau khi trả nợ vay vốn 48,6 (bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu) tỷ đồng cho MB, hai bên đồng ý chi trả phí môi giới giao dịch là 400 triệu đồng (Bốn trăm triệu đồng): Số tiền chênh lệch còn lại (6,0 tỷ đồng), hai bên chia đôi, mỗi bên được 3,0 (ba tỷ) đồng.

2. Ngay khi ông Võ Ph cam kết tự nguyện bàn giao lại toàn bộ khu đất cho bên mua khu đất mà bà Nguyễn Thị Hồng Th đã ký bán, đồng thời ông Võ Ph nhận được số tiền là 3,0 (ba tỷ) đồng. Ông Võ Ph cam kết sau khi nhận số tiền 3,0 (ba tỷ) đồng từ bà Th bên mua sẽ không khiếu nại hoặc gửi bất kỳ đơn gì cho cơ quan có thẩm quyền nhằm ngăn chặn bà Th bán thửa đất nêu trên. Nếu có, sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật

Bổ sung nội dung của trang 1: ông Võ Ph đồng ý nhận tiền cọc 150.000.000 đ (một trăm năm mươi triệu đồng) để thực hiện việc di dời mặt bằng hoàn thành trước ngày 22/12/2014 tiền cọc 150.000.000 đ sẽ không hoàn trả lại do chi phí di dời mặt bằng trống và bên mua không thực hiện thì mất cọc. Ông Võ Ph và bên mua thỏa thuận để một lối đi chung vào thửa đất riêng của ông Võ Ph tương ứng khoảng 300m² (ngoài sổ đỏ BH 091018). Biên bản này có hiệu lực kể từ khi nhận tiền cọc. Biên bản này được lập ngày 09/12/2014” (BL 2562).

Xét thấy, như đã nhận định tại mục [3.4] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ph1 (do ông S đại diện) và bà Th là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay

tiền, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu tuyệt đối ngay tại thời điểm xác lập, bà Th không phải là người có QSDĐ mà chủ có QSDĐ thực sự là ông Ph. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 thể hiện tư cách của bà Th là chủ sở hữu tài sản và tư cách của ông Ph là bên giữ tài sản nhưng tại nội dung thỏa thuận lại có nội dung thỏa thuận bà Th chuyển nhượng QSDĐ với giá 55 tỷ đồng để trả nợ Ngân hàng QĐ, chi trả phí môi giới 400 triệu đồng, số tiền chênh lệch còn lại 6 tỷ đồng hai bên chia đôi là có mâu thuẫn, bởi vì nếu bà Th thực sự là chủ có QSDĐ thì tại sao bà Th chuyển nhượng với giá 55 tỷ đồng phải được sự đồng ý của ông Ph và phải chia cho ông Ph 50% số tiền chênh lệch còn lại. Mặt khác, tại Biên bản thỏa thuận không có nội dung thể hiện bà Th đã thông báo cho ông Ph biết về việc QSDĐ 13.907,5m² đang được đem ra bán đấu giá với mức giá khởi điểm là 48.600.000.000 đồng, không thể hiện ông Ph đồng ý để Ngân hàng TMCP QĐ bán đấu giá QSDĐ 13.907,5m². Hơn nữa, tại Biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2012 (BL: 2557) giữa ông Ph với bên bà Th, ông S, bà Th1, bà H thể hiện cụ thể bên ông Ph vay tiền và tài sản đảm bảo là QSD đất của bên ông Ph (thửa 37, 45 tờ bản đồ số 54, 55 phường PTH), đất là của ông Ph, việc bà Th đứng tên đất xuất phát từ các hợp đồng giả tạo để ông Ph vay tiền. Do đó, Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 có nội dung bà Th là chủ sở hữu tài sản và ông Ph là người giữ tài sản không làm mất QSDĐ của ông Ph, không phải là căn cứ để xác định QSDĐ đã chuyển dịch từ ông Ph sang cho bà Th, không phải là căn cứ để xác định ông Ph đồng ý việc Ngân hàng TMCP QĐ bán đấu giá QSDĐ 13.907,5m², không phải là căn cứ để xác định Hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2011 giữa bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ là có hiệu lực pháp luật và không phải là căn cứ để xác định Ngân hàng TMCP QĐ có quyền xử lý tài sản là QSDĐ 13.907,5m².

Ngày 10/12/2014, ông Ph và bà Th lập Biên bản nhận tiền đặt cọc có nội dung:

“Bên A (chủ sở hữu tài sản): Nguyễn Thị Hồng Th

Bên B (bên trông giữ tài sản): Võ Ph

Căn cứ theo biên bản thỏa thuận giữa hai bên đã ký vào lúc 14 giờ ngày 09/12/2014. Tại tòa nhà Long Mã, đường cộng hòa, quận TB, TP.HCM. với trách nhiệm của mỗi bên là:

1/ Bên A ngay sau khi nhận tiền đặt cọc của bên mua là: 300.000.000đ (Ba trăm hiện đồng). A thì sẽ phải ứng lại cho Bên B một nửa số tiền nhận được cụ thể với số tiền là: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)

Để Bên B thanh lý các hợp đồng thuê và giải phóng mặt bằng trống trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất thuộc mặt tiền đường PTH, Phường PTH, Quận TP, TP.HCM. vào trước ngày 22/12/2014 phải giao lại cho Bên A, Để Bên A tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho bên Mua. Sau khi Bên B nhận

đủ số tiền nói trên mà không thực hiện đúng thỏa thuận, thời hạn nói trên thì Bên B lập tức hoàn trả lại đầy đủ số tiền đã nhận từ Bên A để Bên A trả lại cho Bên Mua đã đặt cọc. Nếu Bên B cố tình kéo dài hay vì bất cứ một lý do gì để chậm trễ thì Bên A có quyền thông báo với cơ quan pháp luật để xử lý”. Bà Th ký nhận cọc 500.000.000 đ. Ý kiến của ông Ph: “Hôm nay ngày 10.12.2014 tôi Võ Ph đồng ý giao mặt bằng trước ngày 22/12/2014. Nếu bên mua của bà Th nộp tiền vào NH QĐ (ngày nộp tiền vào NH QĐ là ngày tôi giao mặt bằng và nhận số tiền (ba tỷ VNĐ) nếu quá thời gian trên (ngày 22/12/2014) mà bên mua bà Th chưa nộp tiền vào NH QĐ thì biên bản này không có giá trị. Tôi cam kết đồng ý cho bà Th chuyển nhượng cho bên mua mà không khiếu nại bà Th và người mua với bất kỳ hình thức gì” (BL 2564).

Xét thấy, trên thực tế không có “Bên mua” nào tồn tại theo lời bà Th trình bày, không có sự việc ngày 22/12/2014 “Bên mua nộp số tiền 3 tỷ đồng vào tài khoản của ông Ph tại Ngân hàng QĐ”, do đó Biên bản ngày 10/12/2014 không có giá trị. Ngày 22/12/2014, ông Ph không bàn giao nhà, đất cho bà Th hoặc “Bên mua” theo thỏa thuận của bà Th.

Ngày 10/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) và Nguyễn Thị Hồng Th ký Văn bản thỏa thuận về việc thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho MB AMC bán đấu giá để trừ nợ có nội dung: “*Bên thế chấp đồng ý bàn giao toàn bộ hiện trạng tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, Tp.HCM để MBAMC toàn quyền quản lý, khai thác, bán trực tiếp hoặc bán thông qua đấu giá để thu hồi nợ cho Ngân hàng QĐ” (BL 170). Tại Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 bà Th và ông Ph thỏa thuận bà Th chuyển nhượng QSDĐ với giá 55 tỷ đồng và chia cho ông Ph 3 tỷ đồng tiền chênh lệch, nhưng đến ngày 10/12/2014 bà Th lại thỏa thuận với Ngân hàng TMCP QĐ, đồng ý để TMCP QĐ bán đấu giá QSDĐ 13.907,5m² với giá khởi điểm là 48.600.000.000 đồng là có dấu hiệu lừa dối để ông Ph ký vào Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014. Đồng thời, sau khi ký Biên bản này, bà Th cũng không bàn giao nhà, đất cho phía Ngân hàng TMCP QĐ, trên thực tế nhà, đất vẫn do ông Ph trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc bà Th thỏa thuận giao tài sản cho MB AMC trong khi ông Ph là chủ sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng đất không ký thỏa thuận này nên thỏa thuận này là trái pháp luật.*

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản thỏa thuận giữa ông Võ Ph với các ông, bà Phạm Quỳnh Thu Thơ, Phạm Thị Thu Hiền, Nguyễn Phạm Thành S, Nguyễn Thị Hồng Th và Biên bản thỏa thuận ngày 09/12/2014 để xác định ông Ph đồng ý cho Ngân hàng TMCP QĐ xử lý tài sản thế chấp, xác định Ngân hàng

TMCP QĐ là bên thứ ba ngay tình là không phù hợp, không đúng sự thật khách quan, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.5.4] Về thời hạn thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản

Tại Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (thành phố Hà Nội) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng 12 tháng kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng này. Như vậy, Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 có thời gian thực hiện từ ngày 16/10/2013 đến hết ngày 16/10/2014. Kể từ ngày 17/10/2014 hết hạn thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ - Chi nhánh TP.HCM và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ký các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng bán đấu giá tài sản như sau: Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 1) năm 2013 (để trống ngày, tháng) (BL 120); Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 2) ngày 12/02/2014 (BL 125); Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 3) ngày 20/3/2014 (BL 130); Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 4) ngày 29/5/2014 (BL 136); Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần thứ 5) ngày 16/12/2014 (BL 172). Xét thấy, Các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá đều căn cứ vào Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013, tuy nhiên các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá lần 1 đến lần 5 đều không có nội dung sửa đổi bổ sung về thời hạn thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản, không có thỏa thuận gia hạn hoặc kéo dài thời gian thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013. Như vậy, ngày 30/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM tổ chức bán đấu giá là không còn trong thời hạn thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013.

[3.5.5] Về thủ tục niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quá trình thực hiện bán đấu giá tài sản, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã ban hành các thông báo bán đấu giá tài sản như sau: Thông báo bán đấu giá tài sản số 2590/TTĐG ngày 16/10/2013 (BL 117); Thông báo bán đấu giá tài sản số 3494/TTĐG ngày 09/12/2013 (BL 122); Thông báo bán đấu giá tài sản số 334/TTĐG ngày 12/02/2014 (BL 127); Thông báo bán đấu giá tài sản số 649/TTĐG ngày 20/3/2014 (BL 127); Thông báo bán đấu giá tài sản số 1372/TTĐG ngày 29/5/2014 (BL 137); Thông báo bán đấu giá tài sản số 3325/TTĐG ngày 16/12/2014 (BL 174).

Tài liệu, chứng cứ thể hiện Trung tâm dịch vụ bán đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai các thông báo đấu giá tài sản tại trụ sở UBND phường PTH bao gồm: Phiếu báo ngày 23/10/2013 của UBND phường PTH có nội dung UBND phường

PTH đã niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản số 2590/TTĐG ngày 16/10/2013 tại trụ sở của UBND phường PTH (BL 116); Phiếu báo ngày 24/12/2013 của UBND phường PTH có nội dung UBND phường PTH đã niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản số 3494/TTĐG ngày 19/12/2013 tại trụ sở của UBND phường PTH (BL 121); Phiếu báo ngày 12/02/2014 của UBND phường PTH có nội dung UBND phường PTH đã niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản số 334/TTĐG ngày 12/02/2014 tại trụ sở của UBND phường PTH (BL 126); Phiếu báo ngày 29/3/2014 của UBND phường PTH có nội dung UBND phường PTH đã niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản số 649/TTĐG ngày 20/3/2014 tại trụ sở của UBND phường PTH (BL 131); Phiếu báo ngày 02/6/2014 của UBND phường PTH có nội dung UBND phường PTH đã niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản số 1372/TTĐG ngày 29/5/2014 tại trụ sở của UBND phường PTH (BL 135); Phiếu báo ngày 16/12/2014 của UBND phường PTH có nội dung UBND phường PTH đã niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản số 3325/TTĐG ngày 16/12/2014 tại trụ sở của UBND phường PTH (BL 173).

Tại trong các công văn do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá gửi Công ty MBAMC có nội dung Trung tâm dịch vụ bán đấu giá có đăng thông tin bán đấu giá tài sản trên báo Sài Gòn Giải Phóng và báo Pháp luật. Tuy nhiên, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM đã thực hiện đăng trên báo Sài Gòn Giải Phóng và báo Pháp luật như nội dung của các Công văn của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM nêu trên.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án kéo dài từ năm 2015 đến nay (10 năm) phía Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong quá trình thực hiện việc bán đấu giá tài sản Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã niêm yết các Thông báo bán đấu giá tài sản tại *noi bán đấu giá* (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM - số 19/5 HV, Phường 4, Quận TB, TP. Hồ Chí Minh); tại nơi có bất động sản bán đấu giá (số 184 đường PTH, phường PTH, quận TP, TP.HCM) và không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có bất động sản (TP.HCM).

Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản do Chính phủ ban hành ngày 04/3/2010:

“Điều 28. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản

1. Tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản là động sản tại nơi bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản và nơi đặt trụ sở của tổ chức bán đấu

giá tài sản chậm nhất là bảy ngày trước khi tiến hành bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đối với tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức, thời hạn niêm yết việc bán đấu giá tài sản có thể được rút ngắn theo thỏa thuận của các bên.

2. Đối với tài sản bán đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ ba mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì đồng thời với việc niêm yết, tổ chức bán đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có tài sản bán đấu giá về việc bán đấu giá tài sản. Thời hạn thông báo công khai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này”.

Căn cứ quy định tại Điều 14 Thông tư 23/2010/TT-BTP hướng dẫn Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp ban hành ngày 06/12/2010:

“Điều 14. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản

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”.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định khi thực hiện việc bán đấu giá tài sản là QSDĐ 13.907,5m² Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản không thực hiện đầy đủ việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật là có vi phạm về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản, làm hạn chế việc tiếp cận thông tin, đăng ký mua tài sản đấu giá, gián tiếp ảnh hưởng đến giá bán tài sản đấu giá, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích của chủ sở hữu thực sự của tài sản là ông Võ Ph.

[3.5.6] Về xác định giá khởi điểm bán đấu giá là QSDĐ 13.907,5m²

[3.5.6.1] Hồ sơ vụ án thể hiện quá trình Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ và bà Nguyễn Thị Bích Thủy xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá là QSDĐ 13.907,5m² như sau:

Tại Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 giữa Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (thành phố Hà Nội) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM xác định giá khởi điểm của QSDĐ 13.907,5m² là 60 tỷ đồng (tương đương 4.314.219 đồng/m²) (BL 115).

Ngày 09/12/2013, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 1498/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần II đối với QSDĐ 13.907,5m² là 57 tỷ đồng (tương đương 4.098.508 đồng/m²) (BL 119).

Ngày 11/02/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 104/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần III; Ngày 18/3/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 252/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần IV cùng giá khởi điểm của QSDĐ 13.907,5m² là 54 tỷ đồng (tương đương 3,882,797 đồng/m²) (BL 124, 129).

Ngày 14/5/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 366/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản lần V đối với QSDĐ 13.907,5m² là 48.600.000.000 đồng (tương đương 3.494.517đồng/m²) (BL 134).

Ngày 02/7/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM tiến hành bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản được lập cùng ngày với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Phi Kiên với giá 48.600.000.000 đồng (BL 146).

Không đồng ý với kết quả bán đấu giá với giá 48.600.000.000 đồng, bà Th khởi kiện ra TAND quận TB yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 02/7/2014 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM. Ngày 18/8/2014, TAND quận TB ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 257/TB-TLVA theo đơn khởi kiện của bà Th (BL 152).

Ngày 08/10/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM ban hành Thông báo số 2626/TTĐG về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản có nội dung: Hủy bỏ kết quả bán đấu giá đối với Quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh tại phiên đấu giá ngày 02/7/2014 (BL 165).

Ngày 10/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) và bà Nguyễn Thị Hồng Th ký Văn bản thỏa thuận về việc thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho MB AMC bán đấu giá để trừ nợ có nội dung:

“2/ Tiếp tục bán đấu giá tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, Tp.HCM để thu hồi nợ cho Ngân hàng QĐ với giá khởi điểm các bên thỏa thuận là: 48.600.000.000 đ (Bốn mươi tám tỷ sáu trăm triệu đồng).

3/ Trường hợp đấu giá không thành thì các lần đấu giá tiếp theo, MBAMC được toàn quyền ủy quyền cho Trung tâm đấu giá giảm giá bán tối đa 10%/lần trên giá tài sản đấu giá không thành liền kề cho đến khi bán được tài sản. Trung tâm bán đấu giá được quyền thông báo bán đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở trung tâm bán đấu giá, tại địa chỉ có tài sản và UBND Phường/Xã nơi có tài sản 10 ngày trước khi phiên bản đấu giá tài sản” (BL 170).

Ngày 14/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Thông báo số 1753/TB-MBAMC-HCM về việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản đối với QSDĐ 13.907,5m² là 48.600.000.000 đồng (tương đương 3.494.517đồng/m²), với thời hạn đăng ký mua tài sản là 10 ngày kể từ ngày 17/12/2014 đến hết 11 giờ ngày 27/12/2014 (BL 168).

[3.5.6.2] Kết quả định giá QSDĐ 13.907,5m²:

Ngày 07/11/2011, MBAMC ban hành Kết quả thẩm định giá bất động sản số 670 TĐG-KQ đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP.HCM; khách hàng yêu cầu là ông Phạm Xuân Ph1, mục đích thẩm định là thế chấp vay vốn Ngân hàng thể hiện kết quả thẩm định: Giá trị QSDĐ phù hợp quy hoạch 8.238,5m², đơn giá QSDĐ 9.000.000 đồng/m², hệ số 1, giá trị 74.146.500.000 đồng; giá trị QSDĐ không phù hợp quy hoạch 5.669m², đơn giá QSDĐ 9.000.000 đồng/m², hệ số 0,5, giá trị 25.510.500.000 đồng; tổng giá trị bất động sản: 99.657.000.000 đồng (tương đương 7.165.702 đồng/m²) (BL 2549).

Tại Hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGLVĐ của Bên thứ ba số 394.11.201.515979.DB.DN ngày 14/11/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Th, Công ty TNHH Thiết bị An Phú và Ngân hàng TMCP QĐ chi nhánh bắc Sài Gòn xác định QSDĐ 13.907,5m² có giá trị 99.657.000.000 đồng (tương đương 7.165.702 đồng/m²) (BL 223).

Ngày 19/11/2015, Công ty cổ phần thẩm định giá EXIM ban hành Chứng thư thẩm định giá số SGN5757/15/EXIMA thể hiện kết quả định giá tài sản quyền sử dụng riêng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 tại số 184 PTH, Phường PTH, Quận TP, TP. Hồ Chí Minh, đơn giá: 20.109.000 đồng/m²; giá trị thị trường: 279.666.000.000 đồng (tương đương 20.109.006 đồng/m²) (BL 1157).

Ngày 03/4/2017, Công ty cổ phần thẩm định giá EXIM ban hành Chứng thư thẩm định số SGN1295/17/EXIMA thể hiện thửa 37, tờ 55, PTH, Q Tân Phú, diện tích 13.907,5m² (đất trồng cây lâu năm), đơn giá 21.932.000 đồng; giá trị thị trường: 305.008.000.000 đồng (tương đương 21.931.188 đồng/m²) (BL 1300).

Ngày 30/8/2017, Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Bình Tây và bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B lập Biên bản định giá tài sản bảo đảm thể hiện kết quả định giá 13.907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP có giá trị 152.510.000.000 đồng (tương đương 10.966.026 đồng/m²); mục đích định giá: Định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ/thanh toán của Công ty TNHH BVĐ (BL 2555).

Ngày 17/11/2018, Công ty TNHH Kiểm toán ASACO – Chi nhánh TP.HCM có Chứng thư thẩm định giá số 9118/TĐG-CT thể hiện: Quyền sử dụng đất diện tích 13.907,50m². Trong đó: Đất ở diện tích 357,68m², đơn giá 25.130.000 đồng/m², thành tiền 8.988.198.400 đồng; Đất công viên cây xanh diện tích 5.027,83m², đơn giá 190.000 đồng/m² thành tiền 955.287.700 đồng; Đất công trình công cộng diện tích 6.025,94m², đơn giá 14.827.000đồng/m², thành tiền 89.346.612.380 đồng; Đất tôn giáo diện tích 463,26m², đơn giá 190.000 đồng/m², thành tiền 88.019.400 đồng; Đất giao thông (tuyến điện cao thế) diện tích 2.032,19m², đơn giá 190.000 đồng/m², thành tiền 386.230.100 đồng. Tổng cộng: 99.764.647.980 đồng, làm tròn 99.765.000.000 đồng (tương đương 7.173.468 đồng/m²) (BL 816).

[3.5.6.3] Như đã nhận định tại mục [3.4] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/2011 giữa ông Ph1 (do ông S làm đại diện theo ủy quyền) và bà Th là vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm xác lập, bà Th không phải người có QSDĐ 13.907,5m². Do đó, bà Th không có quyền quyết định giá khởi điểm để bán đấu giá QSDĐ 13.907,5m². Mặt khác, tại Hợp đồng thế chấp năm 2011 bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ định giá QSDĐ 13.907,5m² có giá 99.657.000.000 đồng; Ngày 02/7/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh bán đấu giá tài sản cho ông Nguyễn Phi Kiên bằng mức giá khởi điểm 48.600.000.000 đồng thì bà Th không đồng ý, bà Th đã khởi kiện ra TAND quận TP yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản cho ông Nguyễn Phi Kiên; Sau khi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh hủy kết quả bán đấu giá tài sản cho ông Nguyễn Phi Kiên thì ngày 10/12/2014 bà Th và Công ty MBAMC thỏa thuận giá khởi điểm bán đấu giá 13.907,5m² là 48.600.000.000 đồng và chỉ thông báo, niêm yết việc bán đấu giá trong thời hạn 10 ngày là có điều khuất tất, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu thật sự của tài sản là ông Võ Ph.

[3.5.7] Trên phần đất diện tích 13.907,5m² có công trình xây dựng, nhà ở trên đất nhưng Công ty MBAMC và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản chỉ bán đấu giá QSDĐ, không định giá, bán đấu giá công trình xây dựng, nhà ở trên đất

Căn cứ Giấy báo số 704/GB-UBND ngày 25/6/2006 của UBND phường PTH về gắn biển số nhà có nội dung: UBND phường thông báo số nhà 184 đường PTH, phường PTH, quận TP cho căn nhà xác định tại vị trí: Thửa số 45, tờ bản đồ số 54 theo bản đồ địa chính chính quy 2005 phường PTH, quận TP, TP.HCM (nhằm thửa số 45, tờ bản đồ số 69 theo Bản đồ địa chính chính quy 2000 phường 18, quận TB Cựu) (BL 285).

Tại Biên bản về việc thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2018 của TAND TP.HCM có nội dung:

“Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp có diện tích 13.907,5m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP HCM theo GCN QSDĐ số BH 091018 ngày 13/10/2011 của UBND quận TP, cập nhật chuyển nhượng cuối cùng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Hiện trạng đất trống có nhà tạm xây dựng không kiên cố có chiều ngang 4,39m, chiều dài 22,36m. Trên đất có 3 cây bàng, 1 cây me, 1 cây trâm và 1 cây khác không xác định được tên (cây lâu năm). Ngoài ra trên đất không có bất kỳ tài sản nào hết ngoài căn nhà tạm nêu trên” (BL 839).

Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 26/01/2014 thể hiện: Hiện trạng trên đất có: Sân mái tôn 58,5m² (nằm trong GCN số CH 05411); Tường gạch mái tôn 99m² (nằm trong GCN số CH 05411); Sân xi măng 599,3m² (có 455,3m² nằm trong GCN số CH 05411); Trệt đúc 19,1m² (có 0,4m² nằm trong GCN số CH 05411) (BL 2623).

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định từ thời điểm năm 2006 (trước khi ông Ph nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Hứa Lễ T) thì trên đất đã tồn tại nhà ở và các công trình xây dựng. Tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 249/HĐ-MB được PCC số 4 công chứng số 006551 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và bà Hoàng Thị Nhật L chỉ thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ 13.907,5m², không bao gồm tài sản trên đất. Xét thấy, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Quận Đội, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM chỉ thực hiện bán đấu giá QSDĐ, không định giá, bán đấu giá các công trình xây dựng, tài sản trên đất là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu thật sự của các công trình xây dựng, tài sản trên đất là ông Võ Ph.

[3.5.8] Về việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá:

Như đã nhận định tại mục [3.5.7] mục [3.3] và mục [3.4] trên phần đất 13.907,5m² có tồn tại công trình xây dựng, nhà ở trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ph (do ông H làm đại diện) và ông Ph1 là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền, trên thực tế ông Ph không bàn giao nhà, đất cho ông H, ông Ph1. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ph1 (do ông S đại diện) và bà Th là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền, ông Ph1, ông Ph không bàn giao nhà, đất cho phía ông S, bà Th, trên thực tế nhà, đất vẫn do ông Ph trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngày 09/12/2014 và ngày 10/12/2014, ông Ph và bà Th ký các văn bản thỏa thuận vào ngày 22/12/2014 “người mua” của bà Th sẽ nộp vào tài khoản của ông Ph mở tại Ngân hàng TMCP QĐ số tiền 3 tỷ đồng thì ông Ph sẽ bàn giao nhà, đất cho “người mua” của bà Th nhưng trên thực tế không có “người mua” nào nộp số tiền 3 tỷ đồng vào tài khoản ông Ph nên ông Ph không bàn giao nhà, đất cho bà Th hoặc “người mua” của bà Th. Trên thực tế, nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Ph, do ông Ph trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngày 10/12/2014, bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ ký văn bản thỏa thuận có nội dung bà Th đồng ý giao toàn bộ hiện trạng tài sản bảo đảm là QSDĐ 13.907,5m² để MBAMC toàn quyền quản lý, khai thác, bán trực tiếp hoặc bán thông qua đấu giá để thu hồi nợ cho TMCP QĐ. Nhưng trên thực tế bà Th không bàn giao nhà, đất cho MBAMC, tại thời điểm ngày 10/12/2014 và ngày tổ chức bán đấu giá (ngày 30/12/2014) thì QSDĐ 13.907,5m² và tài sản trên đất vẫn do ông Ph trực tiếp quản lý, sử dụng.

Tại Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có nội dung: Trong vòng 15 ngày kể từ bên có tài sản nhận được thông báo của Trung tâm về việc người mua nộp đủ tiền mua tài sản; Phương thức giao tài sản: Bên có tài sản trực tiếp giao tài sản cho người trúng đấu giá, Trung tâm là người chứng kiến (BL 186).

Tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 249/HĐ-MB ngày 30/12/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh và bà Hoàng Thị Nhật L ký được PCC số 4 công chứng số 006551 có nội dung: Thời hạn giao tài sản: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền; Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có bất động sản (BL 190).

Tuy nhiên, không có biên bản bàn giao tài sản từ MBAMC hoặc bà Th qua cho bà L, QSDĐ 13.907,5m² và tài sản trên đất vẫn do ông Ph quản lý, sử dụng.

Ngày 08/4/2015, ông Võ Ph và ông Nguyễn Nhật Khang lập Văn bản thỏa thuận về việc cho thuê đất có nội dung:

“Phần I. Về pháp lý thửa đất: đất do ông Võ Ph đang quản lý và sử dụng. Nguyên thửa đất này của ông Võ Ph theo hợp đồng chuyển nhượng số: 006523 ngày 21/09/2011 tại Phòng Công chứng Trung Tâm và đăng bộ ngày 04/10/2011 tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất quận TP. Giấy hợp đồng ủy quyền cho Phạm Đức H. Giấy Thừa phát lại ghi nhận việc ông Võ Ph chỉ thể chấp cho ông Phạm Đức H. Hiện nay TAND quận TP đang thụ lý vụ án. Tuy nhiên hiện nay ông Võ Ph là người đang quản lý và sử dụng nhà và đất nói trên. Việc cho thuê không ảnh hưởng đến tranh chấp vì sử dụng mặt bằng hiện có, cải tạo không đáng kể, không xây dựng kiên cố. Khi có yêu cầu của ông Võ Ph hoặc cơ quan có thẩm quyền thì bên thuê ông (Nguyễn Nhật Khang) sẽ di dời trong vòng 90 ngày.

Phần II. Giá thuê: Hằng tháng là: 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng), đóng từ ngày 01 đến 05 hằng tháng. Tiền cọc: 500.000.000 (năm trăm triệu đồng), tiền cọc giao trước khi nhận mặt bằng. Trong suốt thời gian thuê (không thời hạn) không lên và xuống giá thuê mặt bằng” (BL 793).

Ngày 08/4/2015, Văn phòng thừa phát lại Quận X lập Vi bằng số 358/VB-TPLQ1 ghi nhận việc ông Võ Ph và ông Nguyễn Nhật Khang lập Văn bản thỏa thuận ngày 08/4/2015 (BL 796).

Ngày 20/4/2015, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và ông Nguyễn Văn Phúc lập Hợp đồng thuê QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) có nội dung: Đối tượng của Hợp đồng là toàn bộ QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP; diện tích thuê 13.907,5m²; mục đích thuê: Đúng theo mục đích sử dụng đất được thể hiện trong GCN QSDĐ; thời hạn thuê: 01 năm, bắt đầu từ ngày 20/4/2015 đến ngày 19/4/2016; giá thuê 300.000.000 đồng/năm (BL 356).

Cùng ngày 20/4/2015, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Công ty BVĐ lập Hợp đồng thuê QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) được VPCC Đồng Tâm công chứng số 4933 có nội dung: Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP; diện tích thuê 13.907,5m²; mục đích thuê: Đúng theo mục đích sử dụng đất được thể hiện trong GCN QSDĐ; thời hạn thuê: 01 năm, bắt đầu từ ngày 20/4/2015 đến ngày 19/4/2016 (BL 1242).

Ngày 26/3/2015, TAND quận TP ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 77/2015/TB-TLVA thụ lý đơn khởi kiện của ông Võ Ph có nội dung: Những vấn đề cụ thể của người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011, hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011, hợp đồng thế chấp số

394.11.201.515979.ĐB.DN ngày 14/11/2011, yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá của Trung tâm bán đấu giá tài sản cho bà Hoàng Thị Nhật L; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận TP đã cấp cho bà Hoàng Thị Nhật L (BL 06).

Ngày 13/5/2015, TAND quận TP ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT có nội dung: “Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp quy định tại khoản 7, 8 Điều 102 của Bộ luật tố tụng dân sự: Cấm bà Hoàng Thị Nhật L, sinh năm 1972, địa chỉ: 139/H15 đường LCT, phường 7, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích 13907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường Tân Quý, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 ngày 13/10/2011)” (BL 344).

Ngày 22/5/2015, TAND quận TP lập Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn Phúc là người đại diện theo ủy quyền của bà L có nội dung: “Cam kết không chuyển dịch quyền về tài sản và cam kết không làm thay đổi hiện trạng tài sản do hiện nay chỉ mới xin phép đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và nhằm hạn chế thiệt hại cho người bị áp dụng” (BL 351).

Ngày 29/5/2015, TAND quận TP ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT có nội dung: “Xét thấy, ngày 29/5/2015, người phải thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cam kết không thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 13.907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ –QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 ngày 13/10/2011 quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 122 của Bộ luật tố tụng dân sự; Quyết định: Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp quy định tại khoản 7, 8 Điều 102, Điều 109 và Điều 110 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2015 và Thông báo số 32/2015/TB-TA ngày 14/5/2015” (BL 352).

Ngày 04/6/2015, UBND phường PTH ban hành Báo cáo số 379/BC-UBND về tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội tại địa chỉ 184 PTH, PTH, quận TP có nội dung:

“Ngày 01/6/2015, tại địa chỉ 184 PTH, phường PTH, quận TP xảy ra tình hình mất an ninh trật tự, an toàn xã hội do Ông Nguyễn Văn Phúc (người thuê đất của Bà Hoàng Thị Nhật L) đưa 20 nhân viên bảo vệ vào mảnh đất với ý định cưỡng chế những người không có nghĩa vụ, quyền lợi đến mảnh đất ra ngoài (gồm lực lượng đang kinh doanh và bảo vệ khu đất trên do ông Võ Ph đang quản lý và sử dụng với 40 người) và thực hiện quản lý mảnh đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ủy ban nhân dân phường PTH đã cử lực lượng Công an phường xuống tại địa chỉ trên mời các bên có liên quan về tại trụ sở UBND phường giải quyết. Tại UBND phường, ông Nguyễn Văn Phúc đã đưa ra các giấy tờ để chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của bà Hoàng Thị Nhật L đối với diện tích đất tại địa chỉ trên gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và TSGLVĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011 và Quyết định số 03/2015/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2015 của Tòa án nhân dân quận TP về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và văn bản cho thuê đất sử dụng của bà Hoàng Thị Nhật L cho ông, ông Phúc đề nghị các cơ quan chức năng tại địa phương bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với mảnh đất. Ông Võ Ph (chủ sử dụng đất trước đây tại khu đất) có đưa ra thông báo thụ lý vụ án khởi kiện số 77/2015/TB-TLVA ngày 26/3/2015 của Tòa án nhân dân quận TP về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất tại 184 PTH, PTH, quận TP; Ông Ph đề nghị khi chưa có Quyết định phán quyết của tòa án đối với quyền sử dụng mảnh đất thì các cơ quan liên quan ở địa phương phải bảo vệ quyền và lợi ích của ông cũng như ông Nguyễn Nhật Khang (người thuê đất kinh doanh tại địa chỉ trên của ông).

Ủy ban nhân dân phường PTH đã đề nghị các bên có liên quan giữ nguyên hiện trạng, không gây phức tạp thêm tình hình, không gây mất an ninh trật tự tại địa chỉ trên. Đồng thời, cử lực lượng Công an phường trực chốt bảo vệ an ninh trật tự, an toàn xã hội tại địa chỉ trên.

UBND phường đã bố trí buổi làm việc ngày 03/6/2015 để mời các bên có liên quan và đại diện lãnh đạo Tòa án nhân dân quận TP, Chi Cục thi hành án dân sự quận TP để có trả lời về quyền, nghĩa vụ pháp lý của các bên có liên quan đến quyền sử dụng đất tại địa chỉ 184 PTH, PTH, quận TP.

Tại buổi làm việc các bên vẫn khẳng định quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với mảnh đất tại địa chỉ 184 PTH, PTH, quận TP.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự quận TP (Chấp hành viên: Bà Nguyễn Hạnh Trang) đã trả lời các bên có liên quan với quan điểm do việc đấu giá mảnh đất 184 PTH không thực hiện bằng Quyết định của Tòa án nên Chi cục thi hành án không tham gia vào quá trình cưỡng chế bàn giao đất.

Đại diện Tòa án nhân dân quận TP (Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Oánh) có ý kiến về việc: Tòa án nhân dân quận TP đã thực hiện thụ lý vụ án khởi kiện của ông Võ Ph theo thông báo thụ lý số 77/2015/TB-TLVA ngày 26/3/2015, những nội dung có liên quan đến vụ việc sẽ được Hội đồng xét xử quyết định; Tòa án nhân dân quận TP có quan điểm sẽ sớm đưa vụ án ra xét xử để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương; Đại diện Tòa án nhân dân quận TP không có câu trả lời về việc thụ lý vụ án theo đơn của Ông Ph có làm thay đổi và ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp (theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và TSGLVĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011) tại địa chỉ 184 PTH, PTH, quận TP của bà Hoàng Thị Nhật L hay không theo quy định pháp luật.

Cuộc họp kết thúc mà Ủy ban nhân dân phường không nhận được ý kiến trả lời của Tòa án nhân dân quận TP về việc thụ lý vụ án theo đơn của Ông Ph có thay đổi và làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp (theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và TSGLVĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp ngày 13/10/2011) tại địa chỉ 184 PTH, PTH, quận TP của bà Hoàng Thị Nhật L hay không theo quy định pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân phường đã đề nghị các bên liên quan giữ nguyên hiện trạng, không gây phức tạp thêm tình hình, không gây mất an ninh trật tự tại địa chỉ trên để chờ UBND phường xin ý kiến chỉ đạo của cơ quan cấp trên, cùng các cơ quan chức năng có liên quan.

Do tình hình thực trạng tại mảnh đất 184 PTH, PTH, quận TP có sự hiện diện của lực lượng bảo vệ của hai bên tranh chấp liên quan (gồm 20 nhân viên bảo vệ của Ông Nguyễn Văn Phúc thuê và khoảng 40 người bảo vệ của ông Võ Ph thuê), tại đây dễ xảy ra tình trạng mất an ninh trật tự, an toàn xã hội.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường kính đề nghị Thường trực Ủy ban nhân dân quận TP có ý kiến chỉ đạo để các ngành, đoàn thể phường có phương án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan theo quy định của pháp luật tại địa chỉ trên, tránh để xảy ra các vụ việc gây mất an ninh trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn” (BL 798).

Ngày 01/7/2016, ông Ph có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản và thay đổi hiện trạng đối với tài sản đang tranh chấp (BL 366).

Ngày 05/7/2017, TAND quận TP ban hành Thông báo số 16/TB-TA về việc trả lời đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi ông Võ Ph có nội dung: “Nhận thấy, lý do và chứng cứ (bản sao) kèm theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 01/7/2016 của nguyên đơn không có cơ sở để chứng minh cho sự cần thiết phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển dịch

quyền về tài sản và thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất 13.907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Hoàng Thị Nhật L là người nhận tài sản thông qua bán đấu giá nên không có căn cứ để chấp nhận. Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 133 và Điều 140 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 01/7/2016 và thông báo cho nguyên đơn ông Võ Ph được biết” (BL 367).

Ngày 14/9/2015, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Công ty BVĐ ký Hợp đồng thanh lý Hợp đồng thuê QSDĐ được VPCC Đồng Tâm công chứng số 012689 có nội dung: Thanh lý hợp đồng thuê công chứng số 4933 ngày 20/4/2015 (BL 1239).

Ngày 01/10/2015, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Công ty BVĐ lập Hợp đồng thuê QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) được VPCC Đồng Tâm công chứng số 13558 có nội dung: Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP; diện tích thuê 13.907,5m²; mục đích thuê: Đúng theo mục đích sử dụng đất được thể hiện trong GCN QSDĐ; thời hạn thuê: 45 năm; giá thuê 95.000.000 đồng/tháng (BL 1309).

Xét thấy, bà L là người mua trúng đấu giá, tại Biên bản đấu giá và hợp đồng bán đấu giá ngày 30/12/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM và bà L thỏa thuận thời hạn bàn giao tài sản là 15 ngày kể từ ngày bà L nộp đủ tiền mua đấu giá, bà L nhận bàn giao từ MBAMC. Nhưng trên thực tế, nhà, đất vẫn do ông Ph, quản lý, sử dụng. Không có chứng cứ chứng minh ông Ph đã bàn giao nhà, đất cho bà Th, không có chứng cứ chứng minh bà Th bàn giao nhà, đất trên thực tế cho MBAMC, không có biên bản MBAMC bàn giao QSDĐ 13.907,5m² cho bà L. UBND phường PTH có Công văn yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhưng bà L vẫn tiếp tục thuê người vào chiếm giữ nhà, đất do ông Ph đang quản lý, sử dụng là hành vi xâm phạm quyền sở hữu tài sản của ông Ph. Do đó, việc bà L đang chiếm, giữ đất không phải là căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2014 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản TP.HCM và bà L đã được thực hiện xong, không phải là căn cứ để xác định bà L là bên thứ ba ngay tình.

[3.5.9] Bà L biết và buộc phải biết ông Võ Ph có tranh chấp đối với QSDĐ 13.907,5m² trước khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nên bà L không phải lên bên thứ ba ngay tình:

Ngày 16/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh ban hành Thông báo bán đấu giá tài sản số 3325/TTĐG có nội dung: Trung tâm dịch vụ

bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có kế hoạch tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, TP. Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm 48.600.000.000 đồng; thời hạn đăng ký: từ ngày 17/12/2014 đến 11 giờ ngày 27/12/2014; thời gian tổ chức bán đấu giá vào lúc 15h ngày 29/12/2014; thời hạn giao tài sản: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền (BL 174).

Ngày 29/12/2014, bà Võ Thị Tuyết Mai (con gái của ông Võ Ph) có Đơn yêu cầu ngưng tổ chức đấu giá có nội dung: *“Theo thông báo đấu giá của Trung tâm Đấu giá tài sản ngày 29/12/2014 sẽ tiến hành bán đấu giá lô đất thuộc địa chỉ 184 đường PTH, phường PTH quận TP, trong khu đất này có phần tài sản của tôi, nhưng ba tôi là ông Võ Ph cầm cố cho ông Phan Đức Hạnh và có làm Vi bằng chỉ được sử dụng và cho thuê nhưng ông H đã đem bán cho người khác. Nay vì quyền lợi của tôi không được bảo vệ nên đề nghị Trung tâm đấu giá cho ngưng việc đấu giá trên để tôi tiến hành khởi kiện”* (BL 181).

Ngày 29/12/2014, ông Võ Ph có Đơn xin ngưng bán đấu giá có nội dung: *“Trước đây vào ngày 21/9/2011 tôi có ủy quyền cho ông Phan Đức Hạnh thừa đất số 37, 45 tờ bản đồ số 55, 54, F PTH, Tân Phú, và sau đó tôi có lập Vi Bằng 26/03/2012 do Văn phòng thừa phát lại ký là tài sản nói trên .. thế chấp cho Phan Đức Hạnh. Sau đó tôi lấy sổ thì được biết ông H đã ủy quyền cho ông Ph1 và ông Ph1 ủy quyền cho ông S và ông S thế chấp cho bà Th số tiền 64.400.000.000 và Ngân hàng QĐ nên tôi không chuộc được. Nay kính xin trung tâm bán đấu giá ngưng cuộc đấu giá này để tôi khởi kiện”* (BL 182).

Vào lúc 15h30 ngày 29/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh lập Biên bản làm việc gồm: Đại diện Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh, Đại diện Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh), bà Hoàng Thị Nhật L, bà Phan Nguyễn Đoàn Trang, ông Võ Ph cùng tiến hành lập biên bản Đề giải quyết việc bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

“Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 335 ngày 14/11/2013 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ 5 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (Trung tâm) và Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (thành phố Hà Nội) để bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 13.907,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Thông báo, thời gian tổ chức bán đấu giá tài sản trên vào lúc 15h00 ngày 29/12/2014.

Vào lúc 14h30 ngày 29/12/2014 Trung tâm nhận được đơn yêu cầu của ông Võ Ph (là người hiện đang quản lý tài sản) đề nghị dừng cuộc đấu giá của để ông Ph khởi kiện về việc tranh chấp quyền sở hữu đối với tài sản trên.

Qua làm việc với Lãnh đạo Trung tâm và bên có tài sản về vấn đề này đã thống nhất tạm dừng phiên đấu giá để ông Ph có khoảng thời gian tới 15h00 ngày 30/12/2014 để liên hệ với các cơ quan chức năng. Sau thời gian này, mọi ý kiến thắc mắc, khiếu nại sẽ không được giải quyết.

Nếu đến 15h00 ngày 30/12/2014, Trung tâm không nhận được ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về việc đề nghị Trung tâm dừng phiên đấu giá. Thì Trung tâm sẽ tiếp tục tiến hành bán đấu giá tài sản nêu trên vào lúc 16h00 ngày 30/12/2014.

Ý kiến 02 khách hàng: Đồng ý với ý kiến Trung tâm, đề nghị Trung tâm tổ chức phiên đấu giá tài sản nêu trên vào lúc 16h00 ngày 30/12/2014 nếu như không nhận được yêu cầu của cơ quan chức năng” (BL 183).

Ngày 30/12/2014, ông Võ Ph nộp đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND quận TP theo Biên nhận số 2569/DSST ngày 30/12/2014 của TAND quận TP (BL 768). Ông Võ Ph đã nộp biên nhận này cho trung tâm dịch vụ bán đấu giá ngày 30/12/2014.

Ngày 30/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh tiến hành bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản được lập vào lúc 16 giờ cùng ngày 30/12/2014 với người trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Nhật L với giá 48.600.000.000 đồng; thời hạn nhận tài sản: Trong vòng 15 ngày kể từ bên có tài sản ngày nhận được thông báo của Trung tâm về việc người mua nộp đủ tiền mua tài sản; Phương thức giao tài sản: Bên có tài sản trực tiếp giao tài sản cho người trúng đấu giá, Trung tâm là người chứng kiến (BL 186).

Ngày 04/12/2014, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản ngân hàng QĐ (Chi nhánh TP.HCM) ban hành Công văn số 1856/MBAMC-HCM về việc xác định tình trạng pháp lý tài sản đảm bảo đấu giá thu hồi nợ gửi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP. Hồ Chí Minh có nội dung: “Căn cứ Văn bản thỏa thuận ngày 10/12/2014 ký kết giữa MBAMC và bà Nguyễn Thị Hồng Th – chủ tài sản bảo đảm về việc giao tài sản thế chấp cho MBAMC bán đấu giá để trừ nợ;

Bằng văn bản này, MBAMC thông báo tới Trung tâm đấu giá như sau:

- MBAMC chịu trách nhiệm về pháp lý tài sản bảo đảm đưa ra bán đấu giá và MBAMC sẽ cung cấp đầy đủ tài liệu, giấy tờ pháp lý để người mua trúng đấu giá thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên tài sản.

- MBAMC cam kết trước khi phiên đấu giá được tiến hành thì tài sản này không vướng mắc bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện gì. Nếu có bất kỳ tranh chấp khiếu kiện gì liên quan thì MBAMC đề nghị Quý Trung tâm dừng ngay việc đấu giá cũng như đăng ký tham gia đấu giá” (BL 167).

Ngày 30/12/2012, ông Võ Ph nộp đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND quận TP theo Biên nhận số 2569/DSST ngày 30/12/2014 của TAND quận TP (BL 768). Nhưng Trung tâm dịch vụ bán đấu giá TP.HCM không dừng phiên đấu giá mà tiếp tục bán đấu giá vào lúc 16h ngày 30/12/2014 là không đúng thỏa thuận với MBAMC và không phù hợp với quy định của pháp luật vì tài sản đấu giá đang có tranh chấp tại tòa án.

Về phía bà L, vào ngày 29/12/2014 bà L đã biết trên phần đất diện tích 13.907,5m² có tồn tại công trình xây dựng, nhà ở trên đất và trên thực tế QSDĐ, tài sản trên đất do ông Ph trực tiếp quản lý, sử dụng, không do MBAMC hoặc bà Th quản lý, sử dụng; Tại buổi đấu giá ngày 29/12/2014 ông Ph đã trình bày về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Th là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền, ông Ph đã xuất trình các chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, bà L biết và buộc phải biết QSDĐ đang tiến hành đấu giá đang có tranh chấp, bà L biết không có biên bản bàn giao từ ông Ph sang ông Ph1, từ ông Ph1 sang Thủy nhưng bà L vẫn yêu cầu tiếp tục phiên đấu giá vào lúc 16h ngày 30/12/2014, tiếp tục mua đấu giá tài sản. Do đó, bà L không phải là bên thứ ba ngay tình khi ký Hợp đồng mua tài sản đấu giá ngày 30/12/2014.

Mặt khác, ngày 30/12/2014, ông Ph đã nộp giấy biên nhận về việc Tòa án quận TP nhận đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất đưa ra đấu giá nêu trên. Lúc này bà L chưa nộp tiền mua tài sản là đất đấu giá, bên mua đấu giá chưa được giao tài sản đấu giá nên hợp đồng đấu giá các bên chưa thực hiện.

Tại điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định:

Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

b) Đất không có tranh chấp;

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Theo quy định viện dẫn trên thì việc bán đấu giá tài sản là QSD đất (hợp đồng chuyển nhượng QSD đất) chỉ được thực hiện khi đất không có tranh chấp và hợp đồng đấu giá tài sản là QSD đất chỉ có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Ngày 30/12/2014, ông Ph đã nộp giấy biên nhận về việc Tòa án quận TP nhận đơn khởi kiện tranh chấp đất đưa ra đấu giá. Lúc này bà L chưa nộp tiền mua tài sản là đất đấu giá, bên mua đấu giá chưa được giao tài sản đấu giá là diện tích đất trên thực địa nên hợp đồng đấu giá các bên chưa thực hiện, chưa đăng ký vào sổ địa chính nên hợp đồng đấu giá nêu trên vi phạm điều kiện chuyển nhượng đất và chưa có hiệu lực.

Do đó, khi tài sản đấu giá là QSD đất có tranh chấp tại tòa án thì Trung tâm dịch vụ đấu giá phải hủy bỏ kết quả đấu giá, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do hợp đồng chưa có hiệu lực và có tranh chấp theo điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[3.5.10] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “việc thực hiện các quy trình, thủ tục bán đấu giá, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản được thực hiện đúng quy định pháp luật, cụ thể: Đăng Thông báo trên báo Sài Gòn Giải Phóng, và báo Pháp luật Thành phố Hồ Chí Minh cách nhau 3 ngày làm việc theo quy định, niêm yết thông báo tại Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản, niêm yết thông báo tại Ủy ban nhân dân phường PTH có xác nhận của cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân phường PTH; Niêm yết tại nơi có bất động sản, có chụp ảnh ghi nhận việc niêm yết theo hướng dẫn của địa phương” từ đó xác định bà L là người mua trúng đấu giá ngay tình, được pháp luật bảo vệ là không phù hợp với sự thật khách quan và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.5.11] Từ các nhận định nêu trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph về tuyên hủy hợp đồng bán đấu giá ngày 16/10/2013 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đấu giá giữa Công ty MB AMC và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM, hủy kết quả bán đấu giá ngày 30/12/2014, hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 249/HĐ-MB ngày 30/12/2014 và hủy phần cập nhật sang tên bà Hoàng Thị Nhật L trên GCN QSDĐ số CH05411 ngày 14/02/2015.

[3.6] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2019 giữa bà Hoàng Thị Nhật L và Ngân hàng Vietcombank là vô hiệu:

Ngày 26/3/2015, TAND quận TP ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 77/2015/TB-TLVA thụ lý đơn khởi kiện của ông Võ Ph có nội dung: Những vấn đề cụ thể của người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011, hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011, hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011, hợp đồng thế chấp số 394.11.201.515979.ĐB.DN ngày 14/11/2011, yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá của Trung tâm bán đấu giá tài sản cho bà Hoàng Thị Nhật L; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận TP đã cấp cho bà Hoàng Thị Nhật L (BL 06).

Ngày 13/5/2015, TAND quận TP ban hành QĐ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT có nội dung: “Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp quy định tại khoản 7, 8 Điều 102 của Bộ luật tố tụng dân sự: Cấm bà Hoàng Thị Nhật L, sinh năm 1972, địa chỉ: 139/H15 đường LCT, phường 7, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích 13907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường Tân Quý, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 ngày 13/10/2011)” (BL 344).

Ngày 22/5/2015, TAND quận TP lập Biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn Phúc là người đại diện theo ủy quyền của bà L có nội dung: “Cam kết không chuyển dịch quyền về tài sản và cam kết không làm thay đổi hiện trạng tài sản do hiện nay chỉ mới xin phép đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và nhằm hạn chế thiệt hại cho người bị áp dụng” (BL 351).

Ngày 29/5/2015, TAND quận TP ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT có nội dung: “Xét thấy, ngày 29/5/2015, người phải thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cam kết không thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 13907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ –QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 ngày 13/10/2011 quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 122 của Bộ luật tố tụng dân sự; Quyết định: Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp quy định tại khoản 7, 8 Điều 102, Điều 109 và Điều 110 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2015 và Thông báo số 32/2015/TB-TA ngày 14/5/2015” (BL 352).

Ngày 01/7/2016, ông Ph có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản và thay đổi hiện trạng đối với tài sản đang tranh chấp (BL 366).

Ngày 05/7/2017, TAND quận TP ban hành Thông báo số 16/TB-TA về việc trả lời đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi ông Võ Ph có nội dung: *“Nhận thấy, lý do và chứng cứ (bản sao) kèm theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 01/7/2016 của nguyên đơn không có cơ sở để chứng minh cho sự cần thiết phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản và thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất 13.907,5m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Hoàng Thị Nhật L là người nhận tài sản thông qua bán đấu giá nên không có căn cứ để chấp nhận. Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 133 và Điều 140 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 01/7/2016 và thông báo cho nguyên đơn ông Võ Ph được biết”* (BL 367).

Ngày 30/8/2017, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Bình Tây ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 444/NHNT-BT/TC17 có nội dung: Nghĩa vụ được bảo đảm là: Hợp đồng cấp tín dụng số 304B17 ngày 30/8/2017; Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 045C15 ngày 13/02/2015; Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 116C15 ngày 01/6/2015; Hợp đồng tín dụng số 254C17 ngày 30/8/2017, tất cả các hợp đồng tín dụng khác ký giữa Khách hàng và Ngân hàng; Tài sản bảo đảm: QSDĐ thửa 37, tờ bản đồ số 55 tại phường PTH, Tân Phú, HCM. Diện tích: 13.907,5m². Loại đất: đất trồng cây lâu năm. Tất cả các tài sản gắn liền với đất, tất cả các quyền lợi, lợi ích của bên thế chấp liên quan đến thửa đất; Giá trị tài sản bảo đảm là QSDĐ: 152.510.000.000 đồng (BL 2501). Ngày 11/9/2017, Chi nhánh VPĐK đất đai quận TP cập nhật tại GCN QSDĐ số CH05411 nội dung: Thế chấp cho Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Bình Tây (BL 3511).

Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: b) Đất không có tranh chấp”.

Như vậy, việc bà L ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng Vietcombank là sau 03 năm kể từ thời điểm TAND quận TP thụ lý giải quyết vụ án. Trong quá trình giải

quyết vụ án, ngày 14/5/2015 TAND quận TP đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-KCTT, bà L cam kết không thực hiện hành vi chuyển nhượng QSDĐ 13.907,5m² và TAND quận TP ban hành Quyết định hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Nhưng sau đó, bà L lại ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng Vietcombank là vi phạm cam kết. Đồng thời, Hợp đồng thế chấp ngày 30/8/2017 không thỏa mãn điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, xác định hợp đồng thế chấp ngày 30/8/2017 giữa bà L và Vietcombank là vô hiệu, hủy nội dung cập nhật thế chấp cho Ngân hàng Vietcombank ngày 11/9/2017 tại GCN QSDĐ số CH05411.

[3.7] Đối với yêu cầu công nhận phần diện tích đất 13.907,5m² thuộc quyền sử dụng của ông Võ Ph, buộc bà Hoàng Thị Nhật L, Công ty TNHH BVD và những người đang cư trú trên phần đất 13.907,5m² phải giao đất cho ông Ph; Ông Ph được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại GCN QSDĐ đối với phần đất diện tích 13.907,5m² theo quy định của pháp luật:

[3.7.1] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph về tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011 giữa ông Ph và ông H; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/10/2011 giữa ông Ph (do ông H đại diện) và ông S; Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 giữa ông Ph1 và ông S; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/2011 giữa ông Ph1 (do ông S đại diện) và bà Th; Hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2011 giữa bà Th và Ngân hàng TMCP QĐ; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 30/12/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và bà L; Hợp đồng thế chấp ngày 30/8/2019 giữa bà L và Ngân hàng Vietcombank là vô hiệu. Và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph về việc hủy GCN QSDĐ số CH05411 do UBND quận TP cấp cho ông Phạm Xuân Ph1 ngày 13/10/2011, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011, cập nhật nội dung thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ ngày 15/11/2011, cập nhật sang tên bà Hoàng Thị Nhật L ngày 14/02/2015, cập nhật nội dung thế chấp cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây ngày 11/9/2017. Từ đó HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph về việc công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ 55, diện tích tọa lạc tại phường PTH, TP.HCM (địa chỉ cũ: phường PTH, quận TP, TP.HCM) thuộc quyền sử dụng của ông Võ Ph; Ông Võ Ph được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại GCN QSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ 55, diện tích tọa lạc tại phường PTH, TP.HCM (địa chỉ cũ: phường PTH, quận TP, TP.HCM) theo quy định của pháp luật.

[3.7.2] Ngày 01/10/2015, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Công ty BVD lập Hợp đồng thuê QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) được VPCC

Đồng Tâm công chứng số 13558 có nội dung: Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, phường PTH, quận TP; diện tích thuê 13.907,5m²; mục đích thuê: Đúng theo mục đích sử dụng đất được thể hiện trong GCN QSDĐ; thời hạn thuê: 45 năm; giá thuê 95.000.000 đồng/tháng (BL 1309). Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph nên cần hủy Hợp đồng thuê QSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) được VPCC Đồng Tâm công chứng số 13558 ngày 01/10/2015, bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Công ty BVĐ. Tách tranh chấp Hợp đồng thuê đất giữa bà L, ông B và Công ty BVĐ ra giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[3.7.3] Đối với các công trình xây dựng do Công ty BVĐ xây dựng trên phần đất 13.907,5m²:

Ngày 15/5/2018, TAND TP.HCM ban hành QĐ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT có nội dung: “Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện một hành vi nhất định” quy định tại Điều 127 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấm thực hiện hành vi đăng ký thường trú hoặc tạm trú, cho thuê và đăng ký kinh doanh tại nhà, đất địa chỉ số 184 đường PTH, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ số 55 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 091018 ngày 13/10/2011” (BL 808).

Ngày 21/11/2018, Công ty TNHH BVĐ và Công ty KT và Xây dựng Phúc Long ký Hợp đồng thi công xây dựng số 21-11/HĐXD-BIVID Thi công nền sân và nhà xe, nhà bảo vệ, tại địa chỉ 184 PTH, phường PTH, quận TP, TP.HCM; Tổng phí dịch vụ: 365.809.535 đồng (BL 1181).

Ngày 13/3/2018, Công ty TNHH BVĐ và Công ty Đầu tư xây dựng B&J Việt Đức ký Hợp đồng thi công xây dựng số 01/HĐXD-BJVID có nội dung thi công hạng mục công trình “Sửa kho PTH” tại địa chỉ: 184 PTH, P. PTH, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; Thành tiền tổng cộng: 107.150.000 đồng (BL 1338).

Xét thấy, các công trình xây dựng do Công ty BVĐ xây dựng là không có giấy phép xây dựng và thực hiện sau khi TAND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT. Do đó, cần buộc Công ty BVĐ di dời các tài sản trên đất, tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép do Công ty BVĐ thực hiện, trả lại phần đất 13.907,5m² cho ông Ph.

[3.7.4] Tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 26/01/2014 thể hiện khu đất bà L và Công ty BVĐ đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích 14.200,6m². Hồ sơ vụ án thể hiện bà L chỉ ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/12/2014, ngoài ra bà L không còn nhận chuyển nhượng QSDĐ của khác tại khu vực đất tranh chấp. Phía ông Ph trình bày ngoài phần đất 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ 55 tọa lạc tại phường PTH, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Ph nhận chuyển nhượng của ông Hứa Lễ T ra thì ông Ph còn nhận chuyển nhượng một phần đất liền kề chưa được cấp GCN QSDĐ bằng giấy tay của ông Hứa Lễ T. Lời trình bày của ông Ph phù hợp với nội dung tại biên bản thỏa thuận giữa ông Ph và bà Th, đồng thời phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph về việc buộc bà L, Công ty TNHH BVĐ và những người đang quản lý, sử dụng, cư trú trên phần đất đo thực tế 14.200,6m² (theo giấy chứng nhận QSD đất thì diện tích đất tranh chấp 13.907,5m², đo thực tế là 14.200,6m², thuộc thửa đất số 37, tờ 55, diện tích tọa lạc tại phường PTH, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 26/01/2014, phải giao trả lại diện tích đất 14.200,6m² theo cho ông Võ Ph.

[3.8] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng ông Nguyễn Phạm Thành S, bà Nguyễn Thị Hồng Th, ba Nguyễn Thị Thúy Hằng, Công ty TNHH Thiết bị An Phú vắng mặt không có lý do. Tại cấp sơ thẩm, các đương sự đã được Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng tất cả các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Tại phiên tòa phúc thẩm không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, không có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, các đương sự được quyền khởi kiện nội dung này bằng vụ án khác theo quy định.

Trong vụ án này các đương sự không tranh chấp về các hợp đồng vay tiền, hợp đồng tín dụng. Do đó, tranh chấp Hợp đồng vay tiền giữa ông Ph và ông H, ông Ph1; Hợp đồng vay tiền giữa ông Ph và ông S, bà Th; Hợp đồng tín dụng giữa Công ty TNHH Thiết bị An Phú và Ngân hàng TMCP QĐ; Hợp đồng tín dụng giữa Công ty TNHH BVĐ và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Ph; sửa một phần bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo nhận định trên.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph được chấp nhận nên cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 của của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ, định giá tài sản do ông Võ Ph nộp tạm ứng 90.884.516 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph được chấp nhận nên ông H, ông Ph1, ông S và bà Th phải chịu chi phí đo vẽ, định giá tài sản. Ông H, ông Ph1, ông S và bà Th mỗi người có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ph 22.271.129 đồng.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Đức H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Ph được chấp nhận nên ông Ph1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 600.000 đồng, ông S phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 900.000 đồng, bà Th phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 600.000 đồng.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Ph; sửa một phần quyết định của bản án số 66/2025/DS-ST ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ:

- Điều 128, 129 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Điều 14 Thông tư 23/2010/TT-BTP hướng dẫn Nghị định 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ph như sau:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011 giữa ông Võ Ph và ông Phạm Đức H được Văn phòng Công chứng TT công chứng số N006527 là vô hiệu.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011 giữa ông Võ Ph (do ông Phạm Đức H đại diện theo ủy quyền) và ông

Phạm Đức Phương được Văn phòng Công chứng số A công chứng số 040704-CND là vô hiệu.

1.3 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1, ông Võ Ph và ông Nguyễn Phạm Thành S là vô hiệu.

1.4 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 và ông Nguyễn Phạm Thành S được Văn Phòng Công chứng số C công chứng số 21687 là vô hiệu.

1.5 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân Ph1 (do ông Nguyễn Phạm Thành S làm đại diện) và bà Nguyễn Thị Hồng Th được Phòng Công chứng số C công chứng số 21693/HĐ-CN là vô hiệu.

1.6 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.515979.DB.DN ngày 14/11/2011 giữa Ngân hàng TMCP QĐ và bà Nguyễn Thị Hồng Th được Phòng Công chứng số B công chứng là vô hiệu.

1.7 Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 1) năm 2013; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 2) ngày 12/02/2014; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 3) ngày 20/3/2014; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 4) ngày 29/5/2014; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 5) ngày 16/12/2014 giữa Công ty MB AMC – chi nhánh Hà Nội và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM.

1.8 Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP TP.HCM đối với tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất 13.907,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 37, tờ 55 phường PTH, quận TP, TP.HCM.

1.9 Tuyên bố Hợp đồng mua tài sản bán đấu giá tài sản số 249/HĐ-MB ngày 30/12/2014 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – STP TP.HCM và bà Hoàng Thị Nhật L được Văn phòng Công chứng số A công chứng vô hiệu

1.10 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây và ông Ngô Đức B, bà Hoàng Thị Nhật L được VPCC HXH công chứng là vô hiệu.

1.11 Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 01/10/2015 giữa bà Hoàng Thị Nhật L, ông Ngô Đức B và Công ty TNHH BVD được Văn phòng công chứng Đồng Tâm công chứng số 13558.

1.12 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05411 do UBND quận TP cấp cho ông Phạm Xuân Ph1 ngày 13/10/2011, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011, cập nhật nội dung thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ ngày 15/11/2011, cập nhật

sang tên bà Hoàng Thị Nhật L ngày 14/02/2015, cập nhật nội dung thể chấp cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây ngày 11/9/2017.

1.13 Công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ 55, diện tích tọa lạc tại phường PTH, TP.HCM (địa chỉ cũ: phường PTH, quận TP, TP.HCM) thuộc quyền sử dụng của ông Võ Ph.

Ông Võ Ph được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ 55, diện tích tọa lạc tại phường PTH, TP.HCM (địa chỉ cũ: phường PTH, quận TP, TP.HCM) theo quy định của pháp luật.

1.14 Buộc bà Hoàng Thị Nhật L, Công ty TNHH BVD và những người đang quản lý, sử dụng, cư trú trên phần đất 14.200,6m² (trong đó có 13.907,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ 55, diện tích tọa lạc tại phường PTH, TP.HCM) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 26/01/2014, phải giao trả lại diện tích đất 14.200,6m² cho ông Võ Ph.

2. Các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nêu trên bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Các đương sự liên quan trong các hợp đồng: Hợp đồng vay tiền giữa ông Võ Ph và ông Phạm Đức H, ông Phạm Xuân Ph1; Hợp đồng vay tiền giữa ông Võ Ph và ông Nguyễn Phạm Thành S, bà Nguyễn Thị Hồng Th; Hợp đồng tín dụng giữa Công ty TNHH Thiết bị An Phú và Ngân hàng TMCP QĐ; Hợp đồng tín dụng giữa Công ty TNHH BVD và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam; Hợp đồng thuê đất giữa ông Đỗ Đức Bình, bà Hoàng Thị Nhật L và Công ty TNHH BVD, có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

5. Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản: Ông Phạm Đức H, ông Phạm Xuân Ph1, ông Nguyễn Phạm Thành S, bà Nguyễn Thị Hồng Th mỗi đương sự trách nhiệm hoàn trả cho ông Võ Ph 11.360.564 đồng (Mười một triệu ba trăm sáu mươi ngàn năm trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Đức H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Đức Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Phạm Thành S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị Hồng Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Ông Võ Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ph không phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại 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;
- VCTVKSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP.Hồ Chí Minh ;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh ;
- THADS TP.Hồ Chí Minh ;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2) (ĐHV).

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

Nguyễn Văn Hùng