

Bản án số: 660/2025/DS-PT

Ngày: 19 – 11 – 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản,
hủy kết quả bán đấu giá tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Ông Phạm Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân
Thành phố Cần Thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 209/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 07
năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng thế chấp tài sản, hủy kết quả bán đấu giá tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 07 tháng 05 năm 2025
của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là: Tòa án nhân
dân khu vực 1 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 591/2025/QĐ-PT ngày
25 tháng 09 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 519/2025/QĐ-PT ngày
24 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Phương L**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: D, đường số H, KDC L, phường H, thành phố Cần Thơ (trước là:
phường P, quận C).

Người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2024): Ông Lâm Tấn N, sinh năm 1980; Địa chỉ: 2/5/13, B, phường N, thành phố Cần Thơ (trước là: phường T, quận N). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Tô Điền Quốc H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: A, đường B, khu N, phường T, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường A, quận N).

Địa chỉ liên lạc: B77, đường số E, khu vực T, Khu dân cư E, phường H, thành phố Cần Thơ (trước là: phường P, quận C). Vắng mặt.

2.2. Ngân hàng TMCP Đ.

Trụ sở chính: Tháp B, A T, phường H, thành phố Hà Nội (Trước là: phường L, quận H).

Người đại diện theo pháp luật: Lê Ngọc L1 – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1; Địa chỉ: E, đường V, phường N, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường T, quận N).

Người được ủy quyền (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số: 824/QĐ-BIDV.DBSCCL ngày 11 tháng 11 năm 2025): Ông Cao Minh L2; Ông Nguyễn Văn T; Ông Nguyễn Văn H1, Ông Tiêu Thành H2, Ông Trần Phú K. Có mặt.

2.3. Công ty Đ2.

Địa chỉ: Lầu B, số A X, phường A, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường A, quận N).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L3 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 19/4/2024):

+ Ông Nguyễn Văn Quan V, sinh năm 2001. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Nhac L4, sinh năm 2000. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu 2, số A X, phường A, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường A, quận N).

2.4. Ông Nguyễn Bá T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 1 X, phường N, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường T, quận N). Có mặt.

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

3.1. Bà **Lâm Thị Thúy N1**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: A, đường B, khu N, phường T, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường A, quận N).

Địa chỉ liên lạc: B77, đường số E, khu vực T, Khu dân cư E, phường H, thành phố Cần Thơ (trước là: phường P, quận C). Vắng mặt.

3.2. **Công ty TNHH T4**; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (trước là: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Điền Quốc H – Giám đốc. Vắng mặt.

3.3. **Văn phòng C**; địa chỉ: A N, phường Q, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường T, quận N). Vắng mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Ngọc Bảo H3**, sinh năm 2006; địa chỉ: D, đường số H, KDC L, phường H, thành phố Cần Thơ (Trước là: phường P, quận C). Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Bá T1, Ngân hàng TMCP Đ, Công ty Đ2.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2024 và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L trình bày:***

Khoảng tháng 6 năm 2016 nguyên đơn có quan hệ mua bán xăng dầu với ông Tô Điền Quốc H, do không đủ vốn mua hàng nên ông H có yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị Phương L ngày 08/03/2016 để thế chấp cho ông H, ông H sẽ cung cấp xăng dầu công nợ cho bà L với tối đa 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/6/2016 bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C), bà L đã giao cho ông H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký, bà L cùng con gái là Nguyễn Ngọc Bảo H3 vẫn sinh sống trong căn nhà cho đến nay.

Tháng 7 năm 2017 bà L ngừng mua hàng xăng dầu của ông H, bà L nhiều lần yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất cho bà L nhưng ông H đều tránh né, cố tình không thực hiện. Sau đó ông H có yêu cầu bà L trả nợ tiền xăng dầu thì sẽ trả lại quyền sử dụng đất. Ngày 16/8/2018 bà L đã nộp tiền mặt số tiền 1.000.000.000 đồng vào Công ty TNHH T4 do ông H làm giám đốc để trả nợ. Nhưng sau đó ông H vẫn không trả quyền sử dụng đất cho bà L.

Vào khoảng tháng 12 năm 2020 khi Ngân hàng TMCP Đ thông báo bán đấu giá tài sản của bà L thì bà L mới biết ông H đã thế chấp ngân hàng bảo lãnh cho Công ty TNHH T4 vay vốn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H là hợp đồng giả tạo. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản đã thực hiện không đúng thủ tục làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L.

Quá trình giải quyết vụ án năm 2021 ngân hàng đã tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm thành công cho ông Nguyễn Bá T1 số tiền 2.886.027.487 đồng, ông T1 đã thanh toán tiền mua tài sản trúng đấu giá là 996.205.498 đồng, số còn lại chưa thanh toán, chưa hoàn tất hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tổ chức bán đấu giá không đúng theo quy định pháp luật, ông T1 chưa nhận bàn giao tài sản thông qua trung tâm đấu giá.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 435, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 giữa ông Tô Điền Quốc H với bà Nguyễn Thị Phụng L5 là hợp đồng giả tạo.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 0251/2016/3239/HĐBĐ ngày 30/6/2016 giữa ông Tô Điền Quốc H, bà Lâm Thị Thúy N1 và Công ty TNHH T4 với Ngân hàng TMCP Đ.

- Tuyên bố hủy kết quả bán đấu giá tài sản đảm bảo quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 563350 (vào sổ cấp GCN: CS06795) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/3/2016, thửa đất: 9845, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ thửa đất: KDC (lô 11D) Đô thị mới N Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích 90m² (Đất ở đô thị, hạn sử dụng lâu dài), tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích 181,92m².

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi để hủy giấy chứng nhận QSDĐ Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 08/3/2016 đã chỉnh lý ngày 13/6/2016.

Sau khi có Bản án Phúc thẩm thì cơ quan Thi hành án quận N có ủy thác cơ quan Thi hành án quận C, nguyên đơn có nhận quyết định của cơ quan Thi hành án quận C về việc cưỡng chế kê biên nhưng nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu hoãn thi hành án, sau đó thì có Quyết định tạm dừng thi hành án của Viện kiểm sát. Do đó, cơ quan Thi hành án quận N có ra quyết định thi hành án tự nguyện, trả toàn bộ tiền án phí, tạm ứng án phí theo Bản án phúc thẩm. Ngoài ra nguyên đơn không nhận bất kỳ khoản tiền nào cho đến nay.

*** *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2021 và Biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2022 bị đơn ông Tô Điền Quốc H trình bày:*** Ông và bà Nguyễn Thị Phương L đều kinh doanh xăng dầu, bà L lấy hàng của Công ty TNHH T4 do ông làm giám đốc. Do bà L không có vốn nên ông và bà L thỏa thuận bà L sẽ ký chuyển nhượng căn nhà của bà L sang cho ông và ông sẽ cung cấp xăng dầu cho bà L. Thực hiện thỏa thuận ngày 08/06/2016 tại văn phòng C1, bà L ký chuyển nhượng cho ông 01 quyền sử dụng đất thửa 9845, tờ bản đồ số 1, diện tích 90m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 08/3/2016 do bà L đứng tên chủ sử dụng. Sau khi sang tên ông dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T4. Bà L cũng biết và thống nhất với việc này. Ông dùng nhiều tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay chung nên không xác định được tài sản này đảm bảo cho số tiền vay cụ thể là bao nhiêu. Thỏa thuận khi nào bà L trả tiền xăng dầu cho Công ty xong thì ông sẽ ký chuyển nhượng lại căn nhà cho bà L. Ông không nhớ cụ thể số tiền mà bà L nợ Công ty ông là bao nhiêu. Bà L có chuyển cho Công ty ông số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng là để ông đóng lãi cho Ngân hàng chứ không phải trả tiền nợ xăng dầu. Ông và vợ là bà Lâm Thị Thúy N1 có ký biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2019 tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** *Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 11/12/2024, và quá trình tố tụng đại diện bị đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:***

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau:

Để đảm bảo số tiền vay, Công ty TNHH T4 đã thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp bất động sản như sau: Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 0251/2016/3239102/HĐBĐ ngày 30/06/2016 và văn bản sửa đổi bổ sung, tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 563350 (Sổ vào sổ cấp GCN: CS06795) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/03/2016 cho bà Nguyễn Thị Phương L, cập nhật chỉnh lý cho ông Tô Điền Quốc H ngày 13/06/2016, thửa đất số 9845, tờ bản đồ số 01, địa chỉ khu đất: KDC lô (A) khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Chủ tài sản: Ông Tô Điền Quốc H, bà Lâm Thị Thúy N1. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ theo luật định. Quá trình thực hiện hợp đồng: trong quá trình sử dụng vốn vay, Công ty TNHH T4 đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng, khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn, phía Công ty đã không còn khả năng chi trả nợ nên ông

Tô Điền Quốc H và bà Lâm Thị Thúy N1 đã bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý.

Do đó, Ngân hàng phản tố yêu cầu Tòa án buộc những người đang cư trú trên thửa đất 9845, tờ bản đồ số 01, KDC lô (11D), khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC563350, sổ vào sổ CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/3/2016, cập nhật chính lý cho ông Tô Điền Quốc H ngày 13/6/2016 phải di dời khỏi tài sản.

**** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 20/5/2024, và quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Bá T1 trình bày:***

Ông Nguyễn Bá T1 trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 9845, tờ bản đồ số 01, diện tích 90m², đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất, diện tích sử dụng 181,92m². Sau khi có kết quả bán đấu giá, các bên tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Số tiền trúng đấu giá tài sản là 2.886.027.487 đồng, ông đã chuyển vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Đ là 996.205.498 đồng. Sau đó, do bà L có tranh chấp và có thông báo thụ lý của Tòa án nên các bên tạm ngưng việc thực hiện hợp đồng mua bán.

Bị đơn đã nộp đơn phản tố và giữ nguyên ý kiến như đơn phản tố yêu cầu như sau:

- Ông T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L với bị đơn là ông Tô Điền Quốc H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Ông T1 là người mua tài sản trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 26/20/HĐMB ngày 30/12/2020. Nay ông T1 yêu cầu được thực hiện tiếp tục theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trên và hoàn thiện hồ sơ thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T1 theo đúng quy định.

**** Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ2 trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:***

Ngày 07/9/2020, Công ty Đ2 nhận được đề nghị bán đấu giá của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 9845, tờ bản đồ số 01, diện tích 90m², đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất, diện tích sử dụng 181,92m², chất lượng còn lại 75% thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC563350, sổ vào sổ CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/3/2016. Giá khởi điểm được xác định là 2.881.027.487 đồng. Sau khi nhận đề nghị bán đấu giá từ phía Ngân hàng, Công ty đã tiến hành ký kết hợp đồng dịch vụ bán đấu giá ngày 08/9/2020. Công ty đã

tiến hành đầy đủ các thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định Luật đấu giá tài sản.

Trong thời gian tổ chức bán đấu giá phía Công ty Đ2 không nhận được bất cứ đơn khiếu nại, tố cáo nào liên quan tài sản bán đấu giá. Sau 05 lần ra thông báo bán đấu giá, Công ty đã tiến hành phiên đấu giá công khai vào lúc 9 giờ ngày 30/12/2020 và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Bá T1 với số tiền là 2.886.027.487 đồng. Hồ sơ đấu giá được thanh lý và bàn giao cho Ngân hàng. Công ty đã hỗ trợ Ngân hàng ký kết hợp đồng mua bán với người trúng đấu giá. Sau đó, Công ty nhận đơn khiếu nại của bà L nên dừng lại các thủ tục tiếp theo.

Về trình tự thủ tục bán đấu giá đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, khi tiến hành đấu giá bà L biết (có đăng ký mua tài sản tại công ty) nhưng bà L không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty Đ2 đã hoàn thành tất cả các thủ tục đấu giá theo quy định. Do đó, việc bà L khởi kiện và yêu cầu hủy kết quả đấu giá QSDĐ và tài sản gắn liền thửa đất số 9845 thì Công ty không đồng ý.

*** *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2021 bà Lâm Thị Thúy N1 trình bày:***
Bà là vợ ông Tô Điền Quốc H, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Phương L nhưng do bà L mua xăng dầu của chồng bà nhưng không có vốn nên các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng để chồng bà thế chấp vay vốn Ngân hàng, đồng thời sẽ cung cấp xăng dầu cho bà L trong phạm vi số tiền thế chấp tài sản vay được. Bà L có chuyển cho Công ty chồng bà 1.000.000.000 đồng nhưng là để trả lãi cho Ngân hàng chứ không phải trả tiền xăng dầu. Bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp tài sản bởi lẽ bà L chưa trả số nợ xăng dầu cho chồng bà.

*** Ý kiến của Văn phòng C:** Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 435, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Phương L và bên nhận chuyển nhượng ông Tô Điền Quốc H đã được Công chứng viên Văn phòng C1 (nay là Văn Phòng C) chứng nhận đúng theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 07 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là: Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ngân hàng TMCP Đ.
3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Bá T1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 435, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Phương L và ông Tô Điền Quốc H được Công chứng tại Văn phòng C1 (*nay là Văn phòng C*) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 0251/2016/3239/HĐBĐ ngày 30/6/2016 giữa ông Tô Điền Quốc H, bà Lâm Thị Thúy N1 và Công ty TNHH T4 với Ngân hàng TMCP Đ là vô hiệu.

- Tuyên bố hủy kết quả bán đấu giá tài sản đảm bảo quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 563350 (vào sổ cấp GCN: CS06795) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/3/2016, thửa đất: 9845, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ thửa đất: KDC (lô 11D) Đô thị mới N Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích 90m² (Đất ở đô thị, hạn sử dụng lâu dài), tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 26/20/HĐMB ngày 30/12/2020 giữa bên nhận đấu giá Công ty Đ2 với bên bán tài sản Ngân hàng TMCP Đ với bên mua tài sản ông Nguyễn Bá T1 vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá T1 số tiền 996.205.498 đồng (*bằng chữ: chín trăm chín mươi sáu triệu hai trăm linh năm nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng*).

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 563350, sổ vào sổ cấp GCN: CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 08/3/2016 đã chỉnh lý ngày 13/6/2016 cho ông Tô Điền Quốc H.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi để hủy giấy chứng nhận QSDĐ Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 563350, sổ vào sổ cấp GCN: CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 08/3/2016 đã chỉnh lý ngày 13/6/2016 cho ông Tô Điền Quốc H để cấp lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 173/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí đo đạc chi phí định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 21/5/2025 bị đơn Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 07/05/2025 của Tòa án nhân dân quận

Ninh Kiều (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ). Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

- + Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương L;
- + Buộc những người cư trú trên thửa đất số 9845, TĐĐ số 01, KDC lô (A) khu đô thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC563350 (số vào Sổ: CS06795) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/03/2016, cập nhật chỉnh lý cho ông Tô Điền Quốc H ngày 13/06/2016 di dời khỏi tài sản;
- + Trường hợp hợp đồng thế chấp bị vô hiệu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi của các cá nhân, tổ chức làm cho hợp đồng bị vô hiệu để B có cơ sở khởi kiện yêu cầu các bên có lỗi liên đới bồi thường thiệt hại cho B.

- Ngày 21/5/2025 bị đơn Công ty Đ2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 07/05/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ). Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần hủy kết quả bán đấu giá tài sản và tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 26/20/HĐMB ngày 30/12/2020 đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC563350 (số vào Sổ: CS06795) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/03/2016.

- Ngày 21/5/2025 bị đơn ông Nguyễn Bá T1: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 07/05/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ). Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương L về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản; Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương L về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 26/20/HĐMB ngày 30/12/2020 vô hiệu. Đề nghị được tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 26/20/HĐMB ngày 30/12/2020 và hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng sáng tên cho ông T1 theo đúng quy định.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng TMCP Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H được công chứng và cũng đã được cơ quan chuyên môn cập nhật chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong; Hợp đồng thế chấp tài sản của ông H

cũng được đăng ký giao dịch bảo đảm, thời điểm nhận thế chấp tài sản thì không có văn bản nào của cơ quan nhà nước buộc ngân hàng phải chứng minh ai đang ở trên đất, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu cầu kháng cáo của ngân hàng.

Công ty Đ2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, quá trình đấu giá phía công ty không nhận được bất cứ đơn thua, khiếu nại nào, công ty cũng không vi phạm về tố tụng và nội dung theo quy trình đấu giá tài sản, ngoài ra theo quy định tại Điều 47 Luật đấu giá tài sản thì người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm về tính trung thực về tài sản đấu giá chứ không phải là trách nhiệm của công ty. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu cầu kháng cáo của công ty.

Bị đơn ông Nguyễn Bá T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông là người trúng đấu giá tài sản và ông cũng đã giao nộp một phần tiền trúng đấu giá, vì vậy yêu cầu được công nhận phần đất trên, trong trường hợp hủy hợp đồng đấu giá thì ông yêu cầu ngân hàng trả lại cho ông số tiền đã nhận, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn kháng cáo trong thời gian luật định nên xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 435, quyền 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 giữa Ông Tô Điền Quốc H với bà Nguyễn Thị Phương L5:

- *Về hình thức*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng là đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- *Về nội dung*: Phần đất 90m² thuộc thửa đất số 9854, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 181,92m, tọa lạc tại KDC lô (A) khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (viết tắt là nhà đất tranh chấp) có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Phương L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2016, hiện do bà L đang quản lý, sử dụng. Ngày 08/6/2016, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Tô Điền Quốc H với giá 1.000.000.000 đồng. Theo đó, ông H đã được cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 13/6/2016. Quá trình giải quyết vụ án, bà L và ông H đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là nhằm đảm bảo cho khoản nợ mua bán xăng dầu giữa bà L và Công ty TNHH T4 (do ông H là đại diện theo pháp luật). Lời trình bày của bà L, ông H phù hợp với thực tế là sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà L vẫn quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay và có trả cho Công ty TNHH T4 số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 16/8/2018. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 435, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 được Công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) là vô hiệu do giả tạo.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp bằng bất động sản:

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 30/6/2016, ông Tô Điền Quốc H và bà Lâm Thị Thúy N1 đã thế chấp nhà và đất tranh chấp cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH T4. Khi nhận thế chấp, Ngân hàng không thẩm định tài sản nên không phát hiện việc bà L vẫn đang là người sử dụng nhà đất tranh chấp. Ngân hàng và ông H không chứng minh được bà L biết và đồng ý với việc thế chấp tài sản này. Do đó, ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn mục I phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:

“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”.

Hợp đồng thế chấp giữa ông H, bà N1 và Ngân hàng là vô hiệu nên hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 0251/2016/3239/HĐBĐ ngày 30/6/2016 giữa ông Tô Điền Quốc H, bà Lâm Thị Thúy N1 và Công ty TNHH T4 với Ngân hàng TMCP Đ là vô hiệu.

[2.3] Xét hợp đồng bán đấu giá tài sản:

Ngày 26/7/2019, ông Tô Điền Quốc H và bà Lâm Thị Thúy N1 ký biên bản thỏa thuận giao nhà và đất tranh chấp cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ. Ngày 08/9/2020, Ngân hàng đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Đ2 thực hiện đấu giá đối với tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại KDC L (lô A) khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Giá khởi điểm được xác định là 2.881.027.487 đồng. Đến ngày 30/12/2020 phiên đấu giá công khai được tiến hành và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Bá T1. Số tiền trúng đấu giá là 2.886.027.487 đồng. Hồ sơ bán đấu giá đã được công ty bàn giao cho ngân hàng. Công ty Đ2, Ngân hàng và ông Nguyễn Bá T1 đã ký hợp đồng mua bán tài sản.

Xét về trình tự thủ tục bán đấu giá nhận thấy: Khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Công ty Đ2 không kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do người có tài sản cung cấp theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, nên cũng không phát hiện bà L vẫn là người quản lý sử dụng tài sản tại thời điểm đấu giá tài sản đang ở trên đất. Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì tài sản là quyền sử dụng đất phải thông qua bán đấu giá và phải tuân theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; trong đó có quy định, phải lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Theo đó, *“Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản”* (khoản 1 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016). Tại Công văn số 3293 ngày 19/6/2020 của Ngân hàng TMCP Đ cũng đã hướng dẫn những trường hợp phải lựa chọn công khai tổ chức đấu giá tài sản, trình tự thông báo lựa chọn công khai tổ chức đấu giá tài sản và trường hợp đấu giá đất của bà L phải chọn công khai tổ chức đấu giá tài sản. Nhưng Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 không thông báo công khai việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản là vi phạm Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Đối với người mua tài sản đấu giá, mặc dù hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

đã được ký kết nhưng hợp đồng chưa hoàn thiện về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (*chưa công chứng, chứng thực theo quy định*). Ông Nguyễn Bá T1 đã thanh toán số 996.205.498 đồng trên tổng số tiền trúng đấu giá 2.886.027.487 đồng và ông T1 chưa nhận bàn giao nhà đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự 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 tại tổ chức có thẩm quyền...* Ông T1 chưa nhận được tài sản mua đấu giá, nên ông T1 không phải là người thứ ba ngay tình được quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Vì vậy, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty Đ2 và ông Nguyễn Bá T1 là vô hiệu.

[3] Giải quyết hậu quả của các Hợp đồng tuyên vô hiệu:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 435, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 được Công chứng tại Văn phòng C1 (*nay là Văn phòng C*) là vô hiệu do giả tạo nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía nguyên đơn đã trả xong theo Phiếu thu ngày 16/8/2018 với nội dung “*T2 nợ chị L*” do người lập là Dương Ngọc M và thủ quỹ là Phan Ngọc S, bị đơn Tô Điền Quốc H và người liên quan Lâm Thị Thúy N1 và bị đơn cũng không có yêu cầu gì thêm. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản gắn liền với đất số CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 08/3/2016 đã chính lý ngày 13/6/2016 cho ông Tô Điền Quốc H là có cơ sở chấp nhận. Buộc Ngân hàng phải giao trả lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản gắn liền với đất số CS06795 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 08/3/2016 đã chính lý ngày 13/6/2016 cho ông Tô Điền Quốc H. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp lại cho bà L theo quy định.

[3.2] Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 0251/2016/3239/HĐBĐ ngày 30/6/2016 giữa ông Tô Điền Quốc H, bà Lâm Thị Thúy N1 và Công ty TNHH T4 với Ngân hàng TMCP Đ tuyên bố vô hiệu nên yêu cầu phản tố của Ngân hàng buộc những người trên nhà đất phải di dời tài sản để giao nhà, đất cho Ngân hàng là không có căn cứ. Trong vụ án này, Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu, Ngân hàng chưa khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH T4, ông Tô Điền Quốc H nên Hội đồng xét xử không xem xét nếu phát sinh tranh chấp giữa Ngân hàng với ông Tô Điền Quốc H, bà Lâm Thị Thúy N1 sẽ xem xét thành vụ kiện

khác khi có yêu cầu.

[3.3] Đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 26/20/HĐMB ngày 30/12/2020 vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 theo đó hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “....thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”. Vì ông Nguyễn Bá T1 đã chuyển vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Đ số tiền: 996.205.498 đồng nên Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T1 số tiền nêu trên khi bản án có hiệu lực. Bị đơn Nguyễn Bá T1 cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Hợp đồng tuyên vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Bá T1; Ngân hàng Đ và Công ty Đ2 kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận; Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Ngân hàng Đ; Công ty Đ2 và ông Nguyễn Bá T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân quận 1 – thành phố Cần Thơ).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Bá T1 phải chịu 300.000 đồng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0006335 lập ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

Công ty Đ2 phải chịu 300.000 đồng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0006337 lập ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 đồng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0006376 lập ngày 30/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7 và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (19/11/2025).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy