

Bản án số: 958/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 11 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng bảo lãnh,
hủy bỏ văn bản đấu giá thành, hủy các
giấy chứng nhận, công nhận quyền sử
dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Cầu

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 04 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
470/2024/TLPT- DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng
bảo lãnh, hủy bỏ văn bản đấu giá thành, hủy các giấy chứng nhận, công nhận
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2296/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm
2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3046/2024/QĐ-PT
ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí
Minh; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hoàng M, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: D đường A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1996
(có mặt);

Địa chỉ: B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Lê Nguyên H
–Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ngân hàng N7.

Địa chỉ: B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Nguyễn T1 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Quang N – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/Bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông Nguyễn Bình L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: A N, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/Ông Nguyễn Đức H1 (đã chết năm 2012)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1:

- Bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Bình L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: A N, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Nguyễn Lê M1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: B khu dân cư S, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Nguyễn An T2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: F đường A, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Nguyễn Thị Bình T3, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: B Monte Carlo Dr . S, CA 92706. USA;

3/Ông Đặng Nam T4, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: D đường A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1996 (có mặt);

Địa chỉ: A P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ông Đào Ngọc B, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: E đường số D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Võ Đan M2, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: I, Khối nhà I, khu phức hợp H, số B Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

5/Công ty cổ phần Đào Ngọc B;

Địa chỉ: P Tòa nhà T, số A N, phường A, quận P Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của công ty:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc N2, sinh năm 1986 (có mặt)

- Hoặc ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1970 (vắng mặt)

6/Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H; Địa chỉ: Số A H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971 (có mặt)

7/Công ty Giám định và chuyển giao công nghệ (ITC), (tên cũ Công ty P (IDC));

Địa chỉ: 2 P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T5- Giám đốc (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A N, phường H, thành phố T. Thành phố Hồ Chí Minh.

8/Ủy ban nhân dân Thành phố T;

Địa chỉ: A T, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê thị Hồng N3 - chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường Thành phố T (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ngân hàng N7; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc B và Công ty cổ phần Đ1, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H.\

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:

Công ty P (Gọi tắt là Công ty I) do chồng nguyên đơn là ông Đặng Nam T4 làm giám đốc, có vay tín chấp tại Sở G – Ngân hàng N7 (Gọi tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số 08/HĐ-TD ngày 09/1/2002 với số tiền 7,7 tỷ đồng. Ngày 11/1/2002, công ty I được giải ngân đủ 7,7 tỷ đồng. Sau đó, ngân hàng yêu cầu công ty I bổ sung tài sản để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty.

Trước sự việc nêu trên ông T4 đã cùng vợ là bà Lê Thị Hoàng M đã đưa 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án khu dân cư với tổng diện tích thực tế là 9.216m², gồm:

- Thửa đất số 263 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01005QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ bà Đoàn Thị N1 ngày 30/09/1999;

- Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00505QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B1 ngày 12/12/1998, được Ủy ban nhân dân Quận I1 cập nhật chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Bình L theo Quyết định số 1058/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/09/1999;

- Thửa đất số 265, 267 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00042QSDĐ/ số 67/QĐ.UB.NN do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn N4 ngày 27/04/1996, được Ủy ban nhân dân Quận I1 cập nhật chuyển nhượng cho hộ bà Đoàn Thị N1 theo Quyết định số 1063/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/09/1999.

Nguồn gốc các thửa đất trên là do bà Lê Thị Hoàng M và ông Đặng Nam T4 nhận chuyển nhượng 13.700m² đất từ hộ gia đình ông Nguyễn Đức H1, bà Đoàn Thị N1 theo Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 16/4/2001. Vị trí phần đất thuộc các thửa 263, 264, 265, 267 thuộc tờ bản đồ số 02, phường P, Quận I thuộc quy hoạch đất dân cư xây dựng mới thấp tầng theo Quyết định số 4454/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Phần đất này nằm trong khu phân lô hộ lẻ bà Đoàn Thị N1 đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố thỏa thuận quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 1486/KTST-ĐB2 ngày 17/02/2000. Trong tổng diện tích 13.700m² thì ông H1, bà N1 đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích 9.216m² tương ứng với các thửa số 263, 264, 265, 267. Các thửa đất này chưa được bà M, ông T4 làm thủ tục cập nhật sang tên. Mặt khác, hộ gia đình ông H1, bà N1, ông L cũng không làm thủ tục ủy quyền cho vợ chồng bà M để toàn quyền quyết định đối với các thửa đất trên. Tuy nhiên ngân hàng vẫn chấp nhận việc vợ chồng bà M dùng ba giấy chứng nhận trên để đảm bảo cho khoản vay của công ty I là vi phạm quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, trong khi Hợp đồng bảo lãnh đang còn hiệu lực thì ông Đặng Nam T4 bị bắt trong một vụ án hình sự. Ngân hàng có thống nhất với bà M về phương thức xử lý số nợ vay của công ty I thông qua biên bản làm việc ngày 16/9/2003 có nội dung: “Đến hạn thanh toán, nếu bà M không thanh toán nợ hoặc không đến ngân hàng để thỏa thuận lịch trả nợ tiếp theo thì Ngân hàng khởi kiện ra tòa”. Nhưng đến ngày 06/7/2004, Ngân hàng đã tự ý bán đấu giá trái pháp luật ba thửa đất nêu trên mà không thông báo cho bà M cũng như

những người liên quan đến thửa đất trên biết. Sau khi có kết quả bán đấu giá thì người trúng đấu giá ông Đào Ngọc B đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên thông qua việc cấp mới 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đào Ngọc B với thông tin cụ thể như sau:

Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban Nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159305 (CH 00831) cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/08/2011 (trước đây cấp cho hộ bà Đoàn Thị N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01005QSĐĐ/PH ngày 30/09/1999).

Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban Nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159307 (CH 00833) cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/08/2011 (trước đây cấp cho hộ ông Nguyễn Bình L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00505QSĐĐ/PH ngày 04/09/1999).

Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban Nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159303 (CH 00834) cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/08/2011 (trước đây cấp cho hộ bà Đoàn Thị N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00042QSĐĐ/ số 67/QĐ.UB.NN ngày 04/09/1999).

Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban Nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159304 (CH 00832) ngày 09/08/2011 cho hộ ông Đào Ngọc B (trước đây cấp cho hộ bà Đoàn Thị N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00042QSĐĐ số 67/QĐ.UB.NN ngày 04/09/1999).

Do đó, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/Tuyên Hợp đồng bảo lãnh số 04B/HĐBL ngày 14/1/2002 được ký kết giữa ông Đặng Nam T4 và bà Lê Thị Hoàng M với Sở G-Ngân hàng N7 vô hiệu;

2/Hủy bỏ Biên bản bán đấu giá thành ngày 06/07/2004 và Văn bản bán đấu giá thành ngày 06/07/2004 ghi nhận giao dịch bán đấu giá giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh và ông Đào Ngọc B;

3/Hủy các giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159305 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào

Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 2450m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159307 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 2753m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159303 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 3689m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159304 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 324m².

4/Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Hoàng M, ông Đặng Nam T4 đối với tổng diện tích 13.700m² theo Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 16/4/2001. Ngày 2/11/2022, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu toà công nhận diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 9.216 m².

Đối với yêu cầu độc lập của bà N1, ông L thì nguyên đơn không đồng ý vì gia đình bà N1 đã bán đất và nhận tiền đầy đủ tại thời điểm đó và bà M cũng đã nhận bàn giao đất.

Bị đơn Ngân hàng N7 trình bày:

Ngày 10/01/2002, ngân hàng có giải quyết cho Công ty I vay số tiền 7.700.000.000 đồng với thời hạn 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty I được bà Lê Thị Hoàng M (Vợ Ông Đặng Nam T4, giám đốc Công ty I) dùng tài sản của mình là 9.216 m² đất tại phường P, Quận I, TP . để bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh số 04B/HĐBL ngày 14/01/2002.

Tháng 08/2002, ông Đặng Nam T4 giám đốc Công ty I đã bị bắt vì liên quan đến vụ án “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”, dẫn đến tình hình hoạt động của Công ty gặp nhiều khó khăn và không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng (theo biên bản làm việc với ông Nguyễn Cao H2, giám đốc mới của Công ty IDC ngày 25/12/2002) và đề nghị ngân hàng xử lý tài sản thế chấp bảo lãnh để thu hồi nợ vay.

Lô đất thế chấp nêu trên đã được Cơ quan An ninh điều tra - Bộ C1 kê biên và giao cho ngân hàng quản lý chờ xử lý theo lệnh kê biên số 156/ANĐT ngày 20/11/2002; và đến ngày 17/12/2003 Cơ quan An Ninh điều tra - Bộ C1 đã ra quyết định hủy bỏ lệnh kê biên tài sản đối với lô đất trên và giao cho ngân hàng tổ chức bán đấu giá để thu hồi nợ vay theo quyết định số 127/ANĐT.

Căn cứ quyết định trên, ngân hàng đã ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H (Gọi tắt là trung tâm) tổ chức bán đấu giá lô đất trên. Đến ngày 06/07/2004, Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá lô đất trên và người trúng đấu giá là ông Đào Ngọc B, sinh năm 1960, CMND 022932282, địa chỉ 332/97/12 đường D, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số tiền bán đấu giá thành là 11.070.000.000 đồng. Trung tâm tạm giữ lại 1.000.000.000 đồng dùng để hoàn tất các thủ tục thuế và chuyển cho ngân hàng 10.070.000.000 đồng. Ngân hàng đã sử dụng số tiền này như sau: Thu nợ gốc 7.393.000.000 đồng, lãi và lãi quá hạn là 1.851.946.500 đồng, chuyển tiền cho cơ quan an ninh điều tra 825.053.500 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 08/HĐ-TD ngày 09/01/2002 đã tắt toán ngày 29/9/2004. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng tín dụng trên.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn Bình L, bà Đoàn Thị N1 có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án buộc bên được thụ hưởng quyền sử dụng đất đang tranh chấp phải hoàn trả 10% giá trị cho những chủ đất ban đầu gồm các ông/bà sau: Đoàn Thị N1, Nguyễn Bình L và những người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 (chết) gồm: Đoàn Thị N1, Nguyễn Bình L, Nguyễn Lê M1, Nguyễn An T2, Nguyễn Thị Bình T3. Lý do của yêu cầu là do giá đất tăng cao ảnh hưởng đến quyền lợi của người bán. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, ông không có ý kiến.

2/Ông Nguyễn Lê M1, ông Nguyễn An T2, bà Nguyễn Thị Bình T3 xin vắng mặt có bản khai cùng trình bày: Sau khi bàn giao toàn bộ diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông Đặng Nam T4, bà Lê Thị Hoàng M, gia đình ông/bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, gia đình ông/bà hoàn toàn không còn quan tâm đến việc sử dụng 03 lô đất cùng dự án trên. Giữa gia đình ông/bà và vợ chồng ông T4, bà M hoàn toàn không tranh chấp, khiếu nại gì kể từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Ông, bà nhận thấy quyền lợi của ông/bà và gia đình hoàn toàn không bị xâm phạm, do vậy ông/bà không yêu cầu Tòa án giải quyết bất cứ quyền lợi gì của ông/bà trong vụ án này.

3/Ông Đặng Nam T4 ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh T đại diện trình bày: Thống nhất với các yêu cầu và ý kiến của bà Lê Thị Hoàng M.

4/Ông Đào Ngọc B, có ông Võ Quang V trình bày: Ông B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; đề nghị Tòa án công nhận kết quả mua bán đấu giá giữa ông B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản ngày 06/7/2004; bác toàn bộ yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận BH 159305, 159307, 159303, 159304 của nguyên đơn theo nội dung đơn mà ông B đã ký ngày 07/8/2023.

Đối với yêu cầu độc lập của gia đình ông L thì ông B không đồng ý.

5/Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H trình bày:

Thực hiện Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 48 ngày 20/5/2004 được ký kết giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H với Ngân hàng N7 Chi nhánh S về việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng 9,216m² đất nông nghiệp thuộc thửa 263 – 264 – 265 – 267, tờ bản đồ số 2, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt tại Văn bản số 1486/KTST-ĐB2 ngày 17/02/2000 cho phép làm dự án nhà ở và được san lấp mặt bằng theo thông báo số 356/TB-QLDT ngày 22/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận I1.

Ngày 06/7/2004, Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá công khai tài sản trên. Kết quả, ông Đào Ngọc B - Địa chỉ: Khu tập thể H đã trúng đấu giá tài sản trên với giá là 11.070.000.000 đồng và đã nộp đủ tiền mua tài sản vào ngày 20/8/2004. Ngày 23/8/2004, Trung tâm có Công văn số 612/TTĐG gửi Ngân hàng N7 -Chi nhánh S về việc thông báo người mua được tài sản nộp đủ tiền và đề nghị giao tài sản cho người mua.

Ngày 24/8/2004, Trung tâm đã chuyển cho Ngân hàng N7 - Chi nhánh S tiền bán tài sản là 7.750.000.000 đồng. Ngày 20/9/2004, Ngân hàng N7 - Chi nhánh S đã bàn giao tài sản cho ông Đào Ngọc B với sự chứng kiến của Trung tâm và chính quyền địa phương. Ngày 21/9/2004, Ngân hàng N7 - Chi nhánh S có Văn bản số 796/CNSG-TD về việc đề nghị chuyển tiền bán đấu giá cho Ngân hàng với nội dung: “Chuyển trả trước cho Ngân hàng số tiền 2.320.000.000 đồng để thu hồi nợ vay. Số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng, Trung tâm giữ lại để tiến hành thủ tục nộp thuế và thu lệ phí theo quy định của pháp luật. Trường hợp khi nộp thuế và các khoản lệ phí khác, nếu số tiền thừa ra thì đề nghị Trung tâm trả cho Ngân hàng, nếu thiếu thì Ngân hàng cam kết sẽ nộp trả lại phần còn thiếu theo quy định”. Ngày 24/9/2004, Trung tâm tiếp tục chuyển cho Ngân hàng N7 - Chi nhánh S tiền bán tài sản là 2.320.000.000 đồng.

Ngày 14/10/2005, ông Đào Ngọc B được cơ quan có thẩm quyền cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 377614; AD 377615; AD 377616 và AD 377617. Theo quy định, chủ đầu tư không được chia nhỏ dự án, phân lô để bán nền nhà. Để thực hiện dự án nhà ở, chủ đầu tư phải là tổ chức, có chức năng kinh doanh và lập dự án đầu tư. Do đó, ông B đã thành lập Doanh nghiệp Tư nhân Đ2 có trụ sở 332/97/12 D, Phường E, quận G và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4101013221 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16/10/2006. Tuy nhiên, do bà Lê Thị Hoàng M khiếu nại và có đơn đề nghị ngăn chặn việc triển khai dự án trên khu đất ông B trúng đấu giá với lý do việc đấu giá khu đất trên có vi phạm nghiêm trọng các thủ tục theo quy định và đang khiếu kiện đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, đến nay ông B vẫn chưa được tiếp tục thực hiện dự án khu đất trên theo quy hoạch đã được duyệt trước đây của Kiến trúc sư trưởng Thành phố và nhiều lần Trung tâm mời Ngân hàng và ông B đề giải quyết số tiền còn tạm giữ, nhưng các bên không thống nhất cách giải quyết vì dự án chưa hoàn tất nên cơ quan Thuế chưa thu các khoản tiền thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ cũ tài sản.

Ý kiến của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản:

Về việc đưa ra bán đấu giá tài sản trên: Quyền sử dụng 9,216m² đất nông nghiệp thuộc thửa 263, 264, 265, 267, tờ bản đồ số 2, phường P, Quận I là tài sản thế chấp để bảo lãnh cho Công ty P (IDC) do ông Đặng Nam T4, giám đốc Công ty làm đại diện vay 7,7 tỷ đồng tại Sở G - Ngân hàng N7 (Nay là Ngân hàng N7 Chi nhánh S) theo Hợp đồng bảo lãnh số 04B ngày 14/01/2002. Do quá hạn Công ty I không trả được nợ nên Ngân hàng N7 - Chi nhánh S được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay và thỏa thuận của các bên trong hợp đồng bảo lãnh. Ngoài ra, ông Đặng Nam T4 là người bị khởi tố theo yêu cầu của Chính Phủ trong vụ án “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và bị Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ C1 bắt giam; khu đất trên bị kê biên và giao cho Ngân hàng quản lý chờ xử lý. Sau đó trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao tại Công văn số 3338/VKSTC-VI ngày 05/12/2003, Cơ quan An ninh Điều tra – Bộ C1 có Quyết định số 127/ANĐT ngày 17/12/2003 huỷ bỏ lệnh kê biên và giao cho Ngân hàng tổ chức bán đấu giá lô đất trên để thu hồi tiền vay theo quy định của Nhà nước. Số tiền còn lại được chuyển vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ C1 để trả nợ cho Công ty T7 (Liên bang N). Như vậy, Ngân hàng đưa khu đất nêu trên ra bán đấu giá là trên cơ sở quy định pháp luật và thỏa thuận của các bên về xử lý tài sản bảo đảm tiền vay, đồng thời đã được sự chấp thuận của Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao và Cơ quan An Ninh Điều tra - Bộ C1.

Về việc ký Hợp đồng ủy quyền: Theo Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và Thông tư 03/2001/TTLT/NHNN- BTP-BCA-BTC-TCĐC thì tổ chức tín dụng có quyền ủy quyền việc bán đấu giá tài sản cho Trung tâm bán đấu giá tài sản và hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa tổ chức tín dụng và tổ chức bán đấu giá tài sản.

Trong việc bán đấu giá khu đất trên, Ngân hàng đã ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá số 48 ngày 20/5/2004 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản tại Trung tâm là đảm bảo theo các quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng. Ông Đào Ngọc B là người mua trúng đấu giá khu đất nêu trên, đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính và được cơ quan có thẩm quyền cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/10/2005. Do đó, ông B người mua trúng đấu giá phải được đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp và được công nhận theo quy định.

6/Công T8 (IDC), nay là Công ty giám định và chuyển giao công nghệ (ITC) trình bày: Việc ông Trung đại D cho công ty I ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng và được bà Lê Thị Hoàng M (Vợ ông T4) dùng tài sản của các cá nhân khác để bảo lãnh cho khoản vay là rất phức tạp, có tính chất cá nhân, gia đình. Lãnh đạo, nhân viên công ty không biết. Công ty chỉ hoạt động trên lĩnh

vực giám định, không kinh doanh buôn bán, sản xuất, không vay nợ với bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân hoặc tập thể nào.

7/Ủy ban nhân dân Thành phố T trình bày:

Việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên:

Theo Họa đồ hiện trạng vị trí TL: 1/2000 do Công ty T9 ngày 15/8/1999, đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh duyệt đính kèm theo Công văn số 1486/KTST-ĐB2 ngày 17/02/2000, có thể hiện vị trí khu đất phân lô của bà Đoàn Thị N1 (đại diện cho 08 hộ), (theo đơn đề nghị duyệt quy hoạch phân lô của bà Đoàn Thị N1) tại phường P, Quận I bao gồm các thửa đất 263, 264, 265, một phần 256, 257 và một phần rạch, tờ bản đồ số 02 (TL 02/CT-UB) với tổng diện tích đất hiện trạng: 13.037m². Tuy nhiên, sau đó nhóm nhà ở do bà Đoàn Thị N1 làm đại diện đã không tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn thành dự án theo nội dung của Công văn số 1486/KTST-ĐB2 nêu trên.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng số 621/98/DVĐC do Công ty T10 Bản đồ số 3 lập ngày 10/8/1998 đã thể hiện phần diện tích rạch, biên nằm trong ranh dự án phân lô hộ lẻ nêu trên là 2266,36m².

Qua kiểm tra đối chiếu hồ sơ lưu trữ và các tài liệu có liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố T nhận thấy:

Các phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 01005QSDĐ/PH được Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp ngày 30/9/1999 cho hộ Đoàn Thị N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C296542 được Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp ngày 27/4/1996 cho hộ Nguyễn Văn N4, cập nhật nội dung chuyển nhượng cho hộ Đoàn Thị N1 ngày 04/9/1999 là đã được cấp trước khi được Kiến trúc sư trưởng Thành phố H thỏa thuận quy hoạch chi tiết phân lô 1/500 nhóm nhà ở bà Đoàn Thị N1 làm đại diện cho các hộ theo Công văn số 1486/KTST-ĐB2 ngày 17/02/2000.

Sau đó, theo đơn đề nghị duyệt quy hoạch phân lô của bà Đoàn Thị N1, Kiến trúc sư trưởng Thành phố H đã ban hành Công văn số 1486/KTST-ĐB2 ngày 17/02/2000 về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết phân lô 1/500 nhóm nhà ở bà Đoàn Thị N1 làm đại diện cho các hộ, gồm:

+ Thửa 263 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02/CT-UB) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01005QSDĐ/PH được Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp ngày 30/9/1999 cho hộ bà Đoàn Thị N1.

+Thửa 265 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02/CT-UB) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C296542 được Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp ngày 27/4/1996 cho hộ Nguyễn Văn N4, cập nhật nội dung chuyển nhượng trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho hộ Đoàn Thị N1 ngày 04/9/1999.

+ Thửa 264 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02/CT-UB) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L607620 được Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp ngày 12/12/1998 cho hộ Nguyễn Thị B1, cập nhật nội dung chuyển nhượng trên trang

4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho hộ Nguyễn Bình L ngày 04/9/1999

+ Một phần thửa đất số 256, 257 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02/CT-UB). Hiện nay, thửa đất số 256, 257 thuộc ranh đất dự án khu nhà ở đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, các thủ tục pháp lý có liên quan để đưa vào hoạt động của Công ty TNHH P1 được Ủy ban nhân dân Thành phố H thu hồi và giao đất theo Quyết định số 3352/QĐ-UB ngày 15/8/2002 và Quyết định số 5254/QĐ-UBND ngày 04/12/2008.

Ngày 13/3/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Chỉ thị số 05/2002/CT-UB đã chấm dứt việc thí điểm sử dụng đất xây dựng nhà ở lẻ theo cách chủ quyền sử dụng đất tự quy hoạch phân lô giao đất lẻ đã thực hiện theo tinh thần tại văn bản số 695/CV-UB-QLĐT ngày 22/02/1999 và văn bản số 4081/UB-QLĐT ngày 28/9/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và văn bản hướng dẫn số 13679/KTST-TH ngày 11/11/1999 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố H. Do đó, sau thời điểm ban hành Chỉ thị 05/2002/CT-UB nêu trên, các quy hoạch phân lô hộ lẻ sẽ chấm dứt không được tiếp tục thực hiện.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01005QSĐĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ bà Đoàn Thị N1 ngày 30/9/1999:

+ Ngày 27/4/1996, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C296552 cho hộ Nguyễn Thị Q thửa đất số 263, diện tích 2450m², tờ bản đồ số 02, phường P, số vào sổ GCN 00052QSĐĐ/số 67/QĐ.UB.NN ngày 24.02.95 của Ủy ban nhân dân huyện T).

Ngày 04/9/1999 Ủy ban nhân dân Quận I1 có Quyết định số 1060/QĐ-UB-QLĐT về cho phép hộ Nguyễn Thị Q chuyển nhượng cho hộ Đoàn Thị N1 thửa đất trên.

+ Hộ Nguyễn Thị Q đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị N1, ông Nguyễn Đức H1 thửa đất số 265, 267 tờ bản đồ số 02, phường P nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1999 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 10/3/1999 và Đơn xin nhận quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1999 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 02/3/1999.

Ngày 30/9/1999, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01005QSĐĐ/PH cho thửa đất số 265, 267 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ bà Đoàn Thị N1 theo Quyết định số 1060/QĐ-UB-QLĐT nêu trên.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00505 QSĐĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B1 ngày 12/12/1998, được Ủy ban nhân dân Quận I1 cập nhật chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Bình L theo Quyết định số 1058/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/9/1999:

+ Ngày 12/12/1998, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L607620 cho hộ Nguyễn Thị B1 thửa đất số 264 tờ bản đồ số 02, phường P (số vào sổ GCN 00505QSĐĐ/PH).

- Hộ Nguyễn Thị B1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bình L thửa đất số 264 tờ bản đồ số 02, phường P nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/1999 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 02/2/1999 và Đơn xin nhận quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/1999 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 02/02/1999.

- Ngày 04/9/1999 Ủy ban nhân dân Quận I1 có Quyết định số 1058/QĐ-UB- QLĐT về cho phép hộ Nguyễn Thị B1 chuyển nhượng Nguyễn Bình L thửa đất trên và đã cập nhật nội dung chuyển nhượng trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận I1 ban hành Quyết định số 2332/QĐ-UBND-TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N479135 ngày 30/9/1999 và C296542 ngày 27/4/1996 của hộ Đoàn Thị N1, lý do thu hồi: tài sản thế chấp phát mãi đấu giá để thu hồi nợ.

Ngày 19/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận I1 ban hành Quyết định số 2336/QĐ-UBND-TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L607620 ngày 12/12/1998 của hộ Nguyễn Bình L, lý do thu hồi tài sản thế chấp phát mãi đấu giá để thu hồi nợ.

+ Ngày 27/4/1996, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C296542 cho hộ Nguyễn Văn N4 thửa đất số 265, 267 tờ bản đồ số 02, phường P (số vào sổ GCN 00042QSĐĐ số 67/QĐ.UB.NN ngày 24.02 95 của Ủy ban nhân dân Huyện T).

- Hộ Nguyễn Văn N4 đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị N1, ông Nguyễn Đức H1 thửa đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1999 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 10/3/1999 và Đơn xin nhận quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1999 được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 02/3/1999.

Ngày 04/9/1999, Ủy ban nhân dân Quận I1 có Quyết định số 1063/QĐ-UB- QLĐT về cho phép hộ Nguyễn Văn N4 chuyển nhượng cho hộ Đoàn Thị N1 thửa đất trên và đã cập nhật nội dung chuyển nhượng trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 159305 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 02 (TL 02/CT-UB), diện tích 2450m²:

Ngày 14/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 377614 đối với thửa đất số 263 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đoàn Ngọc B2 do trúng đấu giá tài sản đối với thửa đất này.

Ngày 09/8/2011, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 159305 đối với thửa đất số 263 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đoàn Ngọc B2 (do cấp đổi thay thế Giấy chứng nhận số AD 377614 nêu trên).

Ngày 09/8/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận I xác nhận cấp nhận biến động trên Giấy chứng nhận số BH 159305 nội dung: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đ1. Trụ sở 332/97/12 D, phường E, quận G (do ông Thái Khắc H3, sinh năm 1972, CMND: 350976178 làm đại diện pháp nhân) mà không hình thành pháp nhân mới theo hồ sơ số 602011001553 ngày 19/7/2011”.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 159307 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 (TL 02/CT-UB), diện tích 2753m²:

Ngày 14/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 377615 đối với thửa đất số 264 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đoàn Ngọc B2 do trúng đấu giá tài sản đối với thửa đất này.

Ngày 09/8/2011, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 159307 đối với thửa đất số 264 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đoàn Ngọc B2 (do cấp đổi thay thế Giấy chứng nhận số AD 377615 nêu trên).

Ngày 09/8/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận I xác nhận cấp nhận biến động trên Giấy chứng nhận số BH 159307 nội dung: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đ1. Trụ sở 332/97/12 D, phường E, quận G (do ông Thái Khắc H3, sinh năm 1972, CMND: 350976178 làm đại diện pháp nhân) mà không hình thành pháp nhân mới theo hồ sơ số 602011001553 ngày 19/7/2011”.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 159303 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 02 (TL 02/CT-UB), diện tích 3689m²:

Ngày 14/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 377616 đối với thửa đất số 265 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đoàn Ngọc B2 do trúng đấu giá tài sản đối với thửa đất này.

Ngày 09/8/2011, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 159303 đối với thửa đất số 265 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đoàn Ngọc B2 (do cấp đổi thay thế Giấy chứng nhận số AD 377616 nêu trên).

Ngày 09/8/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận I xác nhận cấp nhận biến động trên Giấy chứng nhận số BH 159303 nội dung: “Góp vốn

bằng quyền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đ1. Trụ sở 332/97/12 D, phường E, quận G (do ông Thái Khắc H3, sinh năm 1972, CMND: 350976178 làm đại diện pháp nhân) mà không hình thành pháp nhân mới theo hồ sơ số 602011001553 ngày 19/7/2011”.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 159304 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 02 (TL 02/CT0UB), diện tích 324m²:

Ngày 14/10/2005, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 377617 đối với thửa đất số 267 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đào Ngọc B do trung đầu giá tài sản đối với thửa đất này.

Ngày 09/8/2011, Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 159304 đối với thửa đất số 267 tờ bản đồ số 02, phường P cho hộ ông Đào Ngọc B (do cấp đổi thay thế Giấy chứng nhận số AD 377617 nêu trên.

Ngày 09/8 2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận I xác nhận cấp nhận biên động trên Giấy chứng nhận số BH 159304 nội dung: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đ1, Trụ sở: 332/97/12 D, phường E, quận G (do ông Thái Khắc H3, sinh năm 1972, CMND: 350976178 làm đại diện pháp nhân) mà không hình thành pháp nhân mới theo hồ sơ số 602011001553 ngày 19/7/2011”.

Về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận của nguyên đơn:

Căn cứ Luật đất đai 1993, Luật đất đai sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đất đai 1998;

Căn cứ Chỉ thị số 30/1998/CT-UB-TH ngày 25/8/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về một số việc cần thực hiện để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn Thành phố; Công văn số 4104/CV-UB-QLĐT ngày 20/10/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

Căn cứ văn bản số 565/CV ngày 14/01/1999 của Sở Địa chính-Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh về việc hướng dẫn thủ tục và quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển đổi, cho thuê, thừa kế, thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thay đổi mục đích sử dụng đất;

Căn cứ Điều 49 Luật đất đai 2003;

Căn cứ Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Ủy ban nhân dân thành phố T nhận thấy việc Ủy ban nhân dân Quận I1 (nay là thành phố T) đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với các quy định và hướng dẫn có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2296/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1/Tuyên Hợp đồng bảo lãnh số 04/HĐBL ngày 14/1/2002 được ký kết giữa ông Đặng Nam T4 và bà Lê Thị Hoàng M với Sở G-Ngân hàng N7 vô hiệu;

1.2/Hủy bỏ biên bản bán đấu giá thành ngày 06/07/2004 và văn bản bán đấu giá thành ngày 06/07/2004 ghi nhận giao dịch bán đấu giá giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh và ông Đào Ngọc B;

1.3/Hủy các giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159305 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 2450m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159307 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 2753m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159303 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 3689m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 159304 do Ủy ban nhân dân Quận I1 cấp cho hộ ông Đào Ngọc B ngày 09/8/2011 đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), diện tích 324m²;

- Hủy việc cập nhật biến động cập nhận biến động trên Giấy chứng nhận số BH 159303; BH 159304; BH 159305; BH 159307 nội dung: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đ1...”;

- Hủy bỏ Quyết định số 2336/QĐ-UBND-TNMT ngày 19/10/2005 của Ủy ban nhân dân Quận I1 (Nay là UBND Thành phố T) ban hành về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L607620 ngày 12/12/1998 của hộ Nguyễn Bình L;

- Hủy bỏ Quyết định số 2332/QĐ-UBND-TNMT ngày 18/10/2005 của Ủy ban nhân dân Quận I1 (Nay là UBND Thành phố T) ban hành về việc thu hồi

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N479135 ngày 30/9/1999 và C296542 ngày 27/4/1996 của hộ Đoàn Thị N1;

1.4/Bà Lê Thị Hoàng M, ông Đặng Nam T4 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định pháp luật đất đai đối với các thửa đất số 263, 264, 265, 267 tờ bản đồ số 2 (TL-02/CT-UB), tọa lạc tại phường P, thành phố T, với tổng diện tích là 9.216m²;

2/Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần diện tích 4.484m² ngoài diện tích 9.216m² trên các giấy chứng nhận được công nhận quyền sở hữu do nguyên đơn rút yêu cầu;

3/Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bình L được nhận 2% tiền chênh lệch về giá đất, chi phí đi lại do ông L rút yêu cầu;

4/Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N5 được nhận 2% tiền chênh lệch về giá đất, chi phí đi lại.

Ngoài ra, bản án còn quy định về chi phí thẩm định đo vẽ, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Vào các ngày 30/10/2023, 07/11/2023, 08/11/2023 và 15/11/2023 bị đơn Ngân hàng N7; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc B, Công ty cổ phần Đ1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H kháng cáo bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo gồm bị đơn Ngân hàng N7 (có ông Đinh Nguyên T6 là đại diện theo ủy quyền); Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc B (có ông Võ Đan M2 là đại diện), Công ty cổ phần Đ1 (có bà Mai Thị Ngọc N6 là đại diện) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H (có ông Nguyễn Văn C là đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Nguyên đơn bà Lê Thị Hoàng M (có bà Trần Thị Thanh T là đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc B trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông B không có đơn yêu cầu, nên không giải quyết vì vượt quá phạm vi yêu cầu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết nội dung liên quan đến việc góp vốn tại Công ty cổ phần Đ1 trong khi đương sự không có yêu cầu. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc thực tế nên không thể hiện rõ diện tích đất đang sử dụng, trong khi hiện trạng có nhiều người dân đang lấn chiếm đất. Ông B là người thứ 3 ngay tình nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi ích hợp pháp của ông B.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H trình bày: Trung tâm dịch

vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản đúng quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm huỷ kết quả đấu giá là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

- Tòa án cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn trong áp dụng pháp luật. Theo quan điểm của Tòa án cấp sơ thẩm thì áp dụng Nghị định 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 để tuyên huỷ kết quả đấu giá, trong khi sự kiện đấu giá đã diễn ra vào 06/7/2004. Ông Đào Ngọc B, Công ty cổ phần Đào Ngọc B là người thứ 3 ngay tình, quyền và lợi ích của ông B và Công ty cần được bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đến quyền lợi của ông Đào Ngọc B và Công ty cổ phần Đ1. Ông B không biết hoặc không thể biết rằng mình tham gia giao dịch dân sự với người không có quyền định đoạt tài sản hoặc đối tượng của giao dịch là không phù hợp với quy định pháp luật.

Ông B nhận được tài sản là quyền sử dụng đất thông qua trình tự bán đấu giá, nên là người thứ ba ngay tình, theo pháp luật về bán đấu giá tài sản (khoản 1 Điều 20 Nghị định 86/CP) thì văn bản mua được tài sản đấu giá là cơ sở để người mua được tài sản đấu giá xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của mình. Vậy, ông B là người sử dụng hợp pháp, có quyền được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai mà không phải quan tâm đến việc người bán tài sản không có quyền định đoạt tài sản hoặc đối tượng của giao dịch là không phù hợp với quy định pháp luật bởi đó là trách nhiệm của Trung tâm bán đấu giá. Tương tự, Công ty cổ phần Đ1 nhận góp vốn của ông B cũng là một giao dịch hợp pháp cần được pháp luật bảo vệ.

- Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng sau trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật dân sự năm 1995 thì trong trường hợp hợp đồng bảo lãnh vô hiệu nhưng tài sản đã được chuyển dịch thông qua việc bán đấu giá thì việc bán đấu giá này vẫn có hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng ủy quyền bán đấu giá vô hiệu nhưng không giải quyết quyền lợi của ông Đào Ngọc B (người thứ ba ngay tình) là không đánh giá khách quan, toàn diện các quy định pháp luật.

Sau khi ông B được công nhận quyền sử dụng đất, đã góp vốn quyền sử dụng đất này vào công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 (nay là công ty cổ phần Đ1, gọi tắt là công ty Đ1), Công ty Đ1 đã được Ủy ban nhân dân Quận I1 cập nhật biến động quyền sử dụng đất. Phần vốn này đã chuyển nhượng cho ông Thái Khắc H3, sau đó ông Thái Khắc H3 chuyển nhượng vốn này cho ông Nguyễn Duy L1 và Công ty cổ phần Đ3. Như vậy, ông B, Công ty Đ1, ông Thái Khắc H3, ông Nguyễn Duy L1, Công ty cổ phần Đ3 là những người mua ngay tình, nên theo Điều 147 Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết theo hướng công nhận giao dịch bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H với ông B, và công nhận giao dịch ngay tình của những người phía sau.

Tòa án cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đào Ngọc B và hủy cấp nhật biến động sang tên Công ty cổ phần Đ1 là không có cơ sở vì các giao dịch không bị vô hiệu. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai 2013.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét lỗi của các bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho bên bị thiệt hại, chưa giải quyết triệt để số tiền thừa từ việc bán đấu giá, sau khi Ngân hàng A xử lý nợ gốc, lãi phạt với công ty I, số tiền còn dư đã chuyển 825.053.500 đồng cho cơ quan An ninh điều tra Bộ C1, còn lại 1.000.000.000 đồng đang được lưu giữ tại Trung tâm đấu giá.

+ Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đào Ngọc B, Yêu cầu hủy cấp nhật biến động qua tên Công ty cổ phần Đ1 là không đúng trình tự thủ tục và vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do các yêu cầu này được đưa ra tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không quay lại giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ, yêu cầu này không được thụ lý, không đóng tạm ứng án phí nhưng vẫn giải quyết và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

+ Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng khi không triệu tập công ty Trách nhiệm hữu hạn P1, những người đang chiếm dụng, sinh sống trên đất dự án là gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của họ và của Công ty cổ phần Đ1.

+ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2023 không được lập đúng trình tự tố tụng vì Tòa án cấp sơ thẩm lại tiến hành lập biên bản xem xét, thẩm định tại Ủy ban nhân dân phường, dựa trên các giấy tờ đã có liên quan đến khu đất tranh chấp.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giao dịch dân sự về việc bảo lãnh là vô hiệu, nhưng không xem xét một cách đầy đủ và toàn diện về các hậu quả pháp lý phát sinh từ việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu này. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, và nếu có thiệt hại phát sinh thì bên có lỗi phải bồi thường. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết nội dung này, làm cho quyền lợi của Ngân hàng không được bảo đảm, và không làm rõ trách nhiệm pháp lý của các bên liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm và hủy bản án này để xét xử lại, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng và các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp có căn cứ xác định Bản án sơ thẩm có những sai sót

nếu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu thì những sai sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự có kháng cáo, vì có quyền khởi kiện vụ án khác. Trường hợp phải hủy Bản án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử chỉ hủy một phần bản án sơ thẩm đối với các nội dung trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại thời điểm ký bảo lãnh nợ thì phần đất tranh chấp đứng tên bà N5 và ông L, ông L bà N5 không có ủy quyền cho bà M, ông T4 được quyền định đoạt đối với diện tích đất trên, nên hợp đồng bảo lãnh không tuân thủ quy định về hình thức. Do giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo thỏa thuận giữa Ngân hàng A và bà M thì trong trường hợp bà M có vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng phải khởi kiện tranh chấp tại Tòa án. Việc Ngân hàng phát mãi bán đấu giá tài sản do bà M, ông T4 bảo lãnh, khi không có quyết định của Tòa án là không đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, khi tiến hành bán đấu giá, ngân hàng cũng không có thông báo cho bà M và mức giá khởi điểm để bán đấu giá trên 11 tỷ đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà M, ông B (người trúng đấu giá). Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương 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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Lê Thị Hoàng M trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị Hoàng M, ông Đặng Nam T4 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.700m² thuộc các thửa 263, 264, 265, 267 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh từ vợ chồng ông Nguyễn Đức H1, bà Đoàn Thị N1 theo Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 16/4/2001. Trong tổng diện tích 13.700m² thì ông H1, bà N1 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích 9.216m² tương ứng với các thửa số 263, 264, 265, 267. Các thửa đất này chưa được bà M, ông T4 làm thủ tục cập nhật sang tên. Mặt khác, hộ gia đình ông H1, bà N1 cũng không làm thủ tục ủy quyền cho vợ chồng bà M để toàn quyền quyết định đối với các thửa đất trên.

Ngày 14/01/2002 ông T4, bà M và Ngân hàng N7 – Sở G lập Hợp đồng bảo lãnh số 04B/HĐBL với nội dung ông T4, bà M dùng quyền sử dụng đất này

để đảm bảo cho khoản vay của Công ty P – (Công ty I, do ông T4 làm giám đốc) với số tiền vay 7.700.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 08/HĐTD ngày 09/01/2002.

Trong khi Hợp đồng bảo lãnh đang còn hiệu lực thì ông T4 bị bắt trong một vụ án hình sự. Ngân hàng có thống nhất với bà M về phương thức xử lý số nợ vay của công ty I thông qua biên bản làm việc ngày 16/9/2003 với nội dung: *“Đến hạn thanh toán, nếu bà M không thanh toán nợ hoặc không đến ngân hàng để thỏa thuận lịch trả nợ tiếp theo thì Ngân hàng khởi kiện ra tòa”*. Tuy nhiên, khi bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng không khởi kiện tại Tòa án, mà đã tự ý bán đấu giá 03 thửa đất nêu trên vào ngày 06/7/2004 nhưng không thông báo cho bà M và những người liên quan đến thửa đất được biết.

Bà M cho rằng các thửa đất này chưa được bà M, ông T4 làm thủ tục cấp nhật sang tên, vợ chồng ông H1 bà N1 không có ủy quyền cho vợ chồng bà M nên việc Ngân hàng nhận thế chấp, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là không đúng quy định pháp luật. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng bảo lãnh, hủy biên bản bán đấu giá thành tài sản, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất trên phát sinh do việc bán đấu giá và công nhận quyền sử dụng đất cho bà M và ông T4.

[2] Bị đơn Ngân hàng N7 trình bày: Khi ông Đặng Nam T4 (giám đốc Công ty I) bị bắt trong vụ án hình sự thì phần đất trên bị Cơ quan An ninh điều tra - Bộ C1 kê biên. Ngày 17/12/2003 Cơ quan An ninh điều tra – Bộ C1 đã ra quyết định số 127/ANĐT hủy bỏ lệnh kê biên tài sản phần đất này và giao cho Ngân hàng tổ chức bán đấu giá để thu hồi nợ. Căn cứ vào quyết định trên, Ngân hàng N7 đã tổ chức bán đấu giá thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H, ông Đào Ngọc B là người mua trúng đấu giá theo quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H1 (nay là người thừa kế của ông H1) và bà Đoàn Thị N1 (có ông Nguyễn Bình L là đại diện theo ủy quyền) xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình bà N1, ông H1 đã nhận đầy đủ tiền và bàn giao đất cho bà M, không có tranh chấp đối với hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất. Ông H1, bà N1 có yêu cầu độc lập buộc bên được thụ hưởng quyền sử dụng đất đang tranh chấp phải hoàn trả 10% giá trị cho những chủ đất ban đầu, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm gia đình bà N1, ông H1 chỉ yêu cầu người được nhận tài sản hỗ trợ cho gia đình bà N1 chi phí là 2% trên giá trị đất là tiền công sức đi lại trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc B trình bày: Ông B là người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi trúng đấu giá, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào công ty cổ phần Đ1, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày nếu Tòa án huỷ kết quả đấu giá trên thì phải xem xét việc bồi thường

cho ông. Ngoài ra, ông B trình bày hiện nay quyền sử dụng đất đang tranh chấp ông đã góp vốn vào Công ty Đ1.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Căn cứ vào nội dung trình bày nêu trên của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định ông H1, bà N1 và ông T4, bà M đã có ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M đã giao đủ tiền, gia đình bà N1 đã bàn giao đất nhưng bà M chưa được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy, việc Ngân hàng chấp nhận cho ông T4, bà M thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bảo lãnh khoản vay của công ty I là không đúng quy định pháp luật, vì người bảo lãnh chưa được công nhận quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm. Do vậy, Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản số 04B/HĐBL ngày 14/01/2022 giữa Ngân hàng N7 với ông T4, bà M vô hiệu đối với phần liên quan đến phần thế chấp tài sản, còn các nội dung khác không vi phạm pháp luật đã phát sinh hiệu lực.

[5.2] Tháng 8/2002 do ông T4 (chồng bà M) bị bắt vì liên quan đến vụ án “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”, nên quyền sử dụng phần đất trên bị cơ quan điều tra kê biên. Ngày 16/9/2003 giữa Ngân hàng và bà M (bên thế chấp) có lập biên bản làm việc với nội dung: “*Đến hạn thanh toán, nếu bà M không thanh toán nợ hoặc không đến ngân hàng để thỏa thuận lịch trả nợ tiếp theo thì Ngân hàng khởi kiện ra tòa*”. Ngày 17/12/2003 Cơ quan An ninh điều tra – Bộ C1 đã ra quyết định số 127/ANĐT hủy bỏ lệnh kê biên tài sản đối với phần đất trên và giao cho Ngân hàng tổ chức bán đấu giá để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung thỏa thuận ngày 16/9/2003 thì trong trường hợp bà M (bên bảo lãnh) không trả được nợ thay cho Công ty I (bên vay) khi đến hạn thanh toán, thì Ngân hàng (bên cho vay) có quyền khởi kiện đối với bên bảo lãnh tại Tòa án. Tuy nhiên, Ngân hàng không thực hiện việc khởi kiện, mà căn cứ vào quyết định số 127/ANĐT để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H để thu hồi nợ là không đúng quy định pháp luật, bởi: Theo quy định pháp luật thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp được bên thế chấp đồng ý hoặc phải có quyết định, bản án của Tòa án. Quyết định số 127/ANĐT ngày 17/12/2003 của Cơ quan An ninh điều tra – Bộ C1 là “*giao cho Ngân hàng tổ chức bán đấu giá để thu hồi nợ theo quy định pháp luật*”, không có nội dung thể hiện Ngân hàng có quyền tự ý bán đấu giá tài sản thế chấp. Mặt khác, theo nội dung nhận định nêu tại mục [5.1] thì tài sản thế chấp chưa được công nhận quyền sở hữu cho bà M, ông T4 (tại thời điểm thế chấp ông H1, bà N1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nên việc Ngân hàng bán đấu giá tài sản này là không có căn cứ pháp luật.

[5.3] Từ những phân tích trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản và việc bán đấu giá tài sản của Ngân hàng không đúng quy định pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, việc giải quyết của Tòa

án cấp sơ thẩm đối với các yêu cầu khởi kiện có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông T4 với ông H1, bà N1; Hợp đồng bảo lãnh và kết quả bán đấu giá tài sản là chưa triệt để, chưa đảm bảo cho việc thi hành án và quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T4, bà M; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc B (người mua trúng đấu giá), cụ thể:

- Phần quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên xử hủy hợp đồng bảo lãnh, hủy kết quả bán đấu, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Ngọc B (thông qua kết quả bán đấu giá), và bà M ông T4 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với các thửa đất trên là không đảm bảo cho việc thi hành án, vì Bản án sơ thẩm hủy bỏ tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã liệt kê, hủy các quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H1, bà N1. Điều này tương đồng với việc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H1, bà N1 được khôi phục hiệu lực, nên bà M và ông T4 không thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung tại mục 1.4 phần quyết định của bản án sơ thẩm. Vì 01 thửa đất không thể tồn tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo trình bày của bà M thì nguồn gốc các thửa đất trên là của ông H1, bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M, ông T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay và chưa được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong nội dung khởi kiện, bà M không có yêu cầu đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

- Các thửa đất thuộc đối tượng bán đấu giá đang do người mua trúng đấu giá là ông Đào Ngọc B quản lý (nguyên đơn và bị đơn không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp). Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định như trên là không giải quyết triệt để vụ án; Bà M, ông T4 được Tòa án tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện (về việc hủy kết quả bán đấu giá và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp phát sinh từ kết quả bán đấu giá), nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N1 và ông H1 chưa bị thu hồi, và phần đất đang do ông B quản lý, sử dụng.

- Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu phần tài sản thế chấp trong Hợp đồng Bảo lãnh bằng tài sản số 04B/HĐBL ngày 14/01/2002, hủy kết quả bán đấu giá và các giao dịch liên quan đến việc bán đấu giá theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Ngân hàng trong hợp đồng tín dụng số 08/HĐTD ngày 09/01/2002 (do bà M, ông T4 tự nguyện nhận bảo lãnh). Bởi bà M, ông T4 cho rằng việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là không đúng, nhưng thừa nhận nghĩa vụ bảo lãnh đối với khoản vay của Công ty I tại Ngân hàng được thể hiện qua biên bản làm việc ngày 16/9/2003 giữa bà M với Ngân hàng (sau khi ông T4 bị bắt).

Mặt khác, tại trang 31 bản án sơ thẩm nhận định: “*Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông B và công ty Đ1 có ý kiến nếu hủy kết quả đấu giá và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xem xét bồi thường thiệt hại, nhưng khi nào xác định được bên có lỗi thì mới yêu cầu bồi thường*”, nhưng bản án sơ thẩm cho rằng đương sự chưa có đơn và yêu cầu cụ thể việc bồi thường nên không giải quyết trong vụ án này mà dành quyền khởi kiện cho đương sự bằng vụ án khác. Xét, nhận định này của bản án sơ thẩm là có căn cứ vì trong giai đoạn chuẩn bị xét xử ông B không có đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, trong trường hợp này ông B (người mua trúng đấu giá) là người thứ ba ngay tình. Tại Điều 147 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “*Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực; nếu tài sản giao dịch bị tịch thu, sung quỹ nhà nước hoặc trả lại cho người có quyền nhận tài sản đó, thì người thứ ba có quyền yêu cầu người xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại*”. Do vậy, việc không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại (do hủy kết quả bán đấu giá) của ông B trong cùng vụ án này là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, nhưng chưa đảm bảo cho việc giải quyết triệt để vụ án. Việc Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Do tại cấp sơ thẩm các đương sự không trình bày đầy đủ, rõ ràng nội dung yêu cầu gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên việc hủy bản án sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N7, ông Đào Ngọc B, Công ty cổ phần Đ1 và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 2296/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2/Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng N7, ông Đào Ngọc B, Công ty cổ phần Đ1, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H không phải chịu; Hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0004195 ngày 08/11/2023, 0000869 ngày 16/11/2023, 0004226 ngày 10/11/2023, 0000992 ngày 24/11/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (8);
- Lưu (5) 20b (Án NTThuy).

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

Phạm Thị Duyên