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

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

Bản án số: 07/2026/DS-PT
Ngày: 06 - 01 - 2026
V/v: "Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản; hủy cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu giao tài sản trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Tấn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025 và 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 668/2025/TLPT- DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp yêu cầu kết quả bán đấu giá tài sản; hủy cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu giao tài sản trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 562/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên lạc: Số D H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1999 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1999 (vắng mặt);

3. Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 2001 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên lạc: 4 H, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần Đ1;

Địa chỉ: B P, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên lạc: Số B Tầng A, U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Minh T1 (vắng mặt).

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

1. Văn phòng C5 (vắng mặt);

Địa chỉ: A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Bà Lê Ngọc S1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Lâm Tấn T2, sinh năm 1951 (vắng mặt);

4. Bà Lê Thị Yến L, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B đường H, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

5. Ngân hàng N1;

Địa chỉ chi nhánh T10: Số B T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T3 (có mặt).

6. Ông Nguyễn Tuấn T4, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay phường T, tỉnh Đồng Nai);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Lan A, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 705 đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên lạc: Số C B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Ông Phạm Văn C1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường số D, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 đường số D, khu phố B, phường H, Thành phố Hồ Chí

Minh;

8. Công ty TNHH X (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 L, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh);

9. Doanh nghiệp tư nhân T11 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường H, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thành Đ trình bày:

Ngày 15/7/2016, ông T và vợ là bà Lê Ngọc S1 có ký hợp đồng thế chấp tài sản số: 1608-LCP-20160084 cho Ngân hàng N1 - chi nhánh T10 (Ngân hàng), để bảo đảm cho hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 1608-LAV-201600125 ngày 17/7/2016 giữa Ngân hàng N1 – chi nhánh T10 với Công ty TNHH X (Công ty X), địa chỉ: Số A L, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Huỳnh Đức Thiên C2 làm giám đốc và đại diện theo pháp luật.

Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số A (số C) T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sở hữu công trình xây dựng tại số A T và 1 B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với phần công trình xây dựng tại địa chỉ: 1 B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đây là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Tấn T2 và bà Lê Thị Yến L do vợ chồng ông T thuê quyền sử dụng theo hợp đồng số 040833 ngày 23/10/2014 tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 1608-LAV-201600125 ngày 17/7/2016 giữa Ngân hàng N1 - chi nhánh T10 với Công ty TNHH X thì Ngân hàng đã cấp cho Công ty X hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng. Do Công ty X không thanh toán nợ gốc và lãi nên Ngân hàng đã phát mãi và bán đấu giá tài sản thế chấp nói trên, bao gồm cả quyền sử dụng đất vợ chồng ông T thuê của bà Lê Thị Yến L và ông Lâm Tấn T2.

Vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu phía Công ty C7 nợ cho Ngân hàng, để vợ chồng ông nhận lại tài sản và cũng đã nhiều lần làm việc với Ngân hàng để yêu cầu giải quyết khoản nợ của Công ty X, để nhận lại tài sản nhưng đã bị Ngân hàng từ chối.

Ngày 28/11/2017, Ngân hàng đã giao toàn bộ tài sản của ông T cho Công ty Cổ phần Đ1 để tiến hành đấu giá, với giá khởi điểm là 47.500.000.000 đồng và trúng đấu giá là 47.570.000.000 đồng, trong khi tổng giá trị tài sản được Ngân hàng định giá là 56.535.000.000 đồng.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 28/11/2017, nguyên đơn nhận thấy Ngân hàng và Công ty Cổ phần Đ1 bán đấu giá tài sản thấp hơn giá thị trường và vi phạm quy chế đấu giá theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

- Theo biên bản đấu giá ngày 28/11/2017, thành phần tham dự là người đại diện chủ tài sản đấu giá chỉ có bà Lê Ngọc S1, không có các chủ sở hữu và

sử dụng khác là ông Nguyễn Ngọc T, không có Doanh nghiệp tư nhân T11 (chủ sở hữu tài sản là công trình xây dựng tại số A T và 1 B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh), không có ông Lâm Tấn T2 và bà Lê Thị Yến L (chủ sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 187 (BĐĐC) tọa lạc tại số A B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí MinhMinh.

- Căn cứ Điều 451 Bộ luật dân sự về bán đấu giá tài sản, thì trong hồ sơ đấu giá tài sản không có bất kỳ văn bản ủy quyền hoặc đồng ý nào của các chủ tài sản đồng ý để Ngân hàng đấu giá tài sản thế chấp. Do đó, nhận thấy hành vi thực hiện thủ tục bán đấu giá nói trên của Công ty Cổ phần Đ1 đã vi phạm quy định của pháp luật dân sự, đã gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Sau khi trúng đấu giá, ngày 28/11/2017 Công ty Cổ phần Đ1 – đại diện bà Lê Thị Minh T1 đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 811/HĐ-BĐG.ĐNA với ông Nguyễn Tuấn T4 và được Văn phòng C5 ký xác nhận ngày 28/11/2017. Ngày 27/12/2017, ông T4 đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật quyền sở hữu, sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng 93/2008/GCN-QSHCTXD do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 19/6/2008.

Từ những lý do trên, nguyên đơn nhận thấy việc Công ty Cổ phần Đ1 vi phạm quy định của pháp luật dân sự về bán đấu giá tài sản, và việc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T căn cứ vào Quyết định đấu giá không hợp lệ, làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Tuấn T4 là sai với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản nêu trên.

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

- Tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 811/HĐ-BĐG.ĐNA giữa Công ty Cổ phần Đ1 với ông Nguyễn Tuấn T4, được Văn phòng C5 ký xác nhận ngày 28/11/2017 vô hiệu.

- Hủy bỏ phần cập nhật đăng bộ chuyển quyền cho ông Nguyễn Tuấn T4, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận ngày 27/12/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 93/2008/GCN-QSHCTXD do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 19/6/2008.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có bà Lê Thị Minh T1 đại diện trình bày tại bản tự khai ngày 07/06/2018 như sau:

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm của Chính phủ và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về bổ sung, sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 (Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 này quy định các nội dung khác theo quy định của pháp luật nếu trái với quy định nghị định này đều bị bãi bỏ); Hợp đồng

tín dụng cấp hạn mức số 1608-LAV-201600125 ngày 15/7/2016 giữa Ngân hàng N1- chi nhánh T10 với Công ty TNHH X; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 23/10/2014 giữa bà Lê Thị Yến L, ông Lâm Tấn T2 với bà Lê Ngọc S1; Các đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/7/2016; Biên bản cam kết ngày 18/7/2016 giữa Ngân hàng N1- chi nhánh T10 với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Ngọc S1; Thông báo xử lý tài sản thu hồi nợ vay số 09/2017/TBNQH ngày 13/6/2017 của Ngân hàng N1- chi nhánh T10; Chứng thư thẩm định giá 0174/2017/CT.VASKA ngày 23/6/2017 của Công ty TNHH T12:

Ngày 29/6/2017, Ngân hàng N1- chi nhánh T10 ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 872/2017/HĐ- BĐGTS với Công ty Cổ phần Đ1 tổ chức bán đấu giá tài sản là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 82 theo Bản đồ địa chính chính quy 2005 phường P, quận T (nhằm thửa 62 tờ bản đồ số 183 theo bản đồ địa chính chính quy năm 2000 phường A, quận T) tọa lạc tại số A T (số cũ A T), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá khởi điểm là 64.752.392.540 đồng.

Quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản nêu trên:

Sau khi ký hợp đồng ngày 11/7/2017, Công ty Cổ phần Đ1 ban hành quy chế bán đấu giá 872.2017/QC.ĐGTS, thông báo bán đấu giá tài sản số 1491/TB.BĐGTA.ĐNA ngày 11/7/2017 và thực hiện niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường P, quận T (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 14/7/2017, hình ảnh), tại trụ sở Công ty Cổ phần Đ1 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 12/7/2017, hình ảnh), tại trụ sở Ngân hàng N1- chi nhánh T10 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 12/7/2017). Thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên B ngày 17/7/2017 và ngày 21/7/2017.

Ngày 02/8/2017 Công ty Cổ phần Đ1 ban hành thông báo về việc không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá số 2431/TB- ĐNA cho Ngân hàng N1- chi nhánh T10 được biết hết thời hạn đăng ký vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá tài sản nêu trên. Ngân hàng N1- chi nhánh T10 ban hành thông báo số 461/CNTS-KHKD ngày 05/9/2017 về việc tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản nêu trên với giá khởi điểm là 58.277.153.286 đồng.

Ngày 05/9/2017 Ngân hàng N1- chi nhánh T10 ký kết phụ lục 01 với Công ty Cổ phần Đ1. Sau khi ký phụ lục 01 ngày 05/9/2017, Công ty Cổ phần Đ1 ban hành quy chế bán đấu giá 872.01.2017/QC-ĐGTS, Thông báo bán đấu giá tài sản số 1528/TB-BĐGTA.ĐNA ngày 07/9/2017 và thực hiện niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường P, quận T (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 11/9/2017, hình ảnh), tại trụ sở Công ty Cổ phần Đ1 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 08/9/2017, hình ảnh), tại trụ sở Ngân hàng N1- chi nhánh T10 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 07/9/2017). Thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên B ngày 08/9/2017, ngày 10/9/2017 và ngày 12/9/2017.

Ngày 25/9/2017 Công ty Cổ phần Đ1 ban hành thông báo về việc không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá số 2564/TB- ĐNA cho Ngân hàng N1- chi nhánh T10 được biết hết thời hạn đăng ký vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá tài sản nêu trên. Ngân hàng N1 - chi nhánh T10 ban hành thông báo

số 259/CNTS-KHKD ngày 25/9/2017 về việc tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản nêu trên với giá khởi điểm là 52.449.437.957 đồng.

Ngày 26/9/2017, Ngân hàng N1- chi nhánh T10 ký kết phụ lục 02 với Công ty Cổ phần Đ1. Sau khi ký phụ lục 02 ngày 26/9/2017, Công ty Cổ phần Đ1 ban hành quy chế bán đấu giá 872.02.2017/QC-ĐGTS, Thông báo bán đấu giá tài sản số 1552/TB-BĐGTA.ĐNA ngày 26/9 2 HU và LC thực hiện niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường P, quận T (Biển - 1 bản niêm yết xác nhận ngày 29/9/2017, hình ảnh), tại trụ sở Công ty Cổ phần Đ1 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 27/9/2017, hình ảnh), tại trụ sở Ngân hàng N1- chi nhánh T10 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 26/9/2017). Thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên B ngày 29/9/2017 và ngày 02/10/2017.

Ngày 13/10/2017, Công ty Cổ phần Đ1 ban hành thông báo về việc không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giả số 2581/TB- ĐNA cho Ngân hàng N1- chi nhánh T10 được biết hết thời hạn đăng ký vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá tài sản nêu trên. Ngân hàng N1 - chi nhánh T10 ban hành thông báo số 563/CNTS-KHKD ngày 19/10/2017 về việc tiếp tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản nêu trên với giá khởi điểm là 47.500.000.000 đồng.

Ngày 26/9/2017 Ngân hàng N1 - chi nhánh T10 ký kết phụ lục 03 với Công ty Cổ phần Đ1. Sau khi ký phụ lục 03 ngày 20/10/2017, Công ty Cổ phần Đ1 ban hành quy chế bán đấu giá 872.03.2017/QC- ĐGTS, Thông báo bán đấu giá tài sản số 1587/TB-BĐGTAĐNA ngày 20/10/2017 và thực hiện niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường P, quận T (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 03/11/2017), tại trụ sở Công ty Cổ phần Đ1 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 20/10/2017, hình ảnh), tại trụ sở Ngân hàng N1- chi nhánh T10 (Biên bản niêm yết xác nhận ngày 20/10/2017). Thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên B ngày 03/11/2017 và ngày 07/11/2017.

Kết thúc thời hạn bản hồ sơ tham gia đấu giá có 03 khách hàng tham gia đấu giá tài sản nêu trên.

Ngày 28/11/2017, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đ1 đã tổ chức bán đấu giá tài sản trên và ông Nguyễn Tuấn T4 là người trúng đấu giá đã trả là 47.570.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn T4 có người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Văn Anh T5 và bà Trần Thị Lan A trình bày tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/3/2018 như sau:

Ngày 28/11/2017, ông T4 tham gia đấu giá và là người trúng đấu giá mua tài sản là Quyền sở hữu Nhà ở và Quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 62 từ bản đồ số 12 theo bản đồ địa chính chính quy 2005 phường P, quận T (Nhằm thửa 62 tờ bản đồ số 183 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường A quận T) tọa lạc tại số A T (số cũ: 147 T), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sở hữu công trình xây dựng tại số A T và số A B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Ngân Hàng N1 - Chi nhánh T10 là người có tài sản bán đấu giá và Công ty Cổ phần Đ1 là bên tổ chức đấu giá.

Kể từ ngày mua được tài sản đấu giá đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật chuyển nhượng ngày 27/12/2017 trên giấy chứng nhận số 2239/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 31/5/2004 đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 147 (số mới A) đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho đến nay ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Ngọc S1 vẫn cố ý ý không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà và đất cho ông T4, mặc dù ông đã rất nhiều lần yêu cầu bàn giao và cho người gây áp lực để ông T, bà S1 bàn giao nhà và đất thuộc quyền sở hữu của ông T4. Ông T, bà S1 không có thiện chí giao nhà và đất cho ông T4 mà còn có những hành vi thách thức, thuê giang hồ tới ngăn cản ông T4 tiếp quản, sử dụng nhà và đất của ông làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền sở hữu tài sản của ông T4.

Ngày 28/12/2017, ông T4 đã ký hợp đồng đặt cọc cho thuê nhà và đất nêu trên cho ông Phạm Văn C1 với số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Sau một tháng kể từ khi bên thuê đặt cọc, hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thuê, đồng thời bên thuê trả đủ tiền thuê một lần cho thời hạn thuê 10 (mười) năm với số tiền là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) và tiến hành thủ tục bàn giao tài sản cho bên thuê. Hết thời gian một tháng kể từ khi đặt cọc, bên cho thuê có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng cho bên thuê. Trong trường hợp bên cho thuê không bàn giao được mặt bằng cho bên thuê, thì phải bồi thường gấp 06 (sáu) lần số tiền mà bên cho thuê đã nhận tiền cọc của bên thuê. Ông T4 đã xin bên thuê gia hạn thêm thời gian một tháng để bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, hết thời hạn một tháng, ông vẫn không bàn giao được mặt bằng cho bên thuê do ông T, bà S1 vẫn chưa bàn giao mặt bằng cho ông T4, mặc dù ông đã tìm đủ mọi cách để yêu cầu ông T, bà S1 bàn giao
tài sản.

Giá trị tài sản mà ông T4 mua là 47.570.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng), để có được số tiền này ông T4 đã phải vay mượn khắp nơi với lãi suất cao.

Căn cứ theo khoản 6.3 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc cho thuê thì việc không bàn giao được mặt bằng cho bên thuê đúng thời hạn, ông T4 phải bồi thường cho bên thuê số tiền là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng). Ông T4 đã thương lượng với ông Phạm Văn C1 và được ông C1 chấp nhận bồi thường với số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Việc ông T, bà S1 không bàn giao tài sản cho ông T4 đã gây thiệt với số tiền rất lớn.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T4 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Ngọc S1:

- Thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là nhà và đất số 147 (số mới 165) đường T, phường P, quận T, Thành phố H cho ông. Giá trị nhà và đất mà ông T4 đã mua trúng đấu giá là 47.570.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng).

- Bồi thường cho ông số tiền là: 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn). Đây là số tiền mà ông T4 đã phải bồi thường cho ông Phạm Văn C3.

Căn cứ theo bản tự khai, ngày 25/6/2018 của người đại điện theo ủy quyền của Văn phòng Đ là bà Phạm Thị Thủy T6 là chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, trình bày:

1. Nguồn gốc căn nhà số A T, phường P, quận T theo hồ sơ lưu thể hiện như sau:

Nguồn gốc công trình xây dựng và đất số 165 Trần Quang C4 gồm 2 Giấy chứng nhận:

- Phần đất có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2239/2004 ngày 31/5/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông (bà) Nguyễn Ngọc T - Lê Ngọc S1 là chủ sử dụng đất và sở hữu nhà.

- Phần tài sản trên đất; có Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 93/2008/GCN-QSHCTXD ngày 19/6/2008 do Sở Xây dựng cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T11 và đã được cập nhật thay đổi ngày 19/01/2015 trên trang IV của giấy chứng nhận cho ông (bà) Nguyễn Ngọc T - Lê Ngọc S1.

Nhà, đất 165 Trần Quang C4 do ông Nguyễn Tuấn T4 mua trúng đấu giá theo các giấy tờ sau đây:

- Biên bản Bán đấu giá tài sản ngày 28/11/2017 của Công ty cổ phần Đ1 thể hiện người trúng đấu giá là ông Bùi Nam N (đại diện theo giấy ủy quyền được Văn phòng C8 chứng nhận ngày 27/11/2017 số công chứng 010680).

- Hợp đồng mua bán tài sản bản đấu giá số 811/HĐ-BĐG.ĐNA ngày 28/11/2017 của Công ty cổ phần Đ1 thể hiện người trúng đầu giá là ông Nguyễn Tuấn T4.

- Giấy xác nhận số 872/TB-ĐNA ngày 25/12/2017 của Công ty cổ phần Đ1 về việc xác nhận ông Nguyễn Tuấn T4 đã thanh toán đầy đủ số tiền 47.570.000.000 đồng - số tiền trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

- Giấy xác nhận ngày 25/12/2017 của Ngân hàng N1 Chi nhánh T10 xác nhận ông Nguyễn Tuấn T4 đã thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản đấu giá trên cho Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần Đ1 đã chỉ trả tiền bán tài sản cho Ngân hàng N1 Chi nhánh T10 để tất toán nợ vay.

- Biên bản bàn giao giấy tờ tài sản đảm bảo cho người trúng đấu giá ngày 13/12/2017 giữa Ngân hàng N1 Chi nhánh T10 và ông Nguyễn Tuấn T4.

- Biên bản bàn giao tài sản ngày 21/12/2017 giữa Công ty cổ phần Đ1, Ngân hàng N1 Chi nhánh T10 và ông Nguyễn Tuấn T4 về việc giao tài sản cho người trúng đấu giá.

- Quyết định điều chỉnh số nhà số 13597/QĐ-UBND ngày 13/01/2006 của Ủy ban nhân dân quận T (điều chỉnh nhà 147 Trần Quang C4 thành nhà số A T).

Ngày 19/12/2017, ông T4 nộp hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi sang tên đối với căn nhà và đề nghị thể hiện nhà là "tài sản riêng" theo Giấy cam kết tài sản riêng do vợ ông Thành L1 tại Văn Phòng C, công chứng số 11779 ngày 18/12/2017.

Theo hồ sơ, ông Nguyễn Tuấn T4 nộp đơn cam kết (công chứng số 17001090 ngày 25/12/2017 tại Văn Phòng C9) về việc chỉ đề nghị cập nhật sang tên công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 2.027,3m^2 theo Giấy chứng nhận số 2239/2004 ngày 31/5/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, tọa lạc tại căn nhà số A (số cũ: 147) T, phường P, quận T thuộc thửa 62 tờ 82

ĐCCQ 2005 (tờ 183 ĐCCQ 2000); không cập nhật sang tên ông T4 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 93/2008/GCN-QSHCTXD ngày 19/6/2008 do Sở Xây dựng cấp.

Ông Nguyễn Tuấn T4 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Phiếu báo số U49515/PB-CCT ngày 16/12/2017 của Chi cục thuế quận T.

Do đó, ngày 27/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã cập nhật xác nhận thay đổi tên ông Nguyễn Tuấn T4 lên trang IV của Giấy chứng nhận số 2239/2004 ngày 31/5/2004, không thực hiện việc biến động thay đổi tên ông T4 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 93/2008/GCN-QSHCTXD ngày 19/6/2008 theo đề nghị của ông T4.

2. Cơ sở pháp lý để Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai quận T đăng ký biến động ngày 27/12/2017 tên ông Nguyễn Tuấn T4 là chủ sở hữu:

Cơ sở pháp lý đăng ký biến động theo Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T13.

Thành phần hồ sơ nộp theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T13.

3. Ý kiến của Văn phòng Đ:

Văn phòng Đ xác định là việc đăng ký biến động tên ông Nguyễn Tuấn T4 lên trang IV của Giấy chứng nhận số 2239/2004 ngày 31/5/2004 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành.

Về việc nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện Công ty cổ phần Đ1, yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá và hủy bỏ nội dung cập nhật tên ông ông Nguyễn Tuấn T4 lên trang IV của Giấy chứng nhận số 2239/2004: trường hợp ông T cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Về việc ông Nguyễn Tuấn T4 có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Ngọc T là ông T phải bàn giao nhà số A T cho ông T4 và bồi thường thiệt hại cho ông T4: Văn phòng Đ không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Căn cứ theo Bản tự khai ngày 26/9/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C5, trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng C5, Văn phòng công chứng nhận thấy như sau:

1. Thành phần hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng:

- Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty cổ phần B1 đấu giá tải sản Đông Nam Á với ông Nguyễn Tuấn T4 được Văn phòng công chứng Bình Thạnh Thành phố H chứng nhận số 25353 ngày 28/11/2017.

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch.

- Chứng minh nhân dân + hộ khẩu của ông Nguyễn Tuấn T4.

- Biên bản bán đấu giá tài sản do Công ty cổ phần Đ1 lập ngày 28/11/2017

- Giấy ủy quyền ngày 28/11/2017 của Ngân hàng N1- Chi nhánh T10 cho Công ty cổ phần Đ1 đại diện ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

- Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 872/2017/HĐ-BĐGTS ngày 29/6/2017 ký giữa Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 với Công ty cổ phần Đ1.

Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 1587/TB-BĐG.ĐNA ngày 20/10/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2239/2004 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố T cấp ngày 31/5/2004; Đăng ký thế chấp ngày 15/7/2016; Quyết định điều chỉnh số nhà số 13597/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13/01/2006.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 93/2008/GCN-QSHCTXD do Sở Xây Dựng thành phố H cấp ngày 19/6/2008; Đăng ký thay đổi ngày 19/01/2016 và ngày 15/7/2016.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông/bà Lâm Tấn T7, Lê Thị Yến L và bà Lê Ngọc S1 được Phòng C6 chứng nhận số 040833 ngày 23/10/2014.

- Văn bản đồng ý của ông/bà Lâm Tấn T7, Lê Thị Yến L cho bà Lê Ngọc S1 thế chấp tài sản trên đất thuê tọa lạc tại số A B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng C10 chứng nhận số 07406 ngày 15/4/2015.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 1608-LCP-201600084 giữa Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 với ông/bà Nguyễn Ngọc T Lê Ngọc S1 và Công ty TNHH X được Phòng công chứng số 4 Thành phố C6 chứng nhận số 028011 ngày 15/7/2016.

- Hợp đồng tín dụng số 1608-LVA-201600125 ngày 15/7/2016 giữa Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 và Công ty TNHH X.

- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận hồ sơ số 002225.TC.003 ngày 15/7/2016.

- Thông báo về việc thanh toán nợ quá hạn số 08/2017/TBNQH-1 ngày 31/5/2017 của Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 cho Công ty TNHH X và bà Lê Ngọc S1.

- Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm số 09/2017/TBNQH ngày 13/06/2017 của Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 cho Công ty TNHH X và bà Lê Ngọc S1.

- Đơn yêu cầu đăng ký bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai quận T chứng nhận hồ sơ số 17563/XLTS/2017 ngày 11/9/2017.

- Chứng thư thẩm định giá số 0174/2017/CT.VASKA ngày 23/6/2017 do Công ty TNHH T12 phát hành

2. Nhận định hồ sơ công chứng:

Qua xem xét hồ sơ lưu trữ Văn phòng công chứng có ý kiến như sau: Người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 là phù hợp quy định của pháp luật, căn cứ theo:

- Thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản số 1608-LCP-201600084 giữa Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 với ông/bà Nguyễn Ngọc T - Lê Ngọc S1 và Công ty TNHH X được Phòng công chứng số 4 Thành phố C6 chứng nhận số 028011 ngày 15/07/2016.

- Chương 4, Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm. Khoản 15. Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 163/2006/ND-CP.

- Hợp đồng bản đấu giá tài sản số 872/2017/HD-BĐGTS ngày 29/6/2017 ký giữa Ngân hàng N1-Chi nhánh T10 với Công ty cổ phần Đ1 là hợp lệ theo quy định tại "khoản 5, điều 5 và khoản 1, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản".

- Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty cổ phần B2 đầu giá tài sản Đông Nam Á với ông Nguyễn Tuấn T4 được Văn phòng công chúng Bình Thạnh thành phố H chứng nhận số 25353 ngày 28/11/2017 được thực hiện căn cứ theo quy định tại: "điều 46 Luật Đấu giá tài sản; điều 42 Luật Công chứng năm 2014 và quy định tại khoản 1, khoản 4 điều 122 Luật Nhà ở năm 2015" Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì việc tiến hành thủ tục đấu giá thuộc thẩm quyền và trách nhiệm của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và Tổ chức bán đấu giá tài sản.

3. Ý kiến:

Căn cứ vào quy định của pháp luật có liên quan, thành phần hồ sơ lưu trữ, Văn phòng công chứng khẳng định công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật trong việc công chứng "Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty cổ phần Đ1 với ông Nguyễn Tuấn T4 được Văn phòng công chứng Bình Thạnh Thành phố H chứng nhận số 25353 ngày 28/11/2017".

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo Văn phòng công chứng thì thuộc trách nhiệm giải thích của người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng và tổ chức bán đấu giá tài sản.

Đối với yêu cầu độc lập của người mua tài sản đấu giá Văn phòng công chứng không có ý kiến gì.

Căn cứ theo Bản tự khai ngày 11/5/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc S1, trình bày:

Ngày 15/7/2016, bà S1 và chồng là ông Nguyễn Ngọc T ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1603-LPC-20160084 cho Ngân hàng N1 - chi nhánh T10 (A1) để đảm bảo cho Hợp đồng cấp tín dụng số 1608-LAV-201600125 ngày 17/7/2016 giữa A1 và Công ty TNHH X.

Tài sản thế chấp bao gồm:

(1) Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất tại số A (số cũ 147) T, phường P, Quận T Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Quyền sở hữu công trình xây dựng tại số A T và 1 B, phường P, Quận T Thành phố Hồ Chí Minh (công trình tại 1 B xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Tấn T2 và bà Lê Thị Yến L, vợ chồng bà S1 đã thuê quyền sử dụng theo hợp đồng số 040833 ngày 13/10/2014 tại Phòng C6, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Theo Hợp đồng cấp tín dụng số 1608-LAV-201600125 ngày 17/07/2016 thì A1 đã cấp cho Công ty X hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng (bốn mươi tỷ đồng). Tuy nhiên công ty không thanh toán nợ gốc và lãi nên A1 đã phát mãi và bán đấu giá tài sản thế chấp nói trên.

Vợ chồng bà S1 đã nhiều lần yêu cầu công ty thanh toán nợ gốc và lãi cho A1 để vợ chồng bà nhận lại tài sản thế chấp và cũng đã nhiều lần làm việc với A1 yêu cầu công ty trả nợ nhưng công ty hứa lần không thực hiện.

Ngày 28/11/2017, A1 đã giao toàn bộ tài sản thế chấp cho Công ty Cổ phần Đ1 để tiến hành bán đấu giá với giá khởi điểm là 47.570.000.000 đồng (bốn mươi bảy tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng), trong khi tổng giá trị tài sản khi thế chấp được A1 định giá là 56.535.000.000 đồng (năm mươi sáu tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Theo biên bản đấu giá ngày 28/11/2017, bà S1 nhận thấy A1 và Công ty Đ1 cố tình thông đồng bán đấu giá tài sản thấp hơn thị trường, vi phạm nghiêm trọng quy chế đấu giá theo quy định pháp luật. Vì theo biên bản đấu giá ngày 28/11/2017, thành phần tham dự không có đại diện chủ tài sản đấu giá là ông Nguyễn Ngọc T - đồng chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại số A T và Công trình xây dựng trên đất số 106/5 B và ông Lâm Tấn T2, bà Lê Thị Yến L - đồng chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại số A B. Đính kèm hồ sơ đấu giá cũng không có văn bản ủy quyền hoặc đồng ý của các chủ tài sản này về việc A1 đấu giá tài sản thế chấp.

Vợ chồng bà S1 không hề có bất kỳ văn bản nào đồng ý với giá thẩm định của A1 khi bán tài sản đảm bảo. Bà đến tham dự buổi đấu giá vì A1 đặt bà vào tình huống đã rồi, nếu bà không tham dự thì sẽ không biết được tài sản của bà được xử lý như thế nào.

Ông T4 yêu cầu bàn giao nhà và đất tại số A T là vô lý, vì ông T4 đã cho giang hồ lên chiếm giữ và hiện tại cũng có người của ông T4 đang ở trong đất vợ chồng bà, vợ chồng bà hoàn toàn không tiếp cận được khu đất của bà.

Yêu cầu thứ 2 là vợ chồng bà phải bồi thường 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ 783 đồng) cho ông T4 để bồi thường cho ông C1 là hết sức phi lý và không có cơ sở. Trong khi Tòa chưa có bản án cuối cùng mà ông T4 tự ý bán đất, tự ý nhận cọc, thể hiện sự coi thường pháp luật của ông Nguyễn Tuấn T4.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty Cổ phần Đ1, bà Ngọc S1, Lâm Tấn T2, bà Lê Thị Yến L, ông Phạm Văn C1, Doanh nghiệp Tư nhân T11, Doanh nghiệp Tư nhân T11 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án không ghi nhận được văn bản ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc:

1.1. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 811/HĐ-BĐG.ĐNA giữa Công ty cổ phần Đ1 với ông Nguyễn Tuấn T4 được Văn phòng C5 ký xác nhận ngày 28/11/2017 là vô hiệu.

1.2. Hủy phần cập nhật đăng bộ chuyển quyền cho ông Nguyễn Tuấn T4 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T xác nhận ngày 27/12/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 93/2008/HCN-QSHCTXD ngày 19/6/2008.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn T4 về việc:

2.1. Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Ngọc S1 thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là nhà và đất số 147 (số mới 165) T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Tuấn T4.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn T4 về việc buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Ngọc S1 bồi thường số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/4/2025, nguyên đơn – ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Nguyễn Ngọc T có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng N1 – Chi nhánh T10 có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T:

[3.1] Về việc xác định tư cách bị đơn trong vụ án:

[3.1.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định:

Ngày 29/6/2017, Ngân hàng A1 – Chi nhánh T10 (Bên A) và Công ty Cổ phần Đ1 (Bên B) ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 872/2017/HĐ-BĐGTS có nội dung: Bên A giao cho bên B thực hiện việc bán đấu giá tài sản là: Quyền sở hữu Nhà ở và Quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 82 theo bản đồ địa chính chính quy 2005 phường P, quận T (Nhằm thửa 62 tờ bản đồ số 183 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường A quận T) tọa lạc tại số A T (số cũ: 147 T), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sở hữu công trình xây dựng tại số A T và số A B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá khởi điểm: 64.752.392.540 đồng; Bên A chịu trách nhiệm quản lý và bảo quản tài sản bán đấu giá cho đến khi bàn giao cho người mua được tài sản; Thời hạn giao tài sản: Chậm nhất 30 ngày làm việc kể từ ngày khách hàng thanh toán đủ tiền mua tài sản bán đấu giá. Bên A có nghĩa vụ giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản để khách hàng làm thủ tục chuyển quyền QSD đất; Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có bất động sản (BL 282).

Ngày 28/11/2017, Công ty Cổ phần Đ1 tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản được lập cùng ngày 28/11/2017 với kết quả đấu giá ông Bùi Nam N (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tuấn T4) trả giá cao nhất với giá 47.570.000.000 đồng (BL 301).

Ngày 28/11/2017, Công ty Cổ phần Đ1 và ông Nguyễn Tuấn T4 ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 811/HĐ-BĐG.ĐNA đối với tài sản bán đấu giá là: Quyền sở hữu Nhà ở và Quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 82 theo bản đồ địa chính chính quy 2005 phường P, quận T (Nhằm thửa 62 tờ bản đồ số 183 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường A quận T) tọa lạc tại số A T (số cũ: 147 T), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; và Quyền sở hữu công trình xây dựng tại số A T và số A B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 47.570.000.000 đồng, Hợp đồng được Văn phòng C, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD (BL 289).

Ngày 08/01/2018, ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện đối với Công ty Cổ phần Đ1 yêu cầu: Yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 811/HĐ-BĐG.ĐNA giữa Công ty cổ phần Đ1 với ông Nguyễn Tuấn T4, được Văn phòng C5 ký xác nhận ngày ngày 28/11/2017 vô hiệu; Hủy bỏ phần cập nhật đăng bộ chuyển quyền cho ông Nguyễn Tuấn T4 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T xác nhận ngày 27/12/2017 trên Giấy Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số: 93/2008/GCN- QSHCTXD do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 19/6/2008 (BL 392).

Ngày 11/01/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 30/TB-TLVA (BL 17).

[3.1.2] Quy định của pháp luật về loại hình doanh nghiệp hành nghề đấu giá tài sản

Tại khoản 1, khoản 3 Điều 23 Luật đấu giá năm 2016 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2017) quy định:

"Điều 23. Doanh nghiệp đấu giá tài sản

1. Doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp tư nhân, công ty hợp danh theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

...

3. Điều kiện đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản:

a) Doanh nghiệp đấu giá tư nhân có chủ doanh nghiệp là đấu giá viên, đồng thời là Giám đốc doanh nghiệp; Công ty đấu giá hợp danh có ít nhất một

thành viên hợp danh là đấu giá viên, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của công ty đấu giá hợp danh là đấu giá viên".

Tại khoản 2 Điều 80 Luật đấu giá năm 2016 quy định:

"2. Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, doanh nghiệp đấu giá tài sản thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà tiếp tục hoạt động đấu giá tài sản thì phải đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 23 của Luật này và thực hiện việc đăng ký hoạt động tại Sở Tư pháp theo quy định tại Điều 25 của Luật này. Trường hợp không đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 23 và không đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 25 của Luật này thì doanh nghiệp đó phải chấm dứt hoạt động đấu giá tài sản.

Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký hoạt động đối với doanh nghiệp đấu giá tài sản quy định tại khoản này".

Tại Điều 6, Điều 7 Nghị định 62/2017/NĐ-CP hướng dẫn Luật đấu giá tài sản do Chính phủ ban hành ngày 16/05/2017 quy định:

"Điều 6. Đăng ký hoạt động đối với doanh nghiệp Đ2 tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành chuyển đổi toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp

1. Trường hợp doanh nghiệp đấu giá tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành chuyển đổi toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp thành doanh nghiệp đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 23 của Luật đấu giá tài sản thì nộp trực tiếp, gửi qua dịch vụ bưu chính hoặc hình thức phù hợp khác 01 bộ hồ sơ đăng ký hoạt động đến Sở Tư pháp nơi doanh nghiệp có trụ sở. Hồ sơ bao gồm các giấy tờ quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 25 của Luật đấu giá tài sản.

2. Doanh nghiệp đấu giá tài sản được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ trong hoạt động đấu giá tài sản của doanh nghiệp Đ2 tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành.

3. Doanh nghiệp đấu giá tài sản được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động công bố nội dung đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 28 của Luật đấu giá tài sản. Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động cung cấp thông tin về nội dung đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 27 của Luật đấu giá tài sản.

Điều 7. Đăng ký hoạt động đối với doanh nghiệp Đ2 tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành tiếp tục hoạt động đấu giá tài sản và kinh doanh các ngành nghề khác

1. Trường hợp doanh nghiệp đấu giá tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành tiếp tục hoạt động đấu giá tài sản và kinh doanh các ngành nghề khác theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản mới theo quy định tại Điều 25 của Luật đấu giá tài sản.

2. Doanh nghiệp đấu giá tài sản mới được thành lập theo quy định của Luật đấu giá tài sản kế thừa toàn bộ các quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ trong hoạt động đấu giá tài sản của doanh nghiệp Đ2 tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành.

3. Sau khi doanh nghiệp đấu giá tài sản mới được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động, doanh nghiệp đấu giá tài sản thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành phải chấm dứt hoạt động đấu giá tài sản và không được sử dụng cụm từ "đấu giá tài sản" trong tên gọi của mình.

4. Doanh nghiệp đấu giá tài sản được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động công bố nội dung đăng ký hoạt động theo quy định tại Điều 28 của Luật đấu giá tài sản. Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động cung cấp thông tin về nội dung đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 27 của Luật đấu giá tài sản".

[3.1.3] Theo các quy định viện dẫn trên thì: Luật đấu giá năm 2016 (có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2017) quy định Doanh nghiệp đấu giá tài sản chỉ được thành lập, tổ chức và hoạt động dưới hai hình thức là doanh nghiệp tư nhâT11 và công ty H1, không còn hình thức là công ty cổ phần. Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật đấu giá năm 2016 có hiệu lực thi hành (chậm nhất là ngày 01/7/2019) công ty cổ phần Đ1 phải thực hiện đăng ký hoạt động tại Sở tư pháp với hình thức doanh nghiệp tư nhân hoặc công ty H1.

Như vậy, ngày 01/7/2019 là ngày cuối cùng Công ty Cổ phần Đ1 được phép hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần Đ1. Sau ngày 01/7/2019, Công ty Cổ phần Đ1 phải chuyển đổi thành doanh nghiệp tư nhân, công ty H1 hoặc chấm dứt hoạt động đấu giá tài sản. Trường hợp Công ty Cổ phần Đ1 chuyển đổi toàn bộ hoạt động công ty cổ phần T14 đấu giá tài sản thì đăng ký hoạt động tại Sở Tư pháp, lúc này doanh nghiệp đấu giá tài sản được Sở tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động (với hình thức doanh nghiệp tư nhân hoặc công ty H1) kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ trong hoạt động đấu giá tài sản của Công ty Cổ phần Đ1; Trường hợp Công ty Cổ phần Đ1 tiếp tục hoạt động đấu gía và kinh doanh các ngành nghề khác thì phải thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản mới với hình thức doanh nghiệp tư nhân hoặc công ty hợp danh, lúc này Doanh nghiệp đấu giá tài sản mới được thành lập (với hình thức doanh

nghiệp tư nhân hoặc công ty H1) kế thừa toàn bộ các quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ trong hoạt động đấu giá tài sản của Công ty cổ phần Đ1, đồng thời Công ty Cổ phần Đ1 phải chấm dứt hoạt động đấu giá tài sản và không được sử dụng cụm từ "đấu giá tài sản" trong tên gọi của mình; Trường hợp Công ty Cổ phần Đ1 chấm dứt hoạt động đấu giá tài sản thì phải bỏ cụm từ "đấu giá tài sản" trong tên gọi của mình.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ Công ty Cổ phần Đ1 đã thực hiện thủ tục chuyển đổi toàn bộ hoạt động của công ty cổ phần Đ2 tài sản? hay tiếp tục hoạt động đấu giá tài sản và kinh doanh các nghành nghề khác? hay đã chấm dứt hoạt động đấu giá tài sản? để xác định doanh nghiệp đấu giá tài sản nào (với hình thức doanh nghiệp tư nhân hoặc công ty H1) hoặc doanh nghiệp không hoạt động đấu giá tài sản nào kế thừa quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ trong hoạt động đấu giá của Công ty Cổ phần Đ1, từ đó xác định lại tư cách bị đơn trong vụ án. Ngày 02/4/2025, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án sơ thẩm số 140/2025/DS-ST vẫn xác định bị đơn là Công ty Cổ phần Đ1 là xác định sai tư cách đương sự (vì theo quy định tại thời điểm năm 2025 pháp nhân với tên gọi Công ty Cổ phần Đ1 không còn được phép tồn tại).

[3.2] Về việc thu thập chứng cứ:

[3.2.1] Chứng cứ chứng minh Ngân hàng A1 đã phát sinh quyền được xử lý tài sản thế chấp:

Ngày 15/7/2016, Ngân hàng A1 – chi nhánh T10 (bên A) và Công ty TNHH X (bên B) ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1608-LAV-201600 có nội dung: Tổng hạn mức cấp tín dụng tối đa 40.000.000.000 đồng; thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng: 12 tháng; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mặt hàng nông sản; Thời hạn cho vay: Theo chu kỳ sản xuất kinh doanh, dịch vụ và khả năng trả nợ của Bên B nhưng tối đa không quá 06 tháng. Thời hạn cho vay, kỳ hạn nợ cụ thể hai bên thỏa thuận và ghi trong Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay do A3 Chi nhánh T10 công bố tại thời điểm nhận nợ vay, và được áp dụng cho từng lần nhận nợ; Giải ngân vốn vay: Mỗi lần nhận tiền vay Bên B lập ba Giấy nhận nợ gửi Bên A kèm các chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn phù hợp với quy định và mục đích trong hợp đồng này (BL 361).

Tại văn bản ngày 18/7/2016 của bà Lê Ngọc S1 gửi Ngân hàng A1 – Chi nhánh T10 có nội dung: *"Tôi làm văn bản này gửi tới A1 Chi nhánh T10 cam kết nội dung sau: (1) Tôi ủy quyền cho A1 Chi nhánh T10 được quyền trích tài khoản của tôi để thu hồi một phần nợ cho Công ty TNHH X theo Hợp đồng tín*

dụng số 1608-LAV-201600125 ngày 15/07/2016 mà không có bất cứ khiếu nại nào; (2) Số tài khoản ủy quyền được trích: 1608 205 155507 mở tại A1 Chi nhánh T10; (3) Số tiền ủy quyền thu nợ tối đa hàng tháng là 250.000.000đ (Hai trăm năm triệu đồng)" (BL 409).

Tại Thông báo số 08/2017/TBNQH-1 ngày 31/5/2017 của Ngân hàng A1 – Chi nhánh T10 ban hành về việc thanh toán nợ quá hạn gửi Giám đốc công ty TNHH X, bà Lê Ngọc S1 có nội dung:

"Ngày 15/07/2016, Ngân hàng A1 có giải quyết hồ sơ vay vốn của Công ty TNHH X theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-201600125, hạn mức tín dụng 40.000.000.000 đồng, tài sản bảo đảm là bất động sản tại số A T, Phường P, Quận T, Tp ..

Bằng văn bản này Ngân hàng chúng tôi thông báo đến Quý khách hàng khoản nợ vay của Công ty như sau: Nợ gốc: Khế ước số 1608-LDS-201600348 (Đến hạn 02/6/2017): 5.990.000.000 đồng; Khế ước số 1608-LDS-201600352 (Đến hạn 07/6/2017): 9.280.000.000 đồng; Khế ước số 1608-LDS-201600357 (Đến hạn 09/6/2017):10.100.000.000 đồng; Khế ước số 1608-LDS-201600363 (Đến hạn 14/6/2017): 9.974.000.000 đồng; Khế ước số 1608-LDS-201600392 (Đến hạn 23/6/2017): 4.656.000.000 đồng; Nợ lãi: Nợ lãi kỳ tháng 04/2017 (đã quá hạn 50 ngày): 292.777.777 đồng, Nợ lãi kỳ tháng 5/2017 (đã quá hạn 20 ngày): 273.888.889 đồng. Tổng cộng: 40.566.666.666 đồng" (BL 407).

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Ngân hàng A1 – Chi nhánh T10 cung cấp hồ sơ giải ngân cho Công ty TNHH X, cung cấp các Khế ước số 1608-LDS-201600348, số 1608-LDS-201600352, số 1608-LDS-201600357, số 1608-LDS-201600363, số 1608-LDS-201600392, cung cấp hồ sơ Công ty TNHH X trả nợ gốc, lãi, cung cấp hồ sơ trích tiền từ tài khoản 1608 205 155507 mở tại A1 Chi nhánh T10 của bà Lê Hoàng S để cấn trừ nợ cho Công ty X, cung cấp Bảng chiết tính nợ gốc, nợ lãi phát sinh của Công ty X tính đến ngày xử lý tài sản thế chấp là chưa chứng minh được Ngân hàng A1 có quyền xử lý tài sản thế chấp, chưa có đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3.2.2] Thủ tục thông báo đến hạn thực hiện nghĩa vụ:

Tại Điều 4.1.1 và Điều 4.2.1 của Hợp đồng thế chấp số 1608-LCP-201600084 ngày 15/7/2016 các bên thỏa thuận:

"4.1. Bên A được xử lý tài sản để thu hồi nợ trong các trường hợp sau:

4.1.1) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

....

4.2.1) Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ, Bên B phải chủ động phối hợp với Bên A xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của Bên C; Quá thời hạn trên, Bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp mà không cần ý kiến của Bên B".

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Ngân hàng A3 – Chi nhánh T10 cung cấp chứng cứ chứng minh Ngân hàng đã thông báo cho ông T, Công ty X về việc đã đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, chưa đủ căn cứ để xác định Ngân hàng đã phát sinh quyền xử lý tài sản thế chấp, là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[3.2.3] Về việc thu giữ tài sản bảo đảm:

Tại Điều 4.2.2 Hợp đồng thế chấp số 1608-LCP-201600084 ngày 15/7/2016 các bên thỏa thuận: *"4.2.2) Bên B phải bàn giao tài sản cho bên A theo thông báo của bên A; nếu hết thời hạn ấn định trong thông báo mà bên B không giao tài sản thì bên A có quyền thu giữ tài sản để xử lý; Bên B phải chịu các chi phí hợp lý, cần thiết cho việc thu giữ tài sản bảo đảm; trong trường hợp không giao tài sản để xử lý hoặc có hành vi cản trở việc thu giữ hợp pháp tài sản bảo đảm mà gây thiệt hại cho bên A thì phải bồi thường"*.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Ngân hàng A1 – Chi nhánh T10 cung cấp chứng cứ chứng minh Ngân hàng đã thông báo hợp lệ cho ông T về việc bàn giao tài sản bảo đảm, cung cấp chứng cứ chứng minh Ngân hàng đã thu giữ tài sản đảm bảo trên thực tế trước khi tiến hành bán đấu giá tài sản là chưa đủ cơ sở để đánh giá về trình tự, thủ tục xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng A1, chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3.3] Ngoài ra, khi thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ những vấn đề liên quan đến trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản, việc bàn giao tài sản, tình trạng pháp lý nhà, đất như sau:

[3.3.1] Thu thập quy chế bán đấu giá; thu thập chứng chỉ hành nghề đấu giá, thẻ đấu giá viên của bà Lê Thị Minh T1 (người tiến hành đấu giá) tại thời điểm diễn ra cuộc đấu giá; Thu thập hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, hồ sơ nộp tiền đặt trước, xử lý tiền đặt trước của ông Võ Văn H, ông Nguyễn Phú T8, ông Nguyễn Tuấn T4; Ban hành quyết định yêu cầu doanh nghiệp kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Đ1 cung cấp toàn bộ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc bán tài sản đấu giá là nhà, đất số 165 Trần Quang C4 và số 106/5 B; Ban hành quyết định yêu cầu Ngân hàng A1 – chi nhánh T10 cung cấp toàn bộ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải ngân cho Công ty X và việc thu giữ, xử lý tài sản đảm bảo là nhà, đất số 165 Trần Quang C4 và số 106/5 B.

[3.3.2] Tình trạng pháp lý nhà, đất số 165 Trần Quang C4 và số 106/5 B:

Ngày 27/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2239/2004 nội dung: *"chuyển quyền theo kết quả đấu giá cho ông Nguyễn Tuấn T4"* (BL 311). Khi thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ hiện nay ông Nguyễn Tuấn T4 đã chuyển nhượng/tặng cho/thế chấp đối với nhà, đất số 165 Trần Quang C4 và số A B hay chưa, nếu đã chuyển nhượng/tặng cho/thế chấp thì cần làm rõ phía ông T có yêu cầu gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng/tặng cho/thế chấp hay không để vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để.

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

Tại Biên bản bàn giao tài sản (về việc giao tài sản cho người trúng đấu giá) ngày 21/12/2017 có nội dung:

"Hôm nay, lúc 9 giờ 30 phút, ngày 21/12/2017, tại Quyền sở hữu Nhà ở và Quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 82 theo tờ bản đồ địa chính chính quy 2005 phường P, quận T (Nhằm thửa 62 tờ bản đồ số 183 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường A quận T) tọa lạc tại số A T (số cũ: 147 T), phường P, quận T, TP H, chúng tôi tiến hành giao tài sản bán đấu giá như sau:

I. Thành phần tham dự: 1. Đại diện Ngân hàng (A1 chi nhánh T10): Ông Đàm Quốc T9 – chức vụ: Giám đốc; 2. Đại diện Tổ chức bán đấu giá: Bà Lê Thị Minh T1 – chức vụ: Giám đốc; ông Phạm Văn C1 – chúc vụ: Nhân viên pháp lý; 3. Đại diện người trúng đấu giá: Ông Nguyễn Tuấn T4

II. Nội dung: Chúng tôi tiến hành bàn giao tài sản là Quyền sở hữu Nhà ở và Quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 82 theo tờ bản đồ địa chính chính quy 2005 phường P, quận T (Nhằm thửa 62 tờ bản đồ số 183 theo bản đồ địa chính chính quy 2000 phường A quận T) tọa lạc tại số A T (số cũ: 147 T), phường P, quận T, TP H.

Như vậy việc bàn giao tài sản trên cho ông Nguyễn Tuấn T4, sinh ngày: 02/04/1979.CMND số: 271347976 ngày cấp 24/02/2010 do Công an Đ3 cấp. Địa chỉ: C KP3, B, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đã kết thúc". Biên bản không có chữ ký của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Ngọc S1 (BL 552).

Ngày 20/3/2018, ông Nguyễn Tuấn T4 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Ngọc S1:

"1/ Thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là nhà và đất số 147 (số mới 165) đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho tôi. Giá trị nhà và đất

mà tôi đã mua trúng đấu giá là 47.570.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng). 2/ Bồi thường cho tôi số tiền là: 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn). Đây là số tiền mà tôi đã phải bồi thường cho ông Phạm Văn C1" (BL 621).

Ngày 11/4/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành thông báo thụ lý vụ án đối với yêu cầu độc lập số 2271/TB-TLVA thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn T4 (BL 15).

Ngày 01/4/2025, ông Nguyễn Tuấn T4 (có bà Trần Thị Lan A làm người đại diện theo ủy quyền) có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập (BL 459).

Khi thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ những vấn đề liên quan đến việc bàn giao tài sản như sau: Ngày 21/12/2017 Ngân hàng A1 – chi nhánh T10 và Công ty Cổ phần Đ1 có tiến hành bàn giao nhà, đất cho ông Nguyễn Tuấn T4 trên thực tế hay không, diện tích bàn giao trên thực tế là bao nhiêu; Làm rõ căn cứ để Ngân hàng A1 – chi nhánh T10 bàn giao nhà, đất cho ông T4, có Biên bản ông T, bà S1 bàn giao nhà, đất cho Ngân hàng A1 – chi nhánh T10 hay không, có Biên bản Ngân hàng A1 tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo trên thực tế hay không; Làm rõ lý do tại sao ngày 21/12/2017 ông Nguyễn Tuấn T4 ký Biên bản nhận bàn giao nhà, đất từ Ngân hàng A1 – Chi nhánh T10 và Công ty Cổ phần Đ1 giao nhưng đến ngày 20/3/2018 lại tiếp tục có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông T, bà S1 phải bàn giao nhà, đất cho ông T4; Cần làm rõ nhà, đất hiện nay có phải do ông T4 quản lý, sử dụng hay không, nếu do phía ông T4 quản lý thì cần làm rõ do ai bàn giao cho ông T4 trên thực tế, đánh giá việc tiếp nhận/chiếm giữ nhà, đất của ông T4 có hợp pháp, ngay tình hay không; Cần làm rõ diện tích đất nhà, đất trên thực tế cho chênh lệch so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2239/2004 ngày 31/5/2004, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3047/2004 ngày 13/7/2004 hay không, các đương sự có yêu cầu đo vẽ diện tích nhà, đất trên thực tế hay không, trong trường hợp đương sự có yêu cầu cần lập bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh Giấy chứng nhận để xác định chính xác diện tích nhà, đất trên thực tế có chênh lệch so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ khi giải quyết vụ án, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Ngọc T, hủy Bản án sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Nhận định trên đây cũng là căn cứ để không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T;

Hủy bản án sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 26b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn