

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 440/2026/DS-PT

Ngày: 13-03-2026

“V/v tranh chấp về kết quả bán

đấu giá tài sản”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Trúc

~~Bà Trần Thị Kim Quy~~

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 04 và ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1482/DSPT ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản” do Bản án dân sự sơ thẩm số 760/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1839/2026/QĐPT-DS ngày 03/02/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2785/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Mỹ P, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: B7.09 B, chung cư S, 5B Phở Quang, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Công ty TNHH B4

Địa chỉ trụ sở: Số E đường B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phan A, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 đường số A, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Công ty Đ6

Địa chỉ trụ sở: 292 (tầng A) U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1979;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 15.05 Cao ốc Đất Phương Nam, B C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 15.05 Cao ốc Đất Phương Nam, B C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty Đ6 : **Ông** Nguyễn Sơn L hoặc ông Nguyễn Minh D hoặc ông Nguyễn Sơn D (ông L có mặt)

Cùng địa chỉ : số I đường T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ngân hàng N6

Địa chỉ trụ sở: số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: 26 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1985; (có mặt)

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

3.2 Bà Trần Thị Như N, sinh năm 1983; (có mặt)

Nơi cư trú: 7 A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Trần Phan A, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ : 4 đường A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Phạm Văn D1, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: Công ty F, đường số E khu C, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Hoàng Thị Hoài T2, sinh năm 1993 - Phòng 101

3.6 Bà Lê Thị Thiên H, sinh năm 1995 - Phòng 102

3.7 Ông Lê Minh N1, sinh năm 1996 - Phòng 103

3.8 Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1990 - Phòng 104

3.9 Ông Võ Ra S, sinh năm 1993, ông Huỳnh Bảo T3, sinh năm 1995 - Phòng

105

3.10 Ông Vương Quang L1, sinh năm 1995, bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1992 - Phòng 106

- 3.11 Ông Trương Cường T5, sinh năm 1998 - Phòng 107
- 3.12 Bà Trần Khánh L2, sinh năm 2002, ông Dương Kim L3, sinh năm 2001 - Phòng 201
- 3.13 Bà Phan Minh T6, sinh năm 1999, ông Hoàng Tuấn P1, sinh năm 1995 - Phòng 202
- 3.14 Ông Lê Bảo Đ1, sinh năm 2002, ông Nguyễn Minh B, sinh năm 2001 - Phòng 203
- 3.15 Bà Nguyễn Ngọc T7, sinh năm 2002, ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1994 - Phòng 204
- 3.16 Ông Phạm Hữu N2, sinh năm 1994, bà Phạm Thị Thùy D2, sinh năm 1994 - Phòng 205
- 3.17 Ông Phạm Đình M, sinh năm 2001, ông Nguyễn Bảo L4, sinh năm 2002 - Phòng 206
- 3.18 Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1988, ông Nguyễn Văn L5, sinh năm 2001 - Phòng 207
- 3.19 Ông Huỳnh Đức H1, sinh năm 1997, bà Nguyễn Thị Hồng T8, sinh năm 1996 - Phòng 301
- 3.20 Bà Nguyễn Uyên Bảo C, sinh năm 2000, bà Điều Thị Cẩm L6, sinh năm 1999 - Phòng 302
- 3.21 Ông Phạm Đại Quốc B2, sinh năm 1997, bà Võ Thị Thanh T9, sinh năm 2001 - Phòng 304
- 3.22 Ông Lê Trần Vĩnh P3, sinh năm 2001 - Phòng 305
- 3.23 Bà Nguyễn Thị T10, sinh năm 1996 - Phòng 306
- 3.24 Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 2005, bà Lưu Bảo T11, sinh năm 2005 - Phòng 307
- 3.25 Bà Nguyễn Xuân T12, sinh năm 2000, bà Võ Ngọc Huyền T13, sinh năm 2001 - Phòng 401
- 3.26 Ông Phạm Ngọc T14, sinh năm 2001, bà Trần Khả N3, sinh năm 2001 - Phòng 402
- 3.27 Ông Nguyễn Chí D3, sinh năm 2004 - Phòng 403
- 3.28 Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 2003, ông Lê Thành H3, sinh năm 2003, ông Nguyễn Lê K1, sinh năm 2003 - Phòng 404
- 3.29 Ông Vũ Quốc Khánh Huy H4, sinh năm 1984 - Phòng 405

3.30 Ông Trần Quang N4, sinh năm 2001, bà Trần Thị Khánh L7, sinh năm 2005, ông Trần Duy K2, sinh năm 2006 - Phòng 406

3.31 Ông Trần Tấn L8, sinh năm 2000, bà Nguyễn Huỳnh Thanh T15, sinh năm 2000 - Phòng 407

3.32 Ông Nguyễn Thanh T16, sinh năm 1997 - Phòng 501

3.33 Ông Phan Văn K3, sinh năm 2001, ông Đinh Lê Anh Đ2, sinh năm 2001, ông Nguyễn Tấn Đ3, sinh năm 2001 - Phòng 502

3.34 Bà Nguyễn Thị Ngọc D4, sinh năm 2001, bà Nguyễn Thị Kiều T17, sinh năm 2004 - Phòng 503

3.35 Ông Trần Văn B3, sinh năm 2001, ông Lê Tiến Đ4, sinh năm 2004, ông Lê Tiến P4, sinh năm 2006 - Phòng 505

3.36 Ông Trần Minh T18, sinh năm 2000, bà Nguyễn Thị Mai L9, sinh năm 2003 - Phòng 506

3.37 Ông Lê Gia Đ5, sinh năm 2004 - Phòng G1

3.38 Ông Nguyễn Ta Đức P5, sinh năm 2000, ông Lê Minh T19, sinh năm 2000 - Phòng G2

Cùng địa chỉ: số B đường số B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (tất cả vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

1/ Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/3/2021 bà có ký Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL 202100047 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 2 đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN : CS07456 do Sở T20 cấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH B4 theo hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-2021 00054 ngày 30/3/2021; khi Công ty TNHH B4 không có khả năng thanh toán nợ thì Ngân hàng N6, Công ty Đ6 tự ý bán đấu giá tài sản thế chấp của bà thông qua Công ty Đ6 mà bà không hề hay biết, ngân hàng không thông báo cho bà về thủ tục đấu giá và các thủ tục khác theo quy định pháp luật, ngân hàng không kiện hợp đồng tín dụng tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền, hiện nay bà chưa bàn giao tài sản bảo đảm mà bà đang sử dụng nhà nhưng đến ngày 13/3/2024 Ngân hàng N6 mới dán trước nhà bà Biên bản đấu giá tài sản đã đấu giá thành công cho bà Trần Thị Như N, bà N chỉ

mới đặt cọc đầu giá tài sản 10% giá trị tài sản nhưng bà N đã đến nhà bà yêu cầu bà bàn giao tài sản đầu giá.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

-Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6 đối với nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN: CS07456 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T20 cấp ngày 03/4/2017.

- Hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024 giữa Ngân hàng N6, Công ty Đ6 và bà Trần Thị Như N.

*Ngày 17/9/2025 nguyên đơn có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau :

-Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6 đối với nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN: CS07456 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T20 cấp ngày 03/4/2017.

- Hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024, hủy kết quả bán đấu giá tài sản nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng N6, Công ty Đ6 và bà Trần Thị Như N.

2/ Bị đơn - Công ty TNHH B4 trình bày :

Công ty thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng N6 nhưng do doanh nghiệp làm ăn khó khăn nên không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng, nay công ty biết bà P kiện Công ty TNHH B4 nhưng Công ty TNHH B4 không biết và không nhận thông báo gì của Ngân hàng N6 và Công ty Đ6 liên quan đến việc đấu giá tài sản nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty không có ý gì.

Nay bà P khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3/ Người đại diện theo ủy quyền bị đơn Công ty Đ6 tại bản tự khai ngày 05/8/2025 trình bày :

Yêu cầu khởi kiện như trên của bà P là không có chứng cứ và không đúng quy định của pháp luật, thể hiện như sau:

-Về yêu cầu không công nhận kết quả đấu giá (hủy kết quả đấu giá)

Theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản quy định về hủy kết quả đấu giá tài sản:

Điều 72 Hủy kết quả đấu giá tài sản

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này;

4. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

Căn cứ vào quy định của pháp luật như trên, hồ sơ, trình tự thủ tục Công ty tiến hành đấu giá hoàn toàn không vi phạm bất kỳ nội dung nào theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản, thể hiện cụ thể qua những chứng cứ, nội dung như sau:

- Ngày 05/09/2022 giữa Ngân hàng và bà P, ông A đã ký biên bản thỏa thuận bán đấu giá. Theo đó, bà P, ông A đã tự nguyện, đồng ý cho Ngân hàng bán đấu giá phần tài sản bảo đảm là nhà đất tại địa chỉ 213/4/7, đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để xử lý, thu hồi nợ theo quy định.

- Công ty thực hiện việc đấu giá tài sản là Công ty Đ6 được thành lập theo quy định của pháp luật và được Ngân hàng lựa chọn để tổ chức thực hiện đấu giá tài sản trên theo Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Người điều hành cuộc đấu giá đúng thẩm quyền, được thực hiện bởi bà Lê Thị Minh T, số thẻ chứng chỉ hành nghề đấu giá viên 727/TP/ĐG-CCHN do Bộ Tư pháp cấp ngày 28/12/2012.

- Sau khi Công ty đã ký kết các hợp đồng, văn bản hợp pháp với Ngân hàng, Công ty đã ban hành quy chế bán đấu giá tài sản. Các nội dung của quy chế bán đấu

giá tài sản hoàn toàn toàn đầy đủ và đúng pháp luật. Đồng thời việc được niêm yết cũng thực hiện đúng quy định tại Điều 34, 35 và Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016.

- Công ty đã thực hiện đúng về việc thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; Công ty không có hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá.

- Trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo thông báo của Công ty, người tham gia đấu giá đã hoàn tất việc đăng ký tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá trên theo quy định tại Điều 36, 38 và 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sau khi được xem tài sản và hồ sơ bán đấu giá.

- Ngày 13/3/2024, Công ty đã tổ chức bán đấu giá thành công tài sản bán đấu giá và việc đấu giá được Công ty lập biên bản bán đấu giá tài sản. Biên bản đã có chữ ký của các bên là người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

- Sau khi đấu giá xong, Công ty đã tiến hành gửi thông báo số về việc khách hàng trúng đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục, nội dung luật quy định tại Điều 44 và 45 Luật đấu giá tài sản 2016.

- Đồng thời, trong suốt quá trình đấu giá, Công ty không thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá; không làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, kết quả đấu giá tài sản.

Việc Ngân hàng và Công ty T21 đưa tài sản ra đấu giá, việc đấu giá được thực hiện trên là hoàn toàn đúng nội dung, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, việc yêu cầu huỷ kết quả đấu giá, huỷ thông báo bán đấu giá của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật.

Hợp đồng bán đấu giá tài sản đã thực hiện đúng pháp luật

Theo quy định tại Điều 46 Luật đấu giá tài sản quy định về Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

Ngày 30/03/2021 giữa Ngân hàng và bà P và ông Trần Phan A đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL-2021/00047, theo đó bà P đã thế chấp tài sản là phần nhà đất tại địa chỉ 213/4/7, đường số B, phường F, G, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng.

Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà P, ông A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 05/09/2022 giữa Ngân hàng và bà P, ông A, Công ty TNHH B4 đã ký biên bản bàn giao tài sản bảo đảm. Theo đó, bà P, ông A đã tự nguyện, đồng ý bàn

giao tài sản bảo đảm (tài sản bán đấu giá) cho Ngân hàng để xử lý, thu hồi nợ theo quy định.

Ngày 05/09/2022 giữa Ngân hàng và bà P, ông A đã ký biên bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản bảo đảm. Theo đó, bà P, ông A đã tự nguyện, đồng ý cho Ngân hàng bán đấu giá phần nhà đất tại địa chỉ 213/4/7, đường số B, phường F, quận G, Tp. để xử lý, thu hồi nợ theo quy định.

Căn cứ vào các thỏa thuận giữa các bên và quy định của pháp luật như trên, Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 36/2022/HĐ-DV-BĐGTA ngày 12/12/2022 giữa Ngân hàng với Công ty là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

4/ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N6, tại bản ý kiến ngày 23/9/2025 trình bày :

A1 có cấp hạn mức tín dụng cho Công ty TNHH B4 theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202100054 ngày 30/3/2021 và hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200066 ngày 05/4/2022. Chi tiết cụ thể như sau:

-Hạn mức tín dụng được cấp: 50.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn*)

Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của công ty.

Phương thức bảo đảm tiền vay: Vay bảo đảm bằng tài sản là 03 bất động sản, thông qua 03 hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm. Trong đó có tài sản liên quan vụ án này là: Tài sản tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18 (địa chỉ 213/4/7 đường số B), phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL-202100047 ký ngày 30/3/2021 giữa A1 Chi nhánh T22 với bên thế chấp là ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P).

Quá trình thực hiện việc ký kết hợp đồng bảo đảm đều được thống nhất của các bên và ký kết đúng quy định:

- Tháng 3/2021, khách hàng đã cung cấp chứng thư thẩm định giá số 035/21/BĐS-DV ngày 12/3/2021 của Công ty TNHH G; theo đó giá trị tài sản bảo đảm tại địa chỉ đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định là 24.102.000.000 đồng.
- Ngày 30/3/2021, bên bảo đảm là ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P đã ký Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số 1608-LCA-202100051 với đại diện của A1 Chi nhánh T22 để thống nhất giá trị tài sản bảo đảm là 24.102.000.000 đồng.
- Ngày 30/3/2021, A1 Chi nhánh T22 với bên thế chấp là ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P đã cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL-202100047. Hợp đồng thế chấp trên đã thực hiện công chứng tại Phòng C1 chứng nhận ngày 30/3/2021(số công chứng 006392, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G theo đúng quy định.

- Theo nội dung hợp đồng thế chấp (tại điều 2. Nghĩa vụ được bảo đảm): “*Bên thế chấp (ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P) đồng ý tự nguyện dùng toàn bộ tài sản thế chấp được nêu tại điều 1 hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên vay vốn/Bên được bảo đảm đối với bên nhận thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cấp tín dụng và Hợp đồng cấp bảo lãnh (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và các chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) được ký kết giữa bên nhận thế chấp với bên vay vốn/bên được bảo đảm phát sinh trước, cùng hoặc sau khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản này. Trong đó số tiền gốc được bảo đảm tại thời điểm lập hợp đồng thế chấp tài sản này là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng).*

Bên vay vốn/bên được bảo đảm trong hợp đồng này là: Công ty TNHH B4. ”

-Ngoài ra, ngày 05/4/2022, bên bảo đảm là ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P đã ký Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm số 1608-LCA-202200066 với đại diện của A1 Chi nhánh T22 để xác định lại giá trị tài sản bảo đảm là 24.000.000.000 đồng.

-Từ khi ký kết hợp đồng tín dụng năm 2021 đến nay, các bên đều thực hiện quyền và nghĩa vụ nghiêm túc. Từ tháng 08/2022, Công ty TNHH B4 quá hạn tiền vay tại A1 Chi nhánh T22. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán, làm việc với khách hàng, tạo điều kiện cho khách hàng thanh toán nhưng khách hàng vẫn không thanh toán được khoản nợ quá hạn. Cụ thể theo:

+Thông báo số 30/NHNoTS-TB ngày 15/8/2022 của A1 Chi nhánh T22 về việc Thông báo chuyển nợ quá hạn;

+Biên bản làm việc số 01/2022/NHTS-BBLV ngày 20/8/2022 giữa đại diện A1 Chi nhánh T22 và bên vay/bên thế chấp là ông Trần Phan Anh . Trong đó có nội dung thống nhất nếu khách hàng không trả được nợ như cam kết, ngân hàng sẽ tiến hành xử lý tài sản để thu hồi nợ. Tuy nhiên sau đó khách hàng đã không trả được nợ theo như cam kết tại biên bản làm việc.

-Đến tháng 9 và tháng 10/2022, A1 Chi nhánh T22 triển khai các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm để đưa tài sản ra bán đấu giá.

Ngày 05/9/2022, ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P đã tự nguyện ký với A1 Chi nhánh T22: Biên bản bàn giao tài sản số 01/BBBGTS, Biên bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản số 01/BBTTĐG.

Ngày 30/09/2022, A1 Chi nhánh trường S1 đã đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận G và được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H - Chi nhánh Quận G chứng nhận ngày 06/10/2022.

Ngày 30/9/2022, A1 ký hợp đồng số 30092216-HĐ/BT-HN với Công ty TNHH Đ7 để thẩm định giá tài sản: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 2 đường số B, phường F, quận G, Tp.HCM. Kết quả theo chứng thư thẩm định giá số 03102208-BDS/BT-HN ngày 03/10/2022 là: 24.140.000.000 đồng.

Ngày 12/12/2022, A1 ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 36/2022/HĐ-DV-BĐGTS với Công ty CP Đ6 với giá khởi điểm 24.140.000.000 đồng.

Trình tự thủ tục bán đấu giá được Công ty CP Đ6 thực hiện. Qua 09 lần bán đấu giá (thông báo lần 1 ngày 12/12/2022, lần 2 ngày 01/02/2023, lần 3 ngày 10/4/2023, lần 4 ngày 06/6/2023, lần 5 ngày 17/7/2023, lần 6 ngày 11/9/2023, lần 7 ngày 31/10/2023, lần 8 ngày 28/11/2023, lần 9 ngày 01/3/2024) đã có khách hàng đăng ký mua tài sản.

Theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024, bà Trần Thị Như N là người trúng đấu giá với giá 19.473.837.000 đồng.

A1 đã thực hiện đầy đủ các quyền của bên cho vay, bên nhận bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm khoản vay khi khoản vay chuyển thành nợ xấu. A1 cũng đã thông báo cho các bên, triển khai các thủ tục cần thiết khi xử lý tài sản một cách công khai minh bạch (thông báo, làm việc với khách hàng, chủ tài sản, thông báo xử lý tài sản, đăng ký xử lý tài sản tại cơ quan có thẩm quyền, thuê công ty thẩm định giá, ký hợp đồng với đơn vị bán đấu giá...).

Thứ nhất: Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ký ngày 30/3/2021.

Tất cả các chữ ký của bà Hồ Thị Mỹ P trên các văn bản liên quan ký với A1 đều đã được cơ quan chức năng xác nhận đúng là chữ ký của bà P (hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, biên bản bàn giao tài sản, biên bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL-202100047 ký ngày 30/3/2021 giữa A1 Chi nhánh T22 với bên thế chấp là ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P được văn phòng công chứng chứng nhận, có đăng

ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Hợp đồng này tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, không vi phạm các điều khoản, quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Hợp đồng thế chấp này bảo đảm cho nghĩa vụ của công ty TNHH B4 theo hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200066 ngày 05/4/2022. Đối với hợp đồng tín dụng này bà P cũng đều công nhận và cam kết trả thay cho công ty.

Thứ hai: Đối với việc bán đấu giá tài sản bảo đảm.

Các quyền của A1 - Bên nhận bảo đảm khi xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện:

Theo hợp đồng thế chấp tài sản:

-Theo điểm g khoản 1, điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên A (A1): “*Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại điều 7 Hợp đồng này*”.

-Theo điều 7. Xử lý tài sản bảo đảm: “*1. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm...2. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm...3. Thực hiện xử lý tài sản bảo đảm...*”.

-Theo thỏa thuận tại: Biên bản bàn giao tài sản thế chấp và biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 01/BBTTĐG ngày 05/9/2022 giữa A1 với ông Trần Phan A và bà Hồ Thi Mỹ P.

Theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015: Tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là: “*Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại điều 299 của Bộ luật này...*”; khoản 7 điều 323 của Bộ luật dân sự quy định quyền của bên nhận thế chấp: “*Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*”.

Điều 299. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm:

“*1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.*

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định.”

-Theo các quy định khác của pháp luật: Theo khoản 2 điều 49 Quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm – Nghị định 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 19/3/2021 Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: “*Bên nhận bảo đảm thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì không cần có văn bản ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm*”.

-Về việc thực hiện biện pháp xử lý tài sản: Theo khoản 2 điều 51 Quy định chung về xử lý tài sản bảo đảm – Nghị định 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 19/3/2021 Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: “*2.*

Phương thức thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thực hiện theo thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì bên nhận bảo đảm gửi trực tiếp văn bản thông báo cho bên bảo đảm hoặc thông qua ủy quyền, dịch vụ bưu chính, phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu hoặc phương thức khác đến địa chỉ được bên bảo đảm cung cấp.

Trường hợp bên bảo đảm thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho bên nhận bảo đảm biết thì địa chỉ của bên bảo đảm được xác định theo địa chỉ đã được bên bảo đảm cung cấp trước đó, theo hợp đồng bảo đảm hoặc theo thông tin được lưu trữ tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.”

Như vậy khi ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P làm việc với A1 giao cho A1 toàn quyền việc xử lý tài sản bảo đảm thì A1 không vi phạm việc thông báo (thông qua Biên bản bàn giao tài sản thế chấp và biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 01/BBTTĐG ngày 05/9/2022 giữa A1 với ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P). Việc ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, thay đổi địa chỉ cư trú không thông báo cho A1 (địa chỉ cung cấp trên văn bản với A1 là tại 4 đường A, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế cả 2 người không ở đây) thì A1 không có nghĩa vụ phải truy tìm, xác minh địa chỉ mới của ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P. Đến khi triển khai bán đấu giá thì đơn vị bán đấu giá cũng đã thông báo, niêm yết đầy đủ tại các địa chỉ theo quy định cho ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P.

- Để bảo đảm khách quan, mặc dù theo thỏa thuận ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P đã giao cho A1 toàn quyền quyết định giá bán nhưng A1 vẫn thuê đơn vị thẩm định giá độc lập để xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản (Công ty TNHH D7).

- A1 cũng đã thuê đơn vị bán đấu giá chuyên nghiệp, có chức năng bán đấu giá để bán đấu giá tài sản. Công ty CP Đ6 đã triển khai bán đấu giá công khai minh bạch.

Bà Trần Thị Như N là người trực tiếp tham gia đấu giá tài sản – người trúng đấu giá hợp pháp trong phiên đấu giá do Công ty Cổ phần Đ6 tổ chức theo quy trình đấu giá tài sản hợp pháp vào ngày 13/3/2024. Bà Trần Thị Như N đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng tài sản, đã thanh toán toàn bộ số tiền trúng đấu giá. Bà Trần Thị Như N cũng đã tiến hành đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định.

Qua những phân tích trên, để bảo đảm quyền lợi của A1 trong việc thu hồi vốn vay khi khoản vay đã chuyển thành nợ xấu, sớm thu hồi nợ cho A1, A1 kính đề nghị quý Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5/ Tại bản tự khai ngày 14/5/2024 bà N trình bày : Bà đã mua căn nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN: CS07456 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T20 cấp ngày 03/4/2017 thông qua việc Ngân hàng N6 bán đấu giá, bà đã thanh toán đủ số tiền bán đấu giá cho ngân hàng N6 là 19.473.837.000 đồng theo biên bản bán đấu giá ngày 13/3/2024 theo đúng quy định, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

6/ Ông Trần Phan A trình bày : Ông không biết và không nhận được thông báo gì của Ngân hàng N6 và Công ty Đ6 liên quan đến việc đấu giá tài sản nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, việc Ngân hàng N6 và Công ty Đ6 bán đấu giá tài sản thế chấp nhưng không thông báo cho ông biết theo trình tự thủ tục bán đấu giá, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của nguyên đơn. Ông không có bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng.

Nay bà P khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

7/ Ông Phạm Văn D1 trình bày : Ông là người thuê nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/12/2023 đến 31/12/2029 với bà Hồ Thị Mỹ P, ông không có tranh chấp gì với bà P liên quan đến hợp đồng thuê nhà và ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì của ông trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

***Tại phiên tòa sơ thẩm :**

1. Nguyên đơn trình bày : Nay bà xác định sửa đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau :

Rút yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6 đối với nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN: CS07456 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T20 cấp ngày 03/4/2017.

Yêu cầu Tòa án Hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024, hủy kết quả bán đấu giá tài sản nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Tp . giữa Ngân hàng N6, Công ty Đ6 và bà Trần Thị Như N. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Việc bà ký Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm và Biên bản thoả thuận bán đấu giá là khi bà ký hợp đồng thế chấp ngân hàng yêu cầu ký 2 biên bản này thì mới bảo lãnh được cho công ty vay vốn nên bà ký không đọc nội dung nhưng không ghi ngày tháng năm, sau khi công ty B4 không có khả năng thanh toán thì ngân hàng lấy biên bản bàn giao tài sản bảo đảm và Biên bản thoả thuận nêu trên ra để bán đấu giá nhưng trên thực tế bà và ngân hàng không có bàn giao tài sản bảo đảm vì hiện nay nhà đất số B đường số B, phường F, quận G bà vẫn giữ quản lý sử dụng và bà ký hợp đồng cho thuê từ trước khi ký hợp đồng thế chấp cho đến nay và không bàn giao nhà đất cho ngân hàng.

2.Đại diện bị đơn Công ty Đ6 người đại diện trình bày: Công ty Đ6 và ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục bán đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật, nguyên đơn đã ký bàn giao tài sản cho ngân hàng, việc nguyên đơn trình bày khi ký biên bản bàn giao tài sản không đọc, nguyên đơn đầy đủ năng lực hành vi, lời khai của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ vì vậy đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên toà hôm nay Công ty Đ6 chỉ cung cấp cho Toà án bản sao y Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024 và Quy chế bán đấu giá tài sản số 36.08.2022/QC.ĐGTS ngày 01/3/2024 của Công ty Đ6; còn các biên bản niêm yết của lần đấu giá vào ngày 13/3/2024 và biên bản niêm yết, quy chế đấu giá liên quan đến 8 lần đấu giá trước đó hôm nay ông chỉ cung cấp được bản photo, ông không cung cấp được bản sao y hoặc bản chính, Công ty Đ6 đã nhận được tất cả các Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của Toà án.

Công ty không đồng ý với yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu này sau khi Tòa án công khai chứng cứ, hòa giải và ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu của nguyên đơn khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Công ty Đ6 đã thực hiện đấu giá tài sản đúng theo trình tự thủ tục luật đấu giá vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.Người đại diện Ngân hàng N6 trình bày:

Việc ký hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng theo đúng quy định pháp luật, bà P, ông A đã ký bàn giao tài sản và ký thoả thuận bán đấu giá cho ngân hàng, công ty đấu giá tài sản thực hiện đúng theo quy định pháp luật, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay nguyên đơn rút yêu cầu đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Ông không đồng ý với yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu này của nguyên đơn sau khi Tòa án công khai chứng cứ và ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu của nguyên đơn khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N : Ông Cao Anh S2 trình bày : Bà N đã mua nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc Ngân hàng N6 và Công ty Đ6 bán đấu giá trình tự thủ tục đúng quy định pháp luật, bà đã thanh toán đủ số tiền bán đấu giá cho ngân hàng N6 đủ số tiền 19.473.837.000 đồng theo biên bản bán đấu giá ngày 13/3/2024 và ngân hàng đã ký hợp đồng mua bán tài sản cho bà N, bà N là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không đồng ý với yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu này của nguyên đơn sau khi Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử vì vậy Tòa án phải không chấp nhận yêu cầu sửa đổi đơn khởi kiện này của nguyên đơn vì vậy ông không cần phải yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu của nguyên đơn khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Thống nhất với ý kiến luật sư trình bày, bà trình bày bổ sung thêm việc nguyên đơn cho rằng bà ký biên bản bàn giao tài sản và biên bản thỏa thuận đấu giá tài sản với ngân hàng không đọc nội dung nhưng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh, bà không đồng ý với yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy kết quả bán đấu giá vì yêu cầu này của nguyên đơn sau khi Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử, Tòa án không thụ lý yêu cầu này, vì vậy Tòa án phải không chấp nhận yêu cầu sửa đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn sau khi đã đưa vụ án ra xét xử là không có căn cứ do đó bà không cần phải yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu của nguyên đơn khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn sửa đổi yêu cầu của nguyên đơn.

- Bà N trình bày : Thống nhất với ý kiến trình bày của bà N5 và luật sư S2.

* Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản theo thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đây là những người đang tạm cư trú tại căn nhà tranh chấp, gồm: Bà Hoàng Thị Hoài T2, bà Lê Thị Thiên H, ông Lê Minh N1, ông Lê Hoàng V, ông Võ Ra S, ông Huỳnh Bảo T3, ông Vương Quang L1, bà Nguyễn Thị Thanh T4, ông Trương Cường T5, bà Trần Khánh L2, ông Dương Kim L3, bà Phan Minh T6, ông Hoàng Tuấn P1, ông Lê Bảo Đ1, ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Ngọc T7, ông Nguyễn Thanh P2, ông Phạm Hữu N2, bà Phạm Thị Thủy D2, ông Phạm Đình M, ông Nguyễn Bảo L4, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn L5, ông Huỳnh Đức H1, bà Nguyễn Thị Hồng T8, bà Nguyễn Uyên Bảo C, bà Điều Thị Cẩm L6, ông Phạm Đại Quốc B2, bà Võ Thị Thanh T9, ông Lê Trần Vĩnh P3, bà Nguyễn Thị T10, ông Huỳnh Tuấn K, bà Lưu Bảo T11, bà Nguyễn Xuân T12, bà Võ Ngọc Huyền T13, ông Phạm Ngọc T14, bà Trần Khả N3, ông Nguyễn Chí D3, ông Nguyễn Thanh H2, ông Lê Thành H3, ông Nguyễn Lê K1, ông Vũ Quốc Khánh Huy H4, ông Trần Quang N4, bà Trần Thị Khánh L7, ông Trần Duy K2, ông Trần Tấn L8, bà Nguyễn Huỳnh Thanh T15,

ông Nguyễn Thanh T16, ông Phan Văn K3, ông Đinh Lê Anh Đ2, ông Nguyễn Tấn Đ3, bà Nguyễn Thị Ngọc D4, bà Nguyễn Thị Kiều T17, ông Trần Văn B3, ông Lê Tiến Đ4, ông Lê Tiến P4, ông Trần Minh T18, bà Nguyễn Thị Mai L9, ông Lê Gia Đ5, ông Nguyễn Tạ Đức P5 và ông Lê Minh T19 nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên vắng mặt trong suốt quá trình Toà án tiến hành thủ tục tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm.

Do các đương sự không thỏa thuận được nên vụ án đưa ra xét xử

Bản án sơ thẩm số 760/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024, hủy kết quả bán đấu giá tài sản nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ hiện nay số B đường số B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa Ngân hàng N6, Công ty Đ6 và bà Trần Thị Như N.

Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về việc yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH B4 và Công ty Đ6 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

- Trả lại cho bà Hồ Thị Mỹ P tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0020117 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 4-Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Sau khi Bản án sơ thẩm đã tuyên, nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ P kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về việc không đồng ý Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6.

Bị đơn Công ty Hợp danh Đ6, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N6 và bà Trần Thị Như N kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Mỹ P vắng mặt, tại đơn kháng cáo bà P không đồng ý về việc Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện về hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6.

- Bị đơn: Công ty Hợp danh Đ6 có người đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu xem xét toàn bộ về nội dung và thủ tục tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N6 và bà Trần Thị Như N kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu xem xét toàn bộ về nội dung và tố tụng.

Nguyên đơn kháng cáo vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu kháng cáo.

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:***

- *Về thủ tục tố tụng:* Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng giải quyết vụ án và các đương sự tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự Hồ Thị Mỹ P, Công ty Hợp danh Đ6, Ngân hàng N6 và bà Trần Thị Như N. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 760/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ P, bị đơn Công ty Hợp danh Đ6, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N6 và bà Trần Thị Như N có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định và thực hiện thủ tục phúc thẩm

đúng theo quy định tại các Điều 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách tham gia tố tụng của đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định.

[1.3] Nguyên đơn kháng cáo vắng mặt, bị đơn kháng cáo có mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo là Ngân hàng N6, bà Trần Thị Như N có mặt. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, căn cứ theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

Sau khi đối chất giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đối chiếu cùng toàn bộ hồ sơ vụ án, xét thấy:

[2.1] Bị đơn Công ty Đ6 kháng cáo cho rằng mọi quy định về thông tin đấu giá, quy trình đấu giá đều tuân thủ quy định pháp luật. Các thủ tục niêm yết thực hiện đảm bảo đúng quy định. Đây là lần thứ 9 về đấu giá nên bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A đều biết rõ tình hình tài sản của mình. Do đó, bà P khởi kiện cho rằng không biết về tình trạng tài sản thế chấp của bà, mà Ngân hàng tự ý đem đi đấu giá là sai sự thật. Toàn bộ các giấy tờ, tài liệu về tài sản đấu giá do bên Ngân hàng Nông nghiệp cung cấp, trong đó có đủ văn bản quan trọng thể hiện ý chí của bà P, ông A. Ngày 30/3/2021 ký hợp đồng thế chấp, đến ngày 05/9/2022 bà P, ông A mới ký văn bản đồng ý đấu giá và giao tài sản đấu giá nên bà P cho rằng ngân hàng yêu cầu ký từ thời điểm vay là không đúng. Tất cả các chữ ký của bà Hồ Thị Mỹ P trên các văn bản ký với Ngân hàng đều đã được cơ quan chức năng xác nhận đúng là chữ ký của bà P các Hợp đồng thế chấp, Biên bản bàn giao tài sản, Biên bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản. Đây là lần thứ 9 về đấu giá tài sản, nên Công ty Đ6 đã rất nhiều lần niêm yết, thông báo về nội dung bán đấu giá tài sản, nhưng bà P, ông A không có bất kỳ phản hồi, hoặc có ý kiến gì. Vậy, chứng tỏ ý chí của bà P, ông A đồng thuận về việc trả nợ cho ngân hàng qua hình thức bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ vay. Việc bà P khởi kiện là không có căn cứ. Công ty kháng cáo đề nghị xem xét yêu cầu khởi kiện và cả về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngân hàng N6 có người đại diện trình bày, đến thời điểm mà ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ, Công ty TNHH B4 vẫn chưa thanh toán đầy đủ theo số tiền mà ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty TNHH B4 theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202100054 ngày 30/3/2021 và hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200066 ngày 05/4/2022. Chi tiết cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng được cấp: 50.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn*). Thời hạn của hạn mức

tín dụng: 12 tháng. Vì việc vi phạm thời hạn thanh toán đã lâu, nên bà P và ông Trần Phan A là chủ sở hữu tài sản đã đồng ý toàn bộ cách giải quyết trả nợ là bán đấu giá tài sản thế chấp để trả nợ. Theo đó, căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản: Theo điểm g khoản 1, điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên A (A1): “*Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại điều 7 Hợp đồng này*”.

- Theo Điều 7. Xử lý tài sản bảo đảm: “*1. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm...2. Phương thức xử lý tài sản bảo đảm...3. Thực hiện xử lý tài sản bảo đảm...*”. Từ đó, các bên mới tiến hành tiến hành các thủ tục về đấu giá tài sản, theo thỏa thuận tại: Biên bản bàn giao tài sản thế chấp và biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 01/BBTTĐG ngày 05/9/2022 giữa ngân hàng N6 với ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P. Ông A, bà P đã đồng ý ký các biên bản để đảm bảo thủ tục đấu giá. Thời gian đấu giá thành công tài sản này rất lâu, diễn biến các phiên đấu giá đều đúng quy định, quy trình. Số nợ mà công ty B4 vẫn chưa thanh toán nên ngân hàng và vợ chồng ông A, bà P tiến hành đấu giá tài sản là hoàn toàn phù hợp quy trình thu hồi nợ mà hai bên thỏa thuận theo các hợp đồng mà ngân hàng và các đương sự ký kết. Hiện số tiền bán tài sản thì ngân hàng đã tất toán cho số nợ của công ty B4. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án về nội dung và thủ tục tố tụng.

Bà Trần Thị Như N kháng cáo đồng ý lời trình bày của công ty Đ6 và ngân hàng N6. Bà N cho rằng, tài sản đấu giá là căn nhà số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp, bà được mua hợp pháp theo thủ tục đấu giá tài sản. Hiện bà N đã giao đủ số tiền mua nhà cho công ty Đ6 để thanh toán vào số nợ vào của công ty B4, được biết công ty B4 của ông Trần Phan A cũng là chồng của bà Hồ Thị Mỹ P. Theo hồ sơ đấu giá, trước khi đấu giá bà N đã xem xét rõ các biên bản mà vợ chồng bà P, ông A đồng ý cho ngân hàng bán đấu giá tài sản thế chấp là căn nhà 213/4/7 đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán tất cả số nợ, cùng ký vào biên bản bàn giao tài sản để ngân hàng thực hiện thủ tục bán đấu giá, bà N cũng đến gặp bà P, kiểm tra hiện trạng. Nhận thấy giấy tờ và tài sản đều hợp pháp, ông A, bà P ký vào các giấy tờ quan trọng thể hiện sự tự nguyện, còn thủ tục, quy trình đấu giá đều do công ty Đ6 thực hiện. Bà N mua được tài sản này là lần thứ 9 công ty đấu giá mới bán được tài sản. Do đó, mọi tranh chấp về khởi kiện này là do bà P đặt ra kiện công ty B4 (của chồng bà P đứng tên) nhằm trốn tránh việc giao tài sản, lẩn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Bà N xác định đã thanh toán xong tiền mua nhà qua thủ tục đấu giá, đây là tài sản mua bán hợp pháp, ngay tình. Bà N yêu cầu được pháp luật bảo vệ tuyệt đối. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P. Trường hợp, bà P khởi kiện đòi hủy kết quả đấu giá như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên thì đề nghị Tòa án xem xét buộc bà P phải chịu mọi hậu quả pháp lý về tất cả các thiệt hại phát sinh cho bên mua là bà N vì tài sản mua bán là hợp pháp, ngay tình.

[2.2] Qua kiểm tra đối chiếu về quy trình đấu giá, xét thấy: Bà P khởi kiện thừa nhận ngày 30/3/2021 bà P và ông Trần Phan A có ký Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL 202100047 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, địa chỉ 213/4/7 đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN : CS07456 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố T20 cấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH B4 theo hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-2021 00054 ngày 30/3/2021, ngân hàng Nông nghiệp cấp hạn mức tín dụng cho Công ty TNHH B4 theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202100054 ngày 30/3/2021 và hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200066 ngày 05/4/2022. Hạn mức tín dụng được cấp: 50.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn*). Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng.

Do đến hạn mà Công ty TNHH B4 không có khả năng thanh toán nợ nên đồng ý để Ngân hàng N6 phát mãi tài sản thông qua hình thức bán đấu giá tài sản, qua Công ty Đ6 thực hiện, dựa trên các văn bản mà bà P, ông A tự nguyện ký.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ P và ông Trần Phan A vắng mặt, ông A cũng là người đại diện cho công ty B4 vắng mặt, các đương sự này không nộp văn bản trình bày, nên cũng không đối chất tại phiên tòa phúc thẩm. Người đại diện ngân hàng N6 không đồng ý yêu cầu khởi kiện, xác định công ty B4 chưa thanh toán nợ khi đến hạn, việc vi phạm thời hạn thanh toán đã lâu, nên bà P và ông Trần Phan A là chủ sở hữu tài sản đã đồng ý toàn bộ cách giải quyết trả nợ là bán đấu giá tài sản thế chấp để trả. Điều này hoàn toàn đúng theo thỏa thuận Hợp đồng thế chấp tài sản, căn cứ theo điểm g khoản 1, điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên A (A1): “*Xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại điều 7 Hợp đồng này*”. Công ty Đ6 là công ty đủ điều kiện và thực hiện toàn bộ quy trình về bán đấu giá tài sản.

Lời trình bày của Ngân hàng N6 và Công ty Đ6 đều thống nhất về quy trình đấu giá đúng quy định pháp luật, ngày 05/9/2022 bà P, ông A là chủ tài sản đã tự nguyện ký các biên bản: Ông Trần Phan A và bà Hồ Thị Mỹ P ký với A1 Chi nhánh T22: Biên bản bàn giao tài sản số 01/BBBGTS và Biên bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản số 01/BBTTĐG. Các tài liệu chứng cứ là ngân hàng cung cấp, việc bán đấu giá là minh bạch, công khai, tự nguyện của các đương sự. Qua 09 lần thực hiện bán đấu giá mới thành công, thời gian là hơn 02 năm, bắt đầu từ thời gian 2022 (thời điểm bà P, ông A ký bàn giao tài sản bán đấu giá cho ngân hàng) đến năm 2024 chỉ có duy nhất người mua tài sản là bà Trần Thị Như N. Kể từ thời điểm bên bà P, ông A ký biên bản thỏa thuận bán đấu giá tài sản và biên bản bàn giao tài sản thì ông A, bà P không đến ngân hàng để giải quyết số nợ hoặc xem xét về tình hình tài sản, cũng không có ý kiến phản hồi thông tin tài sản bán đấu giá. Vậy, bà P, ông A đã đồng thuận, tự nguyện cách giải quyết thanh toán số nợ bằng hình thức bán đấu giá tài sản thế chấp, như các biên bản mà hai bên ký kết. Nhận thấy, thời gian bắt đầu

bán đấu giá tài sản từ năm 2022 đến năm 2024 bà N mới mua tài sản, các thủ tục qua 09 lần có niêm yết, có công khai trên báo, chứng tỏ mua bán công khai, không khuất tất, ngoài ra bà N có đến gặp trực tiếp bà P, phía bà P cũng thừa nhận, thế nên bà P cho rằng không biết đấu giá tài sản là điều không căn cứ. Hiện nay, số tiền từ việc bán căn nhà bà N đã giao đủ cho ngân hàng là 19.473.837.000 đồng. Ngân hàng cũng xác định số tiền này đã thanh toán hết cho khoản nợ vay của công ty B4. Nên công ty B4 là người được thụ hưởng số tiền bán đấu giá. Giấy chứng nhận đã giao cho bà N, nhưng bà N chưa thực hiện sang tên.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ngân hàng N6, Công ty Đ6 thừa nhận việc bán đấu giá là đúng pháp luật, trên sự tự nguyện của người chủ sở hữu tài sản, thủ tục đầy đủ hợp lệ, đấu giá minh bạch, công khai. Kể từ thời điểm chủ sở hữu ký các biên bản đồng ý giao tài sản cho ngân hàng thực hiện thủ tục bán đấu giá thanh toán nợ bên bà P, ông A hoàn toàn không có khiếu nại, phản đối hoặc rút lại yêu cầu. Ngân hàng cũng đã tự thanh toán vào khoản nợ mà công ty B4 còn nợ. Bà N là người mua hợp pháp, ngay tình, do đó đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bà N, bảo vệ quyền lợi cho người mua tài sản hợp pháp.

[2.5] Bà N, công ty Đ6 và ngân hàng N6 thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ của bà N đã hoàn thành, hợp đồng mua bán đã thực hiện, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản bà N đã giữ, nhưng tài sản chưa được bàn giao, bà N muốn nhận tài sản nhưng bà P không đồng ý. Do bà P cố tình không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản nên bà P khởi kiện muốn kéo dài thời gian tranh chấp, gây thiệt hại cho bên mua. Bà N yêu cầu được bảo vệ quyền lợi chính đáng, vì tài sản mua bán hợp pháp, ngay tình.

[2.6] Đối với thủ tục tố tụng: Bà N, công ty Đ6 và người đại diện ngân hàng N6 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về việc vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nội dung về:

-Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6 đối với nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG973353, số vào sổ cấp GCN: CS07456 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T20 cấp ngày 03/4/2017.

- Hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024 và hủy kết quả bán đấu giá tài sản nhà đất số B đường số B, phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng N6, Công ty Đ6 và bà Trần Thị Như N.

Tại thông báo thụ lý, các lần làm việc, Biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ không có nội dung khởi kiện về Hủy kết quả đấu giá tài sản. Do đó, việc Bản án sơ thẩm chấp nhận hủy kết quả đấu giá tài sản là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề

ngợi Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Vì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà P ngay tại phiên tòa sơ thẩm là đồng nghĩa với quyền lợi của bà N bị xâm phạm nghiêm trọng và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Ngân hàng N6 và công ty Đ6 (*Đơn yêu cầu thay đổi bà P lập ngày 17/9/2015, Phiên tòa sơ thẩm mở ngày 23/5/2025*), các đương sự hoàn toàn không biết và tại phiên tòa sơ thẩm đã phản đối nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận. Vậy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện, điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi nhiều đương sự trong vụ án, giá trị tranh chấp lớn, do đó để đảm bảo toàn diện quyền lợi của các đương sự, giải quyết triệt để vụ án nên các đương sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cần cân nhắc thấu đáo.

[2.7] Bà Hồ Thị Mỹ P và ông Trần Phan A là vợ chồng, Công ty TNHH B4 do ông Trần Phan A là người đại diện theo pháp luật, tài sản thế chấp là của ông A, bà P. Cả ông A, bà P đồng ý ký Biên bản bán giao tài sản. Vậy đây là sự tự nguyện của bà P, ông A. Nay, số tiền nợ của công ty B4 đã được thanh toán do bán đấu giá tài sản thế chấp bà N đã trả đủ, thanh toán toàn bộ vào số nợ của công ty, nhưng bà P không đồng ý giao tài sản vì cho rằng không biết. Đồng thời bà P yêu cầu hủy kết quả đấu giá mà không có lý do. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà P kháng cáo vắng mặt, cũng không có đơn, không trình bày lý do kháng cáo, căn cứ theo quy định pháp luật nên xem như từ bỏ việc kháng cáo, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà P.

[2.8] Qua yêu cầu và trình bày kháng cáo của đương sự có mặt tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy kết quả đấu giá tài sản. Nhận thấy, từ thời điểm thụ lý, tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tất cả các biên bản được lập, nguyên đơn không yêu cầu không giải quyết về “Hủy kết quả đấu giá tài sản” mà nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy “Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 13/3/2024”. Các đương sự là công ty Đ6, ngân hàng nông nghiệp cũng như bà N tại phiên tòa không đồng ý về cách suy diễn như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là “Hủy kết quả đấu giá” và H5 “Biên bản đấu giá” là đồng nhất một mối quan hệ tranh chấp, nếu vậy tại sao Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cả hai yêu cầu khởi kiện này của bà P. Nguyên đơn chỉ nêu ra yêu cầu này tại phiên tòa sơ thẩm và được xem xét chấp nhận là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tự suy luận cho rằng hai yêu cầu này đồng nghĩa về bản chất là không có căn cứ. Bởi vì từ việc hủy kết quả đấu giá còn dẫn đến hậu quả pháp lý của việc hủy kết quả này. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm mới dành quyền khởi kiện cho các đương sự để giải quyết các vấn đề phát sinh về sau. Nhận thấy, việc hủy kết quả đấu giá hoàn toàn có ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự, bởi hiện nay số tiền bà N bỏ ra mua căn nhà thì ngân hàng đã thanh toán vào số nợ cho công ty B4, còn giấy chứng nhận bà N cũng đang giữ, hợp đồng mua bán tài sản cũng đã ra công chứng xong. Vậy, khi

tuyên hủy kết quả đấu giá thì toàn bộ hậu quả pháp lý vẫn chưa được giải quyết, việc dành quyền khởi kiện sẽ còn diễn biến kéo dài, các đương sự xác định muốn giải quyết triệt để trong cùng một vụ án.

[2.9] Bà N cũng cho rằng, thời điểm mua tài sản đến nay thời gian đã lâu do bà P không bàn giao mà cố tình tranh chấp kéo dài gây thiệt hại, giá trị tài sản lớn cũng thay đổi theo thời gian, bà P còn cho thuê khai thác tài sản hợp pháp của bà, do đó cũng cần phải xem xét hết sự thiệt hại phát sinh từ việc tranh chấp này, đồng thời cần xem xét tại chỗ, thẩm định giá lại tài sản căn nhà của bà để làm căn cứ giải quyết vụ án sau này. Điều này Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện, tại Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thực hiện khắc phục bổ sung được.

Các đương sự kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà P, nhưng cũng đồng thời yêu cầu xem xét toàn bộ nội dung và thủ tục tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do đó, xét thấy vụ án cần làm rõ yêu cầu của đương sự để đảm bảo giải quyết đúng, đầy đủ các quan hệ tranh chấp, đồng thời đương sự cũng yêu cầu giải quyết dứt điểm toàn bộ vấn đề trong cùng vụ án, tránh rắc rối do bản án sơ thẩm đã tuyên, và kéo dài gây thêm thiệt hại cho các đương sự nên cần hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P kháng cáo nhưng vắng mặt, ông A và Công ty B4 là người thụ hưởng số tiền mua nhà của bà N cũng vắng mặt, nên các vấn đề mà đương sự nêu ra không thể giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, để đảm bảo toàn diện quyền lợi cho các đương sự, nên cần hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với Hội đồng xét xử phúc thẩm không cùng quan điểm, tuy nhiên từ nhận định nêu trên cần hủy bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên các đương sự Công ty Đ6, Ngân hàng N6, bà Trần Thị Như N, bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H6 lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ P về “không đồng ý về việc Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện về hủy Hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-

202100047 ngày 30/3/2021 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ P, ông Trần Phan A và Ngân hàng N6”.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ6, Ngân hàng N6, bà Trần Thị Như N.

2.1 Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 760/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Giao hồ sơ phúc thẩm số thụ lý số 1482/DSPT/2025 ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Tòa án nhân dân khu vực 4 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự: Công ty Đ6, Ngân hàng N6, bà Trần Thị Như N, bà Hồ Thị Mỹ P, mỗi đương sự là 300.000 đồng lần lượt theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022709 ngày 03/10/2025, số 0021901 ngày 01/10/2025, số 0022438 ngày 02/10/2025 và số 0022846 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND khu vực 4- TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 4;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Thị Kim

