

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 156/2020/DS-PT

Ngày 09 - 6 - 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh  
chấp hợp đồng vay 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 09 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 351/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2019/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2019 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 452/2020/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Võ A, sinh năm 1959,

Địa chỉ cư trú : Số 18A T, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ nơi ở: Số 85 Trương Vĩnh K, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn D, sinh năm: 1985, là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2018 (có mặt).

Địa chỉ: Số 5, Phường 6, Thành phố T, tỉnh Phú Yên.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Phạm Đức B, sinh năm 1962

2.2. Ông Phạm Xuân C, sinh năm 1993,

Địa chỉ: Số 95/1 Thống N, phường Tân Th, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Thanh N, sinh năm: 1977 theo Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2015 (có mặt).

Địa chỉ: Số 49/2/30, Phường 14, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

2.3. Ông Nguyễn Phạm Thành S, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 129/35/23 Nguyễn T, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1970 theo Văn bản ủy quyền số 003122 ngày 30/6/2015 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 654/8 L, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số 11 đường số 3, khu dân cư B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1976. (có mặt)

Thường trú: Số 13/7B H, tổ 12, khu phố 2, phường P, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

*3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1972 (có mặt)

Thường trú: Số 139/H15 L, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 62/36 T, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Trịnh Phối Yến N và ông Hoàng P (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Lê Quang V và ông Đinh Quang T (có mặt)

3.2. Công ty TNHH Thiết bị An P

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng Th (có mặt)

3.3. Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh B

Địa chỉ: 03 N, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Hiếu Th, chức vụ giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tr theo Văn bản ủy quyền số 108/UQ-HS ngày 07/01/2016 (có mặt).

Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà MBAMC, số 538 đường C, Phường 11, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

3.4. Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá tài sản- Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 19/5 đường H, phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn S, chức vụ Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H theo Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2015. (có mặt)

3.5 Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 25/5 Hoàng V, Phường 4, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng số 4: Ông Quản Huy Ph – Công chứng viên (có mặt)

3.6. Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 278 N, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1989 theo Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2018.

3.7 Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 388 N, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Sỹ Q theo Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2016

3.8 Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 454 N, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 70A Th, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vân A; bà Nguyễn Thị Mai H theo Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2016 ( vắng mặt).

3.10 Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: Số 62/36 T, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thùy (có mặt).

3.11 Bà Dương Thanh H, sinh năm: 1966

Địa chỉ: 7440 Bates road Richmond BC V7A IC7, Canada.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm: 1975 – là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2018 (vắng mặt).

3.12. Ngân hàng Thương mại Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây.

Địa chỉ: 129-129A Hậu G, Phường 5, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Thu T (có mặt)

*Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của bà Hoàng Thị L, Công ty TNHH Bình Việt Đ, ông Đào Thanh Ng, Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh B, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Nguyên đơn ông Võ A ủy quyền cho Nguyễn D trình bày:***

Tháng 9 năm 2011, ông A thỏa thuận nhận chuyển nhượng một khu đất thuộc thửa 37,45 tờ bản đồ số 54,55, có tổng diện tích 13.920,1m<sup>2</sup>, trên đất có nhà, thuộc phường P, quận T của ông Hứa Lễ T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006523 ngày 21/9/2011, cập nhật biến động sang tên chủ sử dụng đất tên ông A ngày 04/10/2011. Đây là tài sản riêng của ông A theo văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ chồng công chứng số 006526 ngày 21/9/2011 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Khi nhận chuyển nhượng phần đất của ông Tr do ông A thiếu tiền nên ông A vay của ông Phạm Đức B số tiền 18 tỷ đồng với lãi suất 4%/tháng, không quy định thời hạn vay chỉ quy định việc trả lãi suất, không có hợp đồng vay mà chỉ có Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2011. Điều kiện vay ông A phải ủy quyền cho ông B được quyền chuyển nhượng sang tên, cho thuê, tặng cho ....theo Hợp đồng ủy quyền số 006527 ngày 21/9/2011 và thỏa thuận để đảm bảo khoản tiền vay ông A phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai ông B là ông Phạm Xuân C ngày 04/10/2011, trước bạ sang tên ông C ngày 13/10/2011. Do ông A không có tiền trả nợ cho ông B nên ông A tiếp tục thế chấp phần đất này cho ông Nguyễn Phạm Thành S để vay của ông S 30 tỷ đồng trả nợ cho ông B, thỏa thuận giữa các bên là ông P, ông B, ông S và ông A.

Ngày 28/10/2011 giữa ông A, ông C và ông S lập Hợp đồng thế chấp tài sản, tại hợp đồng các bên xác định phần đất có diện tích 13.907,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 37,45 tờ bản đồ số 54,55 tại phường P, quận T là đất của ông A nhờ ông C đứng tên cầm do ông A thiếu nợ của cha ông C là ông B số tiền 18 tỷ đồng, ông A đồng ý cho ông C ký công chứng cho ông S để vay tiền theo hợp đồng thế chấp, tất cả các khoản vay do ông A chịu trách nhiệm trả. Khi hết hợp đồng, ông A thanh toán hết tiền lãi và tiền gốc cho ông S thì ông C sẽ ký công chứng hủy toàn bộ giao dịch trên chuyển tên lại cho ông A. Sau 12 tháng (là tháng 10/2012) nếu ông A không thực hiện việc đóng lãi hàng tháng thì ông S có quyền thanh lý tài sản đồng thời ông A phải giao đất cho ông S và không có quyền khiếu nại.

Về việc giao tiền vay cho ông A chia thành 03 đợt: Đợt 1, ngay khi ký công chứng ông A phải giao giấy tờ bản chính cho ông S và ông S sẽ giao cho ông A nhận tiền vay 10 tỷ đồng. Đợt 2, ông S sẽ giao tiền treo vào tài khoản của ông C 16,3 tỷ đồng ngay khi đăng bộ xong. Đợt 3, giao 3,7 tỷ ông A giao cho ông C ngay khi tháo khoán tiền ngân hàng.

Sau khi ký kết thỏa thuận thế chấp vay tiền ông C ủy quyền cho ông S vào ngày 09/11/2011 được quyền chuyển nhượng lại phần đất nói trên.

Ngày 09/11/2011 ông S, ông C tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà Th. Ngày 11/11/2011 cập nhật biến động sang tên bà Th.

Ngày 26/3/2012 giữa ông A, ông C và ông B lập vi bằng ghi nhận nội dung không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là việc vay mượn tiền: ...sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Ch05411 do UBND quận T, Tp.HCM cấp ngày 13/10/2011 đứng tên ông Phạm Xuân C, do vẫn không có đủ số tiền để trả khoản vay của ông B ngày 28/10/2011 ông Võ A, ông Phạm Xuân C, ông Nguyễn Phạm Thành S đã ký hợp đồng thế chấp tài sản (mục đích là ghi nhận việc ông Võ A có vay của ông Nguyễn Phạm Thành S số tiền 30.000.000.000 đồng). Ngày 9/11/2011 để hợp thức hóa và đảm bảo việc vay và thế chấp tài sản nêu trên được sự đồng ý của ông Võ A, ông Phạm Xuân C đã ủy quyền cho ông Phạm Thành Sơn theo hợp đồng ủy quyền số 21687 với nội dung "ông Nguyễn Thành Sơn được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng Th...đến nay ông Phạm Thành S đã thực hiện chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th với số tiền là theo hợp đồng số 21693 ngày 9/11/2011."... Đến thời điểm này ông Võ A vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất

Sau khi sang tên chủ quyền cho bà Th. Ngày 14/11/2011 bà Th thế chấp tài sản này để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH thiết bị An P với số tiền 64.300.000.000 đồng. Quá trình vay vốn, do Công ty An P vi phạm nghĩa vụ bên vay nên đại diện Ngân hàng TMCP quân đội là công ty quản lý và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP quân đội-Chi nhánh TP.HCM bán đấu giá tài sản thế chấp thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM.

Thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 14/11/2013 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM tổ chức bán đấu giá lần 1 vào ngày 02/7/2014 với giá 48.600.000.000 đồng, kết quả ông Nguyễn Phi K là người trúng đấu giá. Đến ngày 08/10/2014 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM có thông báo 2626/TTĐG về việc hủy kết quả bán đấu giá ngày 02/7/2014 do bà Th có đơn khởi kiện tại Tòa án Tân B yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và do các bên thỏa thuận hủy kết quả bán đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 48 Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản.

Ngày 26/12/2014 Tòa án nhân dân quận Tân B có Quyết định số 395/2014/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án.

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

Ngày 30/12/2014 ông A đã nộp biên nhận đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất cho Tòa án quận T và ông A đã nộp biên nhận này cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM vào ngày 30/12/2014 nhưng Trung tâm

dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM vẫn tiến hành bán đấu giá tài sản và bà Hoàng Thị L đã trúng đấu giá tài sản với giá 48.600.000.000đồng.

Hiện nay bà L đang cho Công ty TNHH Bình Việt Đ thuê đất để xin phép cấp dự án kinh doanh nhưng hiện nay vẫn chưa xin cấp phép được. Trên phần đất này có đăng tạm trú cho 3 người làm bảo vệ là ông Lê Đình L, ông Nguyễn Mạnh H, ông Trần Ngọc X.

Nay ông A xác định:

Việc ủy quyền chuyển nhượng đất giữa ông A và ông Phạm Đức B là hợp đồng giả cách nhằm che đậy quan hệ vay tiền có thật, được chứng minh bằng hợp đồng thế chấp và vi bằng, từ khi thế chấp chuyển nhượng giả tạo với ông C cho đến năm 2014 ông A là trực tiếp quản lý và sử dụng đất.

Việc bà Nguyễn Thị Hồng Th nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 5 tỷ đồng trong khi từ khi vay tiền của ông B thì ông A đã vay 18 tỷ và vay của ông S 30 tỷ cũng chỉ thế chấp phần đất này. Để bảo đảm khoản vay của ông S thì ông A chỉ thế chấp đất này có giá trị trên 30 tỷ nhưng ông S, ông C chỉ bán cho bà Th với giá là 5 tỷ đồng là vô lý.

Ngày 09/11/2011 ông S ký chuyển nhượng cho bà Th, ngày 11/11/2011 đã cập nhật sang tên cho bà Th và ngày 14/11/2011 bà Th liên thế chấp cho Ngân hàng, cùng ngày bà Th làm đơn xử lý tài sản thế chấp như vậy cho thấy có sự cấu kết giữa các bên đương sự trong việc này.

Quá trình bán đấu giá tài sản ông A có nhiều đơn tranh chấp, bà Th có đơn hủy kết quả bán đấu giá, tài sản đang tranh chấp bà L biết nhưng vẫn cố mua. Việc hoãn bán đấu giá trong thời hạn chưa được 01 ngày buộc ông A phải cung cấp việc tranh chấp là quá vội vã, trong khi ông A đã cung cấp biên nhận đơn khởi kiện của Tòa án quận T nhưng trung tâm bán đấu giá vẫn cố tình bán đấu giá tài sản là vi phạm quy định tại Điều 48 và Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

Do việc chuyển nhượng đất ban đầu giữa ông A và ông C, ông B, ông S, bà Th là giao dịch vay mượn tiền thế chấp tài sản bằng hình thức lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền nên các hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật cần phải hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng và giấy ủy quyền đã lập, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nên ông A yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu, đồng thời hủy bỏ: Hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Đức B lập ngày 21/9/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2011 giữa ông Phạm Đức B và ông Phạm Xuân C; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Xuân C và ông Nguyễn Phạm Thành S; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phạm Thành S với bà Nguyễn Thị Hồng Th; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng Th với ngân hàng TMCP Quân đội. Đồng thời hủy kết quả bán đấu giá thửa đất do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài tổ chức bán đấu giá cho bà Hoàng Thị L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận T đã cấp cho bà Hoàng Thị L; hủy các giao dịch chuyển nhượng đất của bà Hoàng Thị L (nếu có).

Số tiền thỏa thuận vay 30 tỷ đồng và các đợt giao tiền giữa ông A, ông B và ông S thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, ông A sẽ có trách nhiệm trả lại cho Sơn số tiền 18 tỷ đồng mà ông S đã thay ông A trả cho ông B và tiền lãi theo quy định, còn lại 12 tỷ đồng ông S chưa giao cho ông A nên ông A không trả khoản tiền này cho ông S.

Ngoài ra, nếu bà L có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu thì do phía ông S vi phạm thỏa thuận vay tiền nên ông S có trách nhiệm bồi thường cho bà L khi hợp đồng vô hiệu, ông A không có trách nhiệm bồi thường.

Đối với khoản vay giữa ông A và bà H, ông A xác định như sau: Ngày 24/02/2014 ông Võ A có ký hợp đồng vay của bà Dương Thanh H với số tiền 7.050.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi xác định trong số tiền vay của bà H ông A đã trả cho bà H số tiền gần 02 tỷ đồng. Ông A sẽ cung cấp chứng cứ trả tiền cho Tòa án trong thời gian 15 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải. Trong số tiền vay 7.050.000.000 đồng chỉ có 5.000.000.000 đồng tiền gốc còn lại 2.050.000.000 đồng là tiền lãi. Tính đến ngày 24/02/2014 ông A còn nợ bà H số tiền 7.050.000.000 đồng. Nay ông A đồng ý trả cho bà H số tiền 7.050.000.000 như hợp đồng vay đã ký kết. Ông A đề nghị bà H giảm cho ông số nợ gốc và lãi đã trả cho bà H xuống còn khoảng 3.000.000.000 đồng để ông A có điều kiện trả trong thời hạn 06 tháng chia làm hai đợt: 03 tháng trả một lần với số tiền 1.500.000.000 đồng. Nếu bên phía bà H không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn trình bày:***

*1/ Ông Phạm Đức B và ông Phạm Xuân C ủy quyền cho ông Đào Thanh Ng trình bày:*

Vào ngày 21/09/2011, ông Võ A có mượn của ông Phạm Đức B số tiền 18.000.000.000 (mười tám tỷ) đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 37,45 tờ bản đồ số 54,55, tọa lạc tại địa chỉ: Phường P, quận T, TP.HCM của ông Hứa Lễ T. Để đảm bảo cho số tiền vay ông Võ A đề nghị lập hợp đồng ủy quyền cho ông B được quyền thay mặt và nhân danh ông Võ A quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng, đối với quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật hiện hành. Cùng ngày hai bên đã lập hợp đồng ủy quyền số 006527 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm theo nội dung thỏa thuận nêu trên, ông A ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hứa Lễ T và cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông A vào ngày 04/10/2011 (ghi nhận trên giấy chứng nhận là tài sản riêng của ông A).

Do quá thời hạn trả tiền cho ông Phạm Đức B nên ông Võ A đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho con ông B là ông Phạm Xuân C đứng tên để đảm bảo khoản vay và thực tế không có việc trả lãi hàng tháng. Ngày 04/10/2011, ông Phạm Đức B và ông Võ A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Xuân C theo hợp đồng số 040704/HĐ-CND tại Phòng công chứng số 4.

Ngày 28/11/2011 ông A vay của ông Nguyễn Phạm Thanh S số tiền 30.000.000.000 đồng để trả lại khoản nợ vay cho ông B ông S, ông A yêu cầu ông C phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông S theo nội dung ông A và ông A và ông S thỏa thuận. Vì vậy khi nhận tiền thế chấp ông C sẽ nhận toàn bộ số tiền 18 tỷ đồng do ông A nợ, khi ông A ký công chứng cho ông S thì ông C không còn trách nhiệm với lô đất này.

Ngày 26/3/2012 ông Phạm Đức B, Phạm Xuân C có ký xác nhận vào bản “Vi bằng” do Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 lập có nội dung: “Kể từ thời điểm ông Võ A thanh toán xong số tiền đã vay cho ông Phạm Đức B. Giữa ông Võ A, ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C không còn liên quan gì với nhau về khoản nợ này. Hiện ông Võ A tiếp tục vay của ông Nguyễn Phạm Thành S 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng thì chỉ có ông Võ A chịu trách nhiệm về khoản vay này (bao gồm cả việc trả nợ gốc và lãi phát sinh giữa ông A và ông S) ông B và ông C không có liên quan gì đến việc này” nên ông Phạm Đức B, Phạm Xuân C không còn liên quan gì, các giao dịch phát sinh sau khi lập vi bằng ông C, ông B không tham gia nên không biết, không liên quan.

Việc giao nhận tiền giữa ông B và ông S ông B không còn nhớ rõ đã nhận của ông S bao nhiêu tiền và chưa cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Việc vay mượn giữa ông Võ A và bà Dương Thanh H, bị đơn không biết và không liên quan nên không có ý kiến.

*2/ Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thúy H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên bà H vẫn vắng mặt không có lý do.

Căn cứ vào các Bản tự khai bà H đã khai tại tòa thể hiện nội dung: Bà Th là người có quyền sử dụng đất thửa số 37, tờ bản đồ số 55, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH091018, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH05411 do UBND quận T cấp ngày 13/10/2011 có diện tích 13.907,5m<sup>2</sup>, xác nhận chuyển nhượng ngày 11/11/2011 (“Tài sản”). Tài sản này được ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/11/2011 tại Phòng Công chứng số 07 TP.HCM, số công chứng 21693, quyền số 11 với tổng số tiền chuyển nhượng là 52.000.000.000 (năm mươi hai tỷ) đồng và đã thanh toán cho ông Nguyễn Phạm Thành S.

Vào ngày 14/11/2011, bà Th thế chấp tài sản nói trên để bảo lãnh cho khoản vay của công ty TNHH Thiết bị An P với số tiền 64.300.000.000 (sáu mươi bốn tỷ ba trăm triệu) đồng tại Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh B. Tài sản này được Ngân hàng này ghi xác nhận định giá trong Hợp đồng thế chấp trị giá 99.657.000.000 (chín mươi chín tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu) đồng.

Trong quá trình vay vốn, công ty TNHH An P vi phạm nghĩa vụ vay tiền nên Đại diện Ngân hàng TMCP Quân Đội là công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội- chi nhánh Hồ Chí Minh bán đấu giá tài sản thế



chấp là thừa đất nêu trên tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM để thu nợ và bà Nguyễn Thị Hồng Th được thông báo và đồng ý để Ngân hàng Quân đội thực hiện việc phát mãi tài sản.

Thông qua Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản TP.HCM, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Hồ Chí Minh đã ký chuyển nhượng tài sản này cho người trúng bán phiên đấu giá là bà Hoàng Thị L. Vào ngày 14/02/2015, UBND quận T xác nhận việc chuyển nhượng và đăng bộ tài sản nêu trên sang tên bà Hoàng Thị L là người mua đấu giá tài sản thành. Đó là toàn bộ nội dung sự việc. Bà Nguyễn Thị Hồng Th xác định không liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Võ A.

*3/ Bị đơn ông Nguyễn Phạm Thành S ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu H trình bày:*

Bà Phạm Thị Thu H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên bà H vẫn vắng mặt không có lý do.

Căn cứ vào các Bản tự khai bà H đã khai tại tòa thể hiện nội dung: Vào tháng 10/2011, ông S thông qua quen biết của ông B nên ông B có nói ông S cho ông A vay 30 tỷ đồng để ông A có điều kiện trả nợ cho ông B số tiền 18 tỷ đồng. Ông S đồng ý thống nhất lập hợp đồng vay thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 28/10/2011. Nếu bên ông A và ông C không trả được thì ông S sẽ xử lý và bàn giao nhà và đất cho ông S, không được quyền khiếu nại gì. Ba bên đồng ý về thỏa thuận đó (kèm theo hợp đồng thế chấp ngày 28/10/2011).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21693 ngày 09/11/2011 giữa ông Phạm Xuân C do ông Nguyễn Phạm Thành S là người đại diện theo ủy quyền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th là đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Thiết bị An P đều có sự thỏa thuận của ông Võ A để bà Th thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Bà Th thanh toán nhiều đợt tổng cộng khoảng 34.000.000.000 (ba mươi bốn tỷ) đồng và thế chấp vào Ngân hàng Quân đội. Do công việc kinh doanh không thuận lợi nên ngân hàng yêu cầu thanh toán để rút tài sản ra. Ông S và ông A nhiều lần lên ngân hàng để xin giải chấp số tiền 45.000.000.000 (bốn mươi lăm tỷ) đồng. Vì tiền gốc ông A đã nhận tương đương 32.000.000.000 (ba mươi hai tỷ) đồng và lãi suất thỏa thuận 4%/tháng. Vì từ lúc thế chấp tháng 11/2011 đã gia hạn nhiều lần nhưng ông A không có khả năng chuộc nên Ngân hàng theo quy định phát mãi để thu hồi nợ theo pháp luật.

Sau khi nhận tiền từ Ngân hàng Quân đội, thì bà Th đã giao tiền cho bà H, bà Th (thay mặt ông S) tổng số tiền là 34.000.000.000 (ba mươi bốn tỷ) đồng. Sau đó ông S đã trả trực tiếp cho ông B là cha của ông C số tiền 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011. Tất cả các giao dịch trên đều có sự đồng ý của ông Võ A, ông Phạm Xuân C và ông Nguyễn Phạm Thành S.

Đối với khoản tiền lãi của khoản tiền gốc 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng, ông S xác định ông Võ A chưa thanh toán hoặc nhận tiền lãi do ông A giao kể từ thời điểm nhận tiền theo hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 cho đến nay.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phạm Thành S và bà Nguyễn Thị Hồng Th ông không đồng ý vì số tiền 40.346.250.000 (bốn mươi tỷ ba trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng ông A yêu cầu hoàn trả lại ông S là không phù hợp, hơn nữa tài sản nêu trên đã được Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật.

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

*1/ Bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền công ty TNHH Thiết bị An P trình bày nội dung như sau:*

Bà Nguyễn Thị Thúy H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên bà H vẫn vắng mặt không có lý do.

Căn cứ vào các Bản tự khai bà H đã khai tại tòa thể hiện nội dung: Ngày 14/11/2011, công ty TNHH An P thế chấp thửa đất số 37 tờ bản đồ số 55. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH091018 số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH05411 do UBND Quận T cấp ngày 13/10/2011 diện tích 13.907,5m<sup>2</sup> với Ngân hàng TMCP Quân đội- chi nhánh B với số tiền 64.300.000.000 (sáu mươi tư tỷ ba trăm triệu) đồng tại thời điểm trên ngân hàng định giá tài sản này là 99.657.000.000 (chín mươi chín tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu) đồng.

Trong quá trình vay vốn, Công ty TNHH Thiết bị A kinh doanh khó khăn, không thực hiện đúng nghĩa vụ với ngân hàng (đóng lãi và đáo hạn). Công ty TNHH Thiết bị An Phú đã đồng ý để Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh B chuyển tài sản trên qua bộ phận xử lý nợ là Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Quân đội (MBAMC) – chi nhánh Hồ Chí Minh bán đấu giá tài sản và thu hồi nợ.

*2/ Bà Hoàng Thị L:*

Căn cứ vào tự khai và các văn bản bà L đã gửi cho Tòa án thể hiện nội dung: Bà L đã mua bán thửa đất nói trên thông qua bán đấu giá một cách hợp lệ và giao đủ số tiền cho cơ quan bán đấu giá. Hiện nay bà L đang xin giấy phép xây khu trung tâm thương mại nhưng chưa được cấp phép. Trong trường hợp có kết quả được cấp phép đầu tư xây dựng tôi sẽ thông báo cho Tòa bằng văn bản. Trong quá trình bán đấu giá ông Võ A có tranh chấp nhưng do ông A không xuất trình được chứng cứ là người liên quan đến thửa đất nên tôi không biết ông A là ai.

Phần đất tranh chấp không có xây dựng gì mới so với lúc mua đấu giá, hiện nay đất đang để trống làm chỗ để xe trong gia đình, không có tài sản trên đất. Việc bà L không cho Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá vì bà L đã cho Công ty Bình Việt Đ thuê đất.

Nay bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà L mua đất này hợp pháp.

*3. Ngân hàng TMCP- Chi nhánh B có ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền đại diện trình bày:*

Căn cứ đơn đề nghị vay vốn của Công ty TNHH Thiết bị An Phú ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Bắc Sài Gòn và Công ty TNHH Thiết bị An Phú đã ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 163/11/HĐTD/MB – BSG – DN ngày 27/6/2011.

Để đảm bảo thanh toán số tiền vay Công ty TNHH Thiết bị An Phú do bà Nguyễn Thị Hồng Thủy là đại diện theo pháp luật đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ phường Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo lãnh thanh toán khoản vay. Các bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số; 394.11.201.515979.ĐB.DN ngày 14/11/2011. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng số 5 ngày 14/11/2011; đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/11/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin thửa đất: số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ phường Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 13,907,5m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm; Hồ sơ pháp lý: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 091018; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05411 do UBND quận Tân Phú cấp ngày 13/10/2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/11/2011, chủ sở hữu quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hồng Thủy.

Tài sản đảm bảo nói trên bảo đảm cho dư nợ tối đa của Công ty TNHH Thiết bị An Phú tại MB Bắc Sài Gòn là 64.300.000.000 đồng (Sáu mươi tư tỷ ba trăm triệu đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH Thiết bị An Phú đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ngân hàng Quân đội đã làm việc nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH Thiết bị An Phú trả nợ nếu không thực hiện Ngân hàng Quân đội sẽ thực hiện biện pháp xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định. Tuy nhiên, do Công ty TNHH Thiết bị An Phú không thực hiện các cam kết trả nợ nên bà Nguyễn Thị Hồng Thủy đã đồng ý và đề nghị Ngân hàng xử lý bán đấu giá toàn bộ thửa đất để trả nợ. Ngày 30/12/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên họp bán đấu giá toàn bộ thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55, địa chỉ phường Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Người trúng đấu giá là bà Hoàng Thị Nhật Lệ, sau đó bà Lệ đã nộp tiền thanh toán và hoàn tất đăng tên tài sản trúng đấu giá.

Hiện nay Ngân hàng Quân đội và bà Nguyễn Thị Hồng Th đã thanh lý xong hợp đồng tín dụng, ngân hàng không còn tranh chấp gì liên quan đến thửa đất. Trước khi bán đấu giá ông Võ A có đến ngân hàng nhưng không chứng

minh được mình là chủ sở hữu thực tế của thửa đất, ngân hàng cũng đã cho ông A thời gian nhưng không chứng minh được.

Về việc vay mượn giữa ông Võ A và bà Dương Thanh H, Ngân hàng Quân đội không biết và không liên quan nên không có ý kiến.

*4/ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hữu Hùng là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Căn cứ vào các Bản tự khai ông Hùng đã khai tại Tòa án thể hiện nội dung: Thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản số 335 ngày 14/11/2013 với Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội (MB-AMC) – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, về việc bán đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 13.907,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 55, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá khởi điểm là 60.000.000.000 đồng (sáu mươi tỷ đồng). Bán theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.515979 ngày 14/11/2011 của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh B; Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp ngày 14/11/2011 thì bà Nguyễn Thị Hồng Th – chủ sở hữu tài sản nêu trên đồng ý thế chấp bảo lãnh tài sản cho Công ty TNHH Thiết bị An P để vay số tiền 60.000.000.000 đồng (sáu mươi tỷ đồng) hạn trả nợ là ngày cuối 2012, quá thời hạn phía Công ty TNHH Thiết bị An P và bà Th vẫn không trả được khoản nợ trên. Ngày 30/8/2012 phía Ngân hàng Quân đội đã ra thông báo số 457/TM-MBAMC-HCM về xử lý tài sản đảm bảo.

Qua nhiều lần bán đấu giá, do có tranh chấp nên không thể bán đấu giá được đến ngày 04/12/2014, Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội có thông báo số 1753/TB-MBAMC-HCM đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ với giá khởi điểm là 48.600.000.000 đồng trên cơ sở biên bản ngày 10/12/2014 giữa chủ tài sản bà Nguyễn Thị Hồng Th với MBAMC về việc thỏa thuận giao lại tài sản thế chấp cho MBAMC bán đấu giá để trừ nợ với chủ tài sản. Đồng thời phía MBAMC cũng có văn bản số 1856/MBAMC-HCM ngày 04/12/2014 về việc cam kết chịu trách nhiệm pháp lý tài sản đảm bảo đưa ra bán đấu giá.

Ngày 16/12/2014 Trung tâm đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 với MBAMC để bán đấu giá tài sản nêu trên. Hết thời hạn niêm yết, thông báo bán đấu giá (11 giờ 00 phút ngày 27/12/2014) có 02 khách hàng đăng ký mua tài sản. Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 29/12/2014 theo đúng kế hoạch, nhưng ngay trước khi khai mạc bán đấu giá, có ông Võ A trú tại (18A Trương Công Định, Quận 3, TP.HCM) đến Trung tâm và nộp đơn xin ngưng bán đấu giá với lý do đang khởi kiện về việc tranh chấp tài sản tại Tòa án. Trung tâm bán đấu giá đã lập biên bản ghi nhận nội dung: Các bên đồng ý tạm dừng phiên đấu giá đến 15 giờ 00 phút ngày 30/12/2014 để tạo điều kiện cho ông Võ A liên hệ cơ quan chức năng. Sau 15 giờ 00 phút ngày 30/12/2014 nếu Trung tâm không nhận được văn bản của các cơ quan chức năng có thẩm quyền về việc dừng bán đấu giá thì Trung tâm sẽ tiếp tục bán đấu giá tài sản nêu

trên vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 30/12/2014. Đến 15 giờ 00 phút ngày 30/12/2014 Trung tâm vẫn không nhận được bất kỳ văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền về việc dừng bán đấu giá. Vì vậy, Trung tâm đã tổ chức cuộc bán đấu giá công khai đối với tài sản nêu trên có sự chứng kiến của đại diện MBAMC và Đại diện Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả, bà Hoàng Thị L (trú tại 139/H15 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) là người trúng đấu giá là 48.600.000.000 đồng và bà Hoàng Thị L đã nộp đủ số tiền mua tài sản và hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với tài sản nêu trên. Nay Trung tâm bán đấu giá xác định việc tổ chức bán đấu giá tài sản nói trên là đúng quy định pháp luật.

*5. Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 167/CC7 ngày 13/4/2016 trình bày:*

Công chứng viên Phòng công chứng số 7 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 21687 giữa bên ủy quyền là ông Phạm Xuân C và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Phạm Thành S; Hợp đồng chuyển nhượng số 21693 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Xuân C (do ông Nguyễn Phạm Thành S là đại diện theo ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng Th. Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 21687 và Hợp đồng chuyển nhượng số 21693 nêu trên được công chứng viên Phòng công chứng số 7 thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng xuất trình, đã công chứng đúng theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng số 7 đề nghị không tham gia và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thực hiện các bước và thủ tục tố tụng như đối chất, hòa giải và xét xử vụ việc nêu trên theo quy định của pháp luật.

*6. Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 109/CC4 ngày 28/3/2016 trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, 45 tờ số 55, 54 (BĐ ĐC) phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Võ A (do ông Phạm Đức B là đại diện hợp pháp theo hợp đồng ủy quyền số 006527 do Văn phòng công chứng Trung Tâm Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận nhận ngày 21/9/2011) và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Xuân C.

Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

*7. Văn phòng công chứng Trung Tâm Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 63/VPCCTT ngày 30/3/2016 trình bày:*

Văn phòng công chứng Trung Tâm xác nhận hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Võ A và ông Phạm Đức B do công chứng viên Nguyễn Thị Hương Thảo ký công chứng ngày 21/9/2010, số công chứng 006527 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số 454 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3,

Thành phố Hồ Chí Minh. Hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thể hiện việc lập hồ sơ và công chứng hợp đồng nói trên được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật, hồ sơ công chứng hợp lệ. Văn phòng công chứng Trung tâm xin không tham gia tố tụng, không tham gia vụ kiện.

Trường hợp Tòa án vẫn đưa Văn phòng công chứng Trung Tâm tham gia vụ kiện người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng trung Tâm xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt theo quy định của pháp luật.

*8. Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 133/CV-CC5 ngày 03/4/2018 trình bày:*

Ngày 14/11/2011, Phòng công chứng số 5 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bất động sản tại thửa đất số 37 tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất: phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh B với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Hồng Th cùng bên vay là Công ty TNHH Thiết bị An P. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006 (văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng) trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH09018, vào sổ GCN số CH0541 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13/10/2011, đăng ký sở hữu ngày 11/11/2011. Công chứng viên đã thực hiện đúng việc công chứng theo quy định pháp luật.

Phòng công chứng số 5 đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử cũng như trong các buổi đối chất, công khai chứng cứ tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*9. Công ty TNHH Bình Việt Đ có ông Đình Minh Phú là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty đang thuê thửa đất nêu trên để xin phép cấp dự án để kinh doanh. Hiện nay chưa xin được giấy phép đang trong quá trình xúc tiến nhưng do đang có tranh chấp tại Tòa án nên tạm ngừng chờ Tòa án giải quyết. Hiện nay phần đất trống, không có tài sản trên đất, đang cho dùng để xe của cá nhân nhà bà L, phần đất không có gì thay đổi, không có xây dựng mới hoặc tài sản gì phát sinh tranh chấp, vẫn giữ nguyên hiện trạng như lúc mua đấu giá. Hiện nay không có ai ở trên đất này, đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Việc vay mượn giữa ông Võ A và bà Dương Thanh H, Công ty không biết và không liên quan nên không có ý kiến.

*10. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Thị Mai Hân đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ủy ban nhân dân quận T đã có bản tự khai thống nhất theo công văn số 4097/TNMT-VPĐK ngày 29/6/2015 phúc đáp Tòa án về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, trình tự thủ tục chuyển nhượng của thửa đất nêu trên.

*11. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thanh H có bà Nguyễn Thị Hồng Thắng là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà H được biết khoảng đầu năm 2017 ông Võ A đã khởi kiện vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ & tài sản gắn liền với đất” đối với lô đất 13.920 m<sup>2</sup> thuộc thửa 37, 45 bản đồ số 54, 55 tại 184 Phú Thọ Hòa, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Từ tháng 11/2010 đến tháng 4/2011 bà H nhiều lần cho ông Võ A vay tiền với tổng số là: 7.050.000.000 đồng để ông A mua lô đất 13.920 m<sup>2</sup> thuộc thửa 37, 45 bản đồ số 54, 55 tại 184 Phú Thọ Hòa, quận T, TP. HCM, có hợp đồng công chứng và ông A hẹn sẽ khi nào bán được lô đất trên, ông A sẽ trả tiền cho bà H. Bà H cho ông A vay với lãi suất từ 2,3% - 6%/ tháng.

Từ tháng 4/2011 đến 24/02/2012, ông A không trả được nợ nên 02 bên đã đến phòng Công chứng số 4, Tp. HCM để lập Hợp đồng vay tài sản với số tiền 7.050.000.000 đồng không có biện pháp bảo đảm, số công chứng: 005510 quyền số 2 với mục đích vay như trên theo lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước.

Từ tháng 02/2012 đến nay, bà H nhiều lần đề nghị ông A trả tiền nhưng ông A đều nói khi nào bán được lô đất 13.920 m<sup>2</sup> thuộc thửa 37, 45 bản đồ số 54, 55 tại 184 Phú Thọ Hòa, quận T, TP. HCM sẽ trả.

Hiện bà H được biết mảnh đất nêu trên ông A đang tranh chấp và đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên bà H đề nghị ông A phải trả tiền 7.050.000.000 đồng cùng toàn bộ nợ lãi từ tháng 02/2012 đến khi ông A thanh toán xong toàn bộ gốc, lãi cho bà H theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2019/DS-ST ngày 26/3/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ vào các Điều 26, 38, 147, 203, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 129, 137, 138 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 31; khoản 2 Điều 37; điểm b khoản 1 Điều 48 và Điều 4 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 quy định về bán đấu giá tài sản của Chính Phủ;

Áp dụng pháp lệnh án phí lệ phí tòa án năm 2009; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2016 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ A đối với bị đơn ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C, ông Phạm Nguyễn Thành Sơn và bà Nguyễn Thị Hồng Th về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1. Hủy bỏ giấy ủy quyền ngày 21/9/2011 do ông Võ A và ông Phạm Đức B lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040704/HĐ-CND do phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ A và ông Phạm Đức B và bên được chuyển nhượng là ông Phạm Xuân C; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C; Hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 lập giữa ông Phạm Xuân C, ông Võ A và ông Nguyễn Phạm Thành S; Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 do ông Nguyễn Phạm Thành S và ông Phạm Xuân C lập tại phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011; Hủy bỏ hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.515979.DB.DN giữa Ngân hàng TMCP - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị Hồng Thủy và với Công ty TNHH thiết bị An P ngày 14/11/2011; Hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh và Hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 của Trung tâm bán đấu giá tài sản Sở Tư Pháp thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015.

2. Xác định ông Võ A là chủ sử dụng đất hợp đối với phần đất có diện tích diện tích 13,907,5m<sup>2</sup> thửa 37, tờ bản đồ 55, phường P, quận T đã cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015.

Buộc những người đang lưu trú trên phần đất này (nếu có) và Công ty TNHH Bình Việt Đ phải giao trả nguyên trạng đất 184 Phú Thọ Hòa, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ A.

3. Buộc ông Võ A phải trả cho bà Dương Thanh H tổng cộng là 11.491.500.000đồng (trong đó tiền gốc 7.050.000.000 đồng và tiền lãi 4.441.500.000 đồng).

4. Giành quyền khởi kiện cho bà Hoàng Thị L, ông Nguyễn Phạm Thành S, Ngân hàng TMCP quân đội và bà Nguyễn Thị Hồng Th khởi kiện yêu cầu bồi



thường thiệt hại do các giao dịch trên bị tuyên bố vô hiệu, bằng vụ kiện dân sự khác khi các bên chứng minh có thiệt hại xảy ra.

5. Ông Võ A có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phạm Thành S 18 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh khi ông Nguyễn Phạm Thành S có đơn khởi kiện ông Võ A đối với khoản tiền này bằng vụ kiện dân sự khác.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ A về việc nếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị L tự nguyện giao lại toàn bộ phần diện tích đất 13,907,5m2 thửa 37, tờ bản đồ 55, phường P, quận T đã cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 cho ông Võ A trọn quyền sở hữu sử dụng thì ông Võ A có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị L 60.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự, chi phí giám định, định giá, biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/3/2019 Công ty TNHH Bình Việt Đ kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ngày 28/3/2019 bà Hoàng Thị L kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/4/2019 đại diện của bị đơn ông B, ông C là ông Đào Thanh Nguyên kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/4/2019 Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ngày 05/4/2019 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo Mục 1 phần Quyết định của bản án đề nghị công nhận hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và giữ nguyên kết quả bán đấu giá ngày 30/12/2014.

Ngày 10/4/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án về phần tuyên tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở nên đề nghị hủy bỏ quyết định nêu trên.

Ngày 25/7/2019 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bình Tây (viết tắt là VCB B) có đơn khiếu nại yêu cầu hủy toàn bộ bản án do không đưa VCB B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan.

### *Tại phiên tòa phúc thẩm*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đức B, Phạm Xuân C là ông Đào Thanh Nguyên có ý kiến: Hợp đồng ủy quyền giữa ông A và ông B hợp lệ, toàn bộ nội dung trong các hợp đồng do ông A chỉ đạo thực hiện. Ông B cho ông C là hoàn toàn hợp lệ. Các hợp đồng chấm dứt hiệu lực mà không có bên nào tranh chấp. Tòa sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L phân tích tòa án sơ thẩm vi phạm về tố tụng như không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không triệu tập bảo vệ khu đất và ngân hàng VCB B. Về nội dung bà L mua tài sản đang tranh chấp là người thứ ba ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ vì việc bán đấu giá là đúng quy định nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội – chi nhánh B có ý kiến cho rằng thủ tục thế chấp và vay vốn của Ngân hàng Quân đội với bà Th là đúng quy định, đề nghị sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Trung tâm bán đấu giá giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm và công nhận hợp đồng bán đấu giá là đúng quy định.

Công ty Bình Việt Đ đề nghị hủy toàn bộ bản án, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, phân tích tòa án sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không đặt ra yêu cầu và tòa đã tuyên dành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại khi các giao dịch vô hiệu bằng vụ án khác. Đối với kháng cáo của bà L và ngân hàng VCB B cho rằng là không đưa VCB B vào tham gia tố tụng là do trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà L không cung cấp bất kỳ thông tin nào bà L đang thế chấp thửa đất này cho VCB. Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng MB thì khi tiến hành thế chấp MB phải có trách nhiệm kiểm tra tính pháp lý của thửa đất thực tế ông A vẫn là người quản lý vẫn chưa giao đất cho bà Th. Còn về việc bán đấu giá tài sản của Trung tâm bán đấu giá tài sản thì ông A có cung cấp cho Trung tâm bán đấu giá Biên nhận về việc tòa án nhận đơn khởi kiện của ông nhưng trung tâm vẫn cố tình tiến hành bán đấu giá.

Bà Th có ý kiến việc Công ty thiết bị An P thế chấp tài sản nhưng không có khả năng trả nợ nên ngân hàng MB bán đấu giá tài sản là đúng quy định.

Đại diện VCB B đề nghị được đưa vào tham gia tố tụng do thửa đất đang tranh chấp đang thế chấp tại VCB B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2017 để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH Bình Việt Đ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án sơ thẩm tuyên các hợp đồng nêu trên vô hiệu là đúng, tuy nhiên đối với hợp đồng bà L mua tài sản từ Trung tâm bán đấu giá bà L là người thứ 3 ngay tình, bà L đã làm đầy đủ thế chấp cho Ngân hàng VCB B. Tòa sơ thẩm không đưa VCB B tham gia tố tụng là vi phạm. Do cần hủy bản án sơ thẩm nên đại diện Viện kiểm sát không phát biểu về Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về thẩm quyền như tòa sơ thẩm xác định là đúng quy định tại Điều 26, Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy, Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 tại phường P, quận T, 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 BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 đang được thế chấp tại Ngân hàng Vietcombank B (viết tắt là VCB B) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 444/NHNT-BT/TC17 ngày 30/8/2017 để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH Bình Việt Đ. Nhưng án sơ thẩm không đưa VCB B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do đó, hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C, Công ty TNHH Bình Việt Đ, bà Hoàng Thị L, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án, chuyển hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung. Đối với quyết định kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát cấp cao không rút quyết định mặc dù không phát biểu quan điểm đối với kháng nghị nhưng Hội đồng xét xử vẫn xét và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên những người kháng cáo là ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C, Công ty TNHH Bình Việt Đ, bà Hoàng Thị L,

Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên phần quyết định về việc tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 116/2018/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cụ thể về phần: Buộc ông Võ A phải trả cho bà Dương Thanh H tổng cộng là 11.491.500.000 đồng (trong đó tiền gốc 7.050.000.000 đồng và tiền lãi 4.441.500.000 đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C, Công ty TNHH Bình Việt Đ, bà Hoàng Thị L, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh;

Hủy các phần còn lại của quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 286/2019/DS-ST ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ A đối với bị đơn ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C, ông Phạm Nguyễn Thành Sơn và bà Nguyễn Thị Hồng Th về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cụ thể về phần:

3.1 Hủy bỏ giấy ủy quyền ngày 21/9/2011 do ông Võ A và ông Phạm Đức B lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 040704/HĐ-CND do phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ A và ông Phạm Đức B và bên được chuyển nhượng là ông Phạm Xuân C; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C; Hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/10/2011 lập giữa ông Phạm Xuân C, ông Võ A và ông Nguyễn Phạm Thành S; Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2011 do ông Nguyễn Phạm Thành S và ông Phạm Xuân C lập tại

phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011; Hủy bỏ hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 394.11.201.515979.DB.DN giữa Ngân hàng TMCP - Chi nhánh B với bà Nguyễn Thị Hồng Thủy và với Công ty TNHH thiết bị An P ngày 14/11/2011; Hủy bỏ hợp đồng bán đấu giá tài sản số 296 ngày 16/10/2013 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng bán đấu giá tài sản lần thứ 5 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh và Hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/12/2014 của Trung tâm bán đấu giá tài sản Sở Tư Pháp thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015.

3.2. Xác định ông Võ A là chủ sử dụng đất hợp đối với phần đất có diện tích diện tích 13,907,5m<sup>2</sup> thửa 37, tờ bản đồ 55, phường P, quận T đã cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận:CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015.

Buộc những người đang lưu trú trên phần đất này (nếu có) và Công ty TNHH Bình Việt Đ phải giao trả nguyên trạng đất 184 Phú Thọ Hòa, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ A.

3.3. Giành quyền khởi kiện cho bà Hoàng Thị L, ông Nguyễn Phạm Thành S, Ngân hàng TMCP quân đội và bà Nguyễn Thị Hồng Th khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do các giao dịch trên bị tuyên bố vô hiệu, bằng vụ kiện dân sự khác khi các bên chứng minh có thiệt hại xảy ra.

3.4. Ông Võ A có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phạm Thành S 18 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh khi ông Nguyễn Phạm Thành S có đơn khởi kiện ông Võ A đối với khoản tiền này bằng vụ kiện dân sự khác.

3.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ A về việc nếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị L tự nguyện giao lại toàn bộ phần diện tích đất 13,907,5m<sup>2</sup> thửa 37, tờ bản đồ 55, phường P, quận T đã cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 091018 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05411 ngày 13/10/2011 do UBND

quận T cấp cho ông Phạm Xuân C thay đổi cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 11/11/2011 và cập nhật biến động chuyển quyền cho bà Hoàng Thị L ngày 14/02/2015 cho ông Võ A trọn quyền sở hữu sử dụng thì ông Võ A có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị L 60.000.000.000 đồng.

4. Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

5. Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Đức B, ông Phạm Xuân C, Công ty TNHH Bình Việt Đ, bà Hoàng Thị L, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Công ty TNHH Bình Việt Đ được nhận lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo số biên lai số 0013050 ngày 19/04/2019, bà Hoàng Thị L được nhận lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo số biên lai số 0013049 ngày 19/04/2019, ông Phạm Đức B và Phạm Xuân C được nhận lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo số biên lai số 0013035 ngày 18/4/2019, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh được nhận lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo số biên lai số 0013038 ngày 18/04/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội – Chi nhánh B được nhận lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0042924 ngày 11/4/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (15);
- Lưu: hồ sơ (3), VP(3), 27b (MTTT);

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

**Trần Thị Huyền Vân**