

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

**A18 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 292/2021/DS-PT

Ngày: 24 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài
sản và mua bán tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC A18 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 Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, 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 16/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và mua bán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1592/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 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 899/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Thanh NĐ, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, Tổ 11, Khu phố 2, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đoàn Thị Thanh T1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Trung tâm tư vấn pháp luật số 1, Hội luật gia Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Phòng công chứng số 5

Địa chỉ: số nhà 278 Đường K2, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T2 – Trưởng phòng (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1989, là thư ký nghiệp vụ của Phòng công chứng số 5 (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021) (có mặt);

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

1/ Văn phòng công chứng K.

Địa chỉ: số nhà 677 Đường K4, phường K5, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Ngọc Thái K6, sinh năm 1986 (vắng mặt);

2/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số nhà 63 Đường K7, phường K8, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Võ Lâm G, chuyên viên chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 (vắng mặt);

3/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1932 (vắng mặt);

4/ Ông Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

5/ Ông Phan Thanh S2, sinh năm 1968 (có mặt);

6/ Ông Phan Thanh S3, sinh năm 1970 (có mặt);

7/ Bà Phan Thị Thu S4, sinh năm 1972 (vắng mặt);

8/ Ông Phan Thanh S5, sinh năm 1979 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Thanh NĐ (có mặt);

Địa chỉ: số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, Tổ 11, Khu phố 2, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Thanh S3, ông Phan Thanh S5: Luật sư Trịnh Ngọc Hoàn G1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: Trung tâm tư vấn pháp luật số 1, Hội luật gia Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông Dương Thanh R1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

10/ Bà Trần Hương R2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 50 đường R3, Phường 14, quận R5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim R6, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 230 Đường R7, Phường 12, quận R5, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Bà Bùi Thị Hồng A1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Thường trú: 113 Nguyễn Thị Thập, Tổ 14, Khu phố 2, phường K, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình A2, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: 1/15 Đường A4, Khu phố 2, phường A3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 525/49 Đường A5, Khu phố 1, phường A6, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/ Công ty cổ phần đầu giá P.

Người đại diện theo ủy quyền:

12.1. Ông Phan Thanh P1 (vắng mặt);

12.2 Bà Trần Thị Huy P2 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 151 đường Đường A7, Phường 8, quận A8, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 793/28/7/19 đường A9, Phường A10, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Ngân hàng S.

Địa chỉ: Tầng G2, Tòa nhà B4 A12, Phố A11, phường A12, Quận A13, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

14.1. Ông Phạm Quý Mã L1 (vắng mặt);

14.2. Bà Nguyễn Thị Diệu L2 (vắng mặt);

14.3 Ông Nguyễn Văn L3 (có mặt);

14.4 Ông Nguyễn Văn L4 (vắng mặt);

Địa chỉ: Lầu 5, số nhà 538 Cách mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại U.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh S1 (vắng mặt);

Địa chỉ: 590/C2 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện: Ông Nguyễn Thanh P5 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 26, đường A15, phường K8, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Văn phòng công chứng U1.

Địa chỉ: số nhà 351/99 đường Đường A17, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Diệu U2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 99C/2E đường A18, Phường 4, quận R5, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ông Phạm Văn S6, sinh năm 1965 (vắng mặt);

19. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1973 (có mặt);

20. Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1995 (vắng mặt);

21. Ông Nguyễn Chí Hoàng C1, sinh năm 1999 (vắng mặt);

22. Bà Phan Thị I, sinh năm 1986 (vắng mặt);

24. Bà Trần Thị Hồng C2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

25. Bà Phan Nguyễn Tường C3, sinh năm 1994 (vắng mặt);

26. Trẻ Phan Thị Tú C4, sinh năm 2006 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: ông Phan Thanh S2 (có mặt);

27. Trẻ Nguyễn Thảo C5, sinh năm 2010 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: bà Phan Thị Thu S4 (vắng mặt);

28. Trẻ Phan Nguyễn Vân C6, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: ông Phan Thanh NĐ (có mặt);

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn là ông Phan Thanh NĐ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thanh S1, Phan Thanh S2, Phan Thanh S3, Phan Thị Thu S4, Phan Thanh S5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ:

Vào khoảng năm 1968 – 1969, cha mẹ ông NĐ là ông Phan Văn Z (chết năm 1985) và bà Nguyễn Thị M có mua phần đất tại xã Z1, huyện Z2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/01/1995, diện tích đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277/QSĐ/05 (thửa số 628 tờ bản đồ số 3, xã Z1, huyện Z2, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị M trong đợt cấp giấy đại R2. Tuy nhiên, ½ diện tích đất này là di sản của ông Z để lại cho các đồng thừa kế bao gồm: Bà Nguyễn Thị M (vợ ông Z), và các con ông Z: ông Phan Văn Z3 (mất tích từ nhỏ, không có vợ con), nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5 (cha mẹ ruột ông Z là ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị D1 đã mất trước ông Z từ lâu và không có giấy chứng tử).

Ngày 23/7/2012 và ngày 17/7/2013, bà M tự ý ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 25902 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó bà M thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 628, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại số 13/18 đường 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại U (sau đây viết tắt là Công ty U) mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế đối với ½ phần đất này. Do đó, Hợp đồng thế chấp số công chứng 25902 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 này vô hiệu.

Mới đây, ông ND được biết Công ty Cổ phần đấu giá P đã bán đấu giá nhà đất số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 cho ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2. Sau đó, một số đối tượng đến nhà ông ND gây áp lực buộc gia đình phải ra khỏi nhà. Theo ông ND, việc bán đấu giá nhà số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 và việc cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Hương R2 là trái pháp luật do việc thế chấp nhà đất là vô hiệu.

Vì vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 25902 lập ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 lập ngày 17/7/2013 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản thông qua đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017, số công chứng 019308, quyền số 09 TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 04/7/2017 tại Văn phòng Công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Chi nhánh công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S (TP Hà Nội) và bà Trần Hương R2.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/9/2017 cho ông Dương Thanh R1 và bà Trần Hương R2.

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 000575 lập ngày 09/01/2018 tại Văn phòng Công chứng U1 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1.

5. Tuyên hủy việc đăng bộ sang tên cho bà Bùi Thị Hồng A1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401.

- *Bị đơn Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền trình bày:* không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, Phòng công chứng số 5 đã thực hiện đúng theo quy trình công chứng và theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng K có người đại diện ông Dương Ngọc Thái K6 trình bày:*

Ngày 18/3/2016, Văn phòng Công chứng K được thư mời về việc tham gia chứng kiến phiên đấu giá của Công ty Cổ phần đấu giá P. Tài sản đấu giá là bất động sản tại thửa số 628, tờ bản đồ số 3, tại số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thư mời, lúc 9 giờ

ngày 23/3/2016 công chứng viên Văn phòng Công chứng K đã đến trụ sở của Công ty Cổ phần đấu giá P để tham dự và chứng kiến phiên đấu giá này.

1. Về quy trình thực hiện phiên đấu giá: Công chứng viên chứng kiến cuộc đấu giá thấy phiên đấu giá được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật

2. Quy trình chứng nhận hợp đồng mua bán đấu giá: Vào ngày 04/7/2017, khi tiếp nhận và nghiên cứu hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá, Văn phòng Công chứng K đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 019308 ngày 04/7/2017.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, khoản 8 Điều 40 và Điều 41 Luật công chứng quy định về việc công chứng Hợp đồng giao dịch, việc chứng nhận Hợp đồng nêu trên của Văn phòng Công chứng K là đúng quy định, trình tự của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập nhưng xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh S1 trình bày: thống nhất với trình bày và ý kiến của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ, đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 25902 lập ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 lập ngày 17/7/2013 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017, số công chứng 019308, quyền số 09 TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 04/7/2017 tại Văn phòng Công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Chi nhánh công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S (TP Hà Nội) và bà Trần Hương R2.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/9/2017 cho ông Dương Thanh R1 và bà Trần Hương R2.

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 000575 lập ngày 09/01/2018 tại Văn phòng Công chứng U1 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1.

5. Tuyên hủy việc đăng bộ sang tên cho bà Bùi Thị Hồng A1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S6, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phan Thị I, bà Trần Thị Hồng C2, bà Phan Nguyễn Tường C3, trẻ Phan Thị Tú C4 có ông Phan Thanh S5 là người giám hộ, trẻ Nguyễn Thảo C5 có bà Phan Thị Thu S4 là người giám hộ, trẻ Phan Nguyễn Vân C6 có ông Phan Thanh NĐ là người giám hộ có bản tự khai xác định đang cư trú tại số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, Khu phố 2, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và xin vắng mặt trong quá trình làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, hoặc xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hương R2, ông Dương Thanh R1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/7/2017, bà Trần Hương R2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 thông qua Hợp đồng mua bán tài sản thông qua đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017, đơn vị tổ chức đấu giá là Công ty Cổ phần đấu giá P, người có tài sản bán đấu giá là Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng S. Sau khi mua hợp pháp thông qua đấu giá thì bà R2 tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, ngày 29/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ CS 10401 tên bà Trần Hương R2 và chồng là ông Dương Thanh R1. Ngày 09/01/2018, bà R2 và ông R1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Bùi Thị Hồng A1 thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000575 lập ngày 09/01/2018 tại Văn phòng Công chứng U1, sau đó bà A1 được đăng bộ cập nhật thông tin ngày 16/01/2018.

Ông R1, bà R2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A1, bà A1 mua hợp pháp nên đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của bà A1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đấu giá P có bà Trần Thị Huy P2 đại diện trình bày:

Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 628 tờ bản đồ số 3, xã Z1, huyện Z2, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản trên đã được thế chấp cho Ngân hàng S – Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 404.12.204.583439.BĐ ngày 23/7/2012 để đảm bảo cho nghĩa vụ của

Công ty U và Ngân hàng TMCP Quận Đội thực hiện thủ tục xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi theo quy định pháp luật.

Trình tự thủ tục bán đấu giá: Công ty ký đã thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật để tổ chức bán đấu giá. Kết quả phiên đấu giá, tài sản là nhà đất số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được bán cho bà Trần Hương R2 với giá 6.140.000.000 (Sáu tỷ một trăm bốn mươi triệu) đồng.

Việc tổ chức bán đấu giá “Nhà đất số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh” công ty đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, do đó Công ty không đồng ý yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản như yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 đã được triệu tập nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S và Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng S có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Diệu L2 trình bày:

Ngày 16/7/2013, Công ty U, có ký Hợp đồng tín dụng số 780.13.204.583439.TD với Ngân hàng S chi nhánh Bắc Sài Gòn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 404.12.204.583439.BĐ ngày 23/7/2012 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng số 01-404.12.204.583439.BĐ ngày 17/7/2013, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 628 tờ bản đồ số 3, xã Z1, huyện Z2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh). Hợp đồng được Phòng Công chứng số 5 chứng nhận số 25902 ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng chứng nhận số 22141 ngày 17/7/2013, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty U không trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng S đã gửi nhiều thông báo yêu cầu trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng S xử lý nhưng khách hàng không thực hiện, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng S đã đưa tài sản ra bán đấu giá tại Công ty CP Đấu giá P.

Ngày 01/12/2015, Công ty P ra Thông báo bán đấu giá tài sản, giá khởi điểm 6.820.000.000 (Sáu tỷ tám trăm hai mươi triệu) đồng, tuy nhiên không có người mua tài sản

Ngày 19/02/2016, Công ty P tiếp tục ra Thông báo bán đấu giá tài sản, với giá khởi điểm 6.138.000.000 (Sáu tỷ một trăm ba mươi tám triệu) đồng, ngày 18/3/2016, có công văn Thông báo về việc có khách hàng tham gia mua tài sản.

Ngày 23/3/2016, bán đấu giá thành công với giá trị bán được tài sản là 6.140.000.000 (Sáu tỷ một trăm bốn mươi triệu) đồng.

Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng S đã tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật, Công ty đấu giá đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của việc bán đấu giá tài sản.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông NĐ, Ngân hàng S không đồng ý, bởi vì tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị M, đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A40673, sổ vào sổ số 277/QSDĐ/05 do Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp ngày 19/01/1995. Bà M dùng tài sản hợp pháp của mình để thế chấp tại Ngân hàng S, đã được Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, hợp đồng đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký QSDĐ Quận 7 theo đúng quy định pháp luật. Do Công ty U phát sinh nợ quá hạn nên theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bên thứ ba số 404.12.204.583439.BĐ ngày 23/7/2012, Ngân hàng S tiến hành xử lý tài sản đảm bảo để xử lý nợ xấu của Công ty U.

Việc tiến hành bán đấu giá tài sản đảm bảo cho ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 là phù hợp với quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản, ông R1, bà R2 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp nhật quyền sở hữu ngày 29/9/2017, đồng thời ông R1, bà R2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Hồng A1, đã được công chứng và đăng ký theo quy định pháp luật và chuyển nhượng tài sản.

Vì vậy, Ngân hàng S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp, hợp đồng bán đấu giá, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại U có ông Nguyễn Thanh S1 đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông NĐ đồng ý hoàn toàn với ý kiến của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ, ông đã ủy quyền cho ông Phan Thanh NĐ tham gia tố tụng và trình bày ý kiến thay cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng U1 có bà Phạm Thị Diệu Thúy là người đại diện trình bày: Việc công chứng Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000575 ngày 09/01/2018 giữa Dương Thanh R1, Bùi Thị Hồng A1 là đúng quy định, trình tự thủ tục công chứng theo luật định; giao dịch nêu trên là có thật và đúng ý chí của các bên tham gia giao dịch; Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Bùi Thị Hồng A1 trình bày:

Ngày 09/01/2018, bà có mua của ông Dương Thanh R1 và bà Trần Hương R2 một bất động sản có diện tích 152,7m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại số 85 đường số 15, phường K1, Quận 7. Hợp đồng mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000575 lập ngày 09/01/2018 tại Văn phòng Công chứng U1, cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 ngày 16/01/2018.

Nguồn gốc bất động sản trên do ông R1, bà R2 mua đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017 lập tại Văn phòng Công chứng K, sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI263459 ngày 29/9/2017 cho ông R1 và bà R2.

Trước đây, bất động sản trên do bà Nguyễn Thị M thế chấp tại Ngân hàng S và không có khả năng chi trả nên bị bán đấu giá. Tuy nhiên kể từ sau khi bị thu hồi tài sản cho đến nay, bà M và gia đình vẫn tiếp tục cư trú tại nhà số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 và không chịu bàn giao bất động sản cho chủ nhà hợp pháp.

Vì vậy, bà A1 có đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017 giữa Công ty Cổ phần đấu giá P và bà Trần Hương R2; và Hợp đồng mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000575 lập ngày 09/01/2018 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1 có hiệu lực pháp luật; buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú tại địa chỉ số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 phải dọn ra khỏi nhà và bàn giao toàn bộ bất động sản có diện tích 152,7m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại số 85 đường số 15, phường K1, Quận 7 cho bà A1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1592/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ về việc yêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 25902 lập

ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 lập ngày 17/7/2013 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản thông qua đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017, số công chứng 019308, quyền số 09 TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 04/7/2017 tại Văn phòng Công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Chi nhánh công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S (TP Hà Nội) và bà Trần Hương R2; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/9/2017 cho ông Dương Thanh R1 và bà Trần Hương R2; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 000575 lập ngày 09/01/2018 tại Văn phòng Công chứng U1 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1; Tuyên hủy việc đăng bộ sang tên cho bà Bùi Thị Hồng A1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401.

2. Chấp nhận yêu cầu của độc lập của bà Bùi Thị Hồng A1:

+ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017 giữa Chi nhánh công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S (TP Hà Nội) và bà Trần Hương R2; và Hợp đồng mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000575 lập ngày 09/01/2018 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú tại địa chỉ số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 phải dọn ra khỏi và bàn giao toàn bộ bất động sản tại số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401 ngày 29/9/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Hồng A1 ngày 16/01/2018) cho bà Bùi Thị Hồng A1.

3. Ngân hàng S phải trả lại cho ông Phan Thanh NĐ, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5 số tiền 307.023.444 (Ba trăm lẻ bảy triệu không trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 07/2020/QĐ-PT ngày 12/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

Cùng ngày 19/11/2019, nguyên đơn là ông Phan Thanh NĐ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thanh S1, Phan Thanh S2, Phan Thanh S3, Phan Thị Thu S4, Phan Thanh S5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5, ông Phan Thanh S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H thống nhất trình bày: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo đó, các đương sự có kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đoàn Thị Thanh T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Thanh S3, ông Phan Thanh S5 là Luật sư Trịnh Ngọc Hoàn G1 thống nhất trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Ủy ban nhân dân huyện Z2 (nay là Quận 7), Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia vụ án để làm rõ nguồn gốc nhà đất. Bản án sơ thẩm nhận định tất cả các người con của bà Nguyễn Thị M đều biết bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng thuận cho bà đứng tên chủ quyền là không có cơ sở; vì Bản án sơ thẩm số 51/2006/DS-ST ngày 21/09/2006 của Tòa án nhân dân Quận 7 thể hiện chỉ có 4 người con của bà M tham gia tố tụng là các ông bà: Nguyễn Thanh S1, Phan Thanh S2, Phan Thị Thu S4, Phan Thanh NĐ; còn ông Phan Thanh S3, ông Phan Thanh S5 không tham gia tố tụng. Do đó việc thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277/QSĐĐ ngày 29/01/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Z2 (nay là Quận 7) là cần thiết và là căn cứ xác định các đồng sở hữu, sử dụng nhà đất số 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7. Do nguồn gốc tạo lập nhà đất là của ông Phan Văn Z và bà Nguyễn Thị M, nên bà M không được trọn quyền định đoạt đối với tài sản là nhà đất nêu trên. Hơn nữa, tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp, bà M đã hơn 80 tuổi có nhiều bệnh lý, nhưng công chứng viên chứng nhận hợp đồng thế chấp mà không có yêu cầu kiểm tra sức khỏe đối với bà M là không đảm bảo. Đồng thời, hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất, không thế chấp nhà ở hay tài sản khác gắn liền với đất nhưng quá trình xử lý tài sản đảm bảo, quá trình bán đấu giá tài sản thì phía Ngân hàng và Công

ty cổ phần đầu giá P đã thỏa thuận bán luôn phần tài sản là căn nhà và tài sản gắn liền với đất là xâm phạm đến quyền lợi của các đồng sở hữu căn nhà nêu trên. Quá trình thực hiện bán đầu giá tài sản tranh chấp không thực hiện theo qui định pháp luật. Từ đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Hương R2, ông Dương Thanh R1 với bà Bùi Thị Hồng A1 vô hiệu vì tài sản này đang có tranh chấp.

Bị đơn Phòng Công chứng số 5 (có ông Nguyễn Minh T3 là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày các quy trình công chứng thực hiện đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hồng A1 (có ông Nguyễn Đình A2 là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (có ông Nguyễn Văn L3 là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên cần xem xét hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến số tiền 307.023.444 đồng mà Ngân hàng phải trả lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Thanh ND, chấp nhận yêu cầu của độc lập của bà Bùi Thị Hồng A1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng K, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2, Công ty cổ phần đầu giá P, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 7, Công ty U, Văn phòng công chứng U1, ông Phạm Văn S6, ông Nguyễn Chí C, ông Nguyễn Chí Hoàng C1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đoàn Thị Thanh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Xét, yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội về việc hủy phần quyết định mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân Hàng phải trả lại số tiền 307.023.444 đồng cho ông Phan Thanh NĐ, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5. Tuy nhiên, kháng cáo của Ngân hàng là không đúng thời hạn luật định và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu của Ngân hàng về việc hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến số tiền 307.023.444 đồng trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhà đất tại thửa đất số 628, xã Z1, huyện Z2, Thành phố Hồ Chí Minh (số nhà 85 Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Phan Văn Z và bà Nguyễn Thị M. Ông Z và bà M có 07 người con chung là ông Phan Văn Z3 (mất tích từ nhỏ, không có vợ con), ông Phan Thanh NĐ, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4 và ông Phan Thanh S5. Năm 1985, ông Z chết không để lại di chúc. Ngày 29/01/1995, Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277/QSD/05 cho bà M đối với phần diện tích đất trên.

[2.2] Tại Bản án số 51/2006/DS-ST ngày 21/9/2006 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất của thửa đất tranh chấp trong vụ án này giữa nguyên đơn là bà M và bị đơn là ông Phạm Văn Trọng, bà Nguyễn Thị Thu thể hiện các con của bà M đều biết rõ thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân

bà M. Bà M và các con đã cung cấp Giấy chứng nhận này để làm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình trong vụ án trên.

Như vậy, các ông, bà: Phan Thanh NĐ, Nguyễn Thanh S1, Phan Thanh S2, Phan Thanh S3, Phan Thị Thu S4 và ông Phan Thanh S5 đều biết việc Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M và không ai có ý kiến phản đối gì nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định các con bà M đã đồng ý để bà M đứng tên quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.3] Bà M đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 404.12.204.583439 ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số 01-404.12.204.583439 ngày 17/7/2013, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 628, xã Z1, huyện Z2, Thành phố Hồ Chí Minh (số nhà 85 Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty U (do con trai bà M là ông Nguyễn Thanh S1 là Giám đốc) tại Ngân hàng S – Chi nhánh Bắc Sài Gòn. Các hợp đồng trên đã được công chứng, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 25902 ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 ngày 23/7/2012 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

[2.4] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty U không trả nợ theo cam kết, Ngân hàng S đã nhiều lần gửi thông báo trả nợ nhưng bên vay không thực hiện, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã đưa tài sản ra bán đấu giá tại Công ty CP Đấu giá P. Việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức bán đấu giá để thực hiện nghĩa vụ dân sự trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện khi đã đến hạn là phù hợp quy định tại Điều 336, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 56, Điều 58, khoản 1 Điều 59 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

[2.5] Việc trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản là nhà đất số 85 Đường số 15, phường K1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Công ty P thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ và Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp. Kết quả cuộc bán đấu giá tài sản, nhà đất trên đã được bán cho bà Trần Hương R2 với giá 6.140.000.000 đồng.

Ngày 04/7/2017, Chi nhánh Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S và bà R2 đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 39/17/HĐ-

BĐG được Văn phòng công chứng K chứng thực số 019308, quyền số 09 TP/CC-SCC-HĐGD.

Ngày 29/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ CS 10401 cho vợ chồng bà Trần Hương R2 và ông Dương Thanh R1.

Ngày 09/01/2018, bà R2 và ông R1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Bùi Thị Hồng A1. Hợp đồng được công chứng số 000575 tại Văn phòng Công chứng Đăng Văn Khanh.

Ngày 16/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 đã cập nhật biến động sang tên bà A1. Như vậy, bà R2, ông R1 và bà A1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, việc chuyển quyền sử dụng đất đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi nhánh Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S và bà R2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R2, ông R1 và bà A1; việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cho vợ chồng bà R2, ông R1 và việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận trên cho bà A1 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng trên vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận, phần cập nhật biến động là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5, ông Phan Thanh S2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh NĐ, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5 và ông Phan Thanh S2 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5, ông Phan Thanh S2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 355, Điều 361, Điều 362 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Luật thi hành án dân sự; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ và Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ về việc yêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số công chứng 25902 lập ngày 23/7/2012 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng số công chứng 22141 lập ngày 17/7/2013 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản thông qua đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017, số công chứng 019308, quyền số 09 TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 04/7/2017 tại Văn phòng Công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Chi nhánh công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S (TP Hà Nội) và bà Trần Hương R2; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/9/2017 cho ông Dương Thanh R1 và bà Trần Hương R2; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 000575 lập ngày 09/01/2018 tại Văn phòng Công chứng U1 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1; Tuyên hủy việc đăng bộ sang tên cho bà Bùi Thị Hồng A1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 263459 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401.

2. Chấp nhận yêu cầu của độc lập của bà Bùi Thị Hồng A1:

+ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 39/17/HĐ-BĐG ngày 04/7/2017 giữa Chi nhánh công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S (TP Hà Nội) và bà Trần Hương R2; và Hợp đồng mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000575 lập ngày 09/01/2018 giữa ông Dương Thanh R1, bà Trần Hương R2 và bà Bùi Thị Hồng A1 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bà Nguyễn Thị M và những người đang cư trú tại địa chỉ số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 phải dọn ra khỏi ra và bàn giao toàn bộ bất động sản tại số nhà 85 (số cũ 13/18) Đường số 15, phường K1, Quận 7 (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10401 ngày 29/9/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Hồng A1 ngày 16/01/2018) cho bà Bùi Thị Hồng A1.

3. Ngân hàng S phải trả lại cho ông Phan Thanh NĐ, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, bà Phan Thanh S5 số tiền 307.023.444 (Ba trăm lẻ bảy triệu không trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Thanh NĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số AA/2017/0048936 ngày 12/3/2018 và AA/2017/0048935 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phan Thanh NĐ còn phải chịu số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

- Ngân hàng S phải chịu số tiền 15.351.172 (Mười lăm triệu ba trăm năm mươi một nghìn một trăm bảy mươi hai) đồng.

- Bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thanh NĐ, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S2, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, bà Phan Thanh S5 cùng chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Bùi Thị Hồng A1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà A1 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0049001 ngày 02/7/2018.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Thanh NĐ, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh S3, bà Phan Thị Thu S4, ông Phan Thanh S5 và ông Phan Thanh S2, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0092433, số 0092429, số 0092430, số 0092432, số 0092427, số 0092428 và số 0092431 cùng ngày 27/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp