

Bản án số: 629/2021/DSPT  
Ngày: 24/11/2021  
V/v Đòi lại tài sản và Huỷ kết  
quả đấu giá

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Văn Hải

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Kim

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Bích Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố  
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/DSPT ngày 08  
tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản và hủy kết quả đấu giá”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DSST ngày 31/3/2021 của Tòa án  
nhân dân Quận 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3695/2021/QĐ-PT  
ngày 15/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 8542/2021/QĐ-PT ngày  
05/11/2021 và Thông báo về phiên tòa phúc thẩm số 9176/TB-TA ngày  
19/11/2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại  
Dịch vụ B

Địa chỉ: Số 151/6, 151/12, 151/20 đường G, phường P, Quận 7, Thành phố  
Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Quang H, sinh năm 1971 (Có  
mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt C, sinh  
năm 1975

Địa chỉ: Số 76 H, quận H, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số  
04/BM-UQ ngày 10/3/2021) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1976

2/ Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1978

3/ Ông Lê Hồng P, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: 151/6, 151/12, 151/20 đường G, phường P, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà T, ông Đ, ông P:*

1. Ông Bùi Duy T, sinh năm 1978

Địa chỉ: P2 22/1 đường số 24, khu phố 5, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 03345, 03346, 03347 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2020) (có mặt).

2. Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 192/6 đường B, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 03347 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2020; số 00471, 00470 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2020) (có mặt).

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

1/ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ

Địa chỉ: Số 221B đường T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Bạch L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 7/12A T, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 02/ĐV-UQ ngày 06/8/2020) (xin vắng mặt).

2/ Công ty Đấu giá hợp danh N

Địa chỉ: Số 21 đường P, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Hoàng P (vắng mặt) và bà Vũ Thị Thanh H (có mặt) (Giấy ủy quyền ngày 05/11/2021).

3/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ

Địa chỉ: Số 85 B, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H (có mặt) và ông Đoàn Trần M (vắng mặt) (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 129/BIDV.BTA-QLRR ngày 06/7/2020).

4/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q

Địa chỉ: Số 22 H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Đình T (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, thi hành án số 36/QĐ-CT ngày 08/8/2018) (xin vắng mặt).

5/ Công ty tài chính cổ phần Đ

Địa chỉ: Tầng 14, 15, 16 Tháp B, Tòa nhà EVN, số 11 C, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền số 48/UQ-TCĐL ngày 30/3/2021) (xin vắng mặt).

6/ Bà Ngô Thị L, sinh năm 1972

Địa chỉ: 151/6, 151/12, 151/20 đường G, phường P, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

7/ Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1974

Địa chỉ: 151/6, 151/12, 151/20 đường G, phường P, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

8/ Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 151/6, 151/12, 151/20 đường G, phường P, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

9/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1993

Địa chỉ: 151/6, 151/12, 151/20 đường G, phường P, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Bùi Duy T và ông Lý Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản không hòa giải được cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ và tại phiên toà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B do ông Nguyễn Việt C là người đại diện theo ủy quyền và ông Cao Quang H là người đại diện theo pháp luật trình bày như sau:*

Nguồn gốc căn nhà 151/6, 151/12, 151/20 G, Khu phố 2, phường P, Quận 7 thuộc sở hữu của Công ty Đ. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B (Sau đây viết tắt là Công ty B) đã mua đấu giá tài sản khoản nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ (gọi tắt là Công ty Đ) theo biên bản đấu giá tài sản ngày 12/10/2018, trong đó có tài sản bảo đảm là căn nhà trên.

Việc đấu giá khoản nợ là do Công ty Đ vay nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây viết tắt là BIDV), để bảo đảm khoản vay thì có thể chấp căn nhà 151/6, 151/12, 151/20 G, Khu phố 2, phường P, Quận 7. Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên BIDV đã bán khoản nợ trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q (sau đây viết tắt là VAMC). Để thu hồi nợ VAMC đã ủy quyền cho BIDV xử lý bằng cách bán đấu giá khoản nợ có tài sản thế chấp. Ngày 17/10/2018, VAMC đã bán lại khoản nợ này cho Công ty B theo Hợp đồng mua bán nợ số 128/HĐMBN/BIDV.BTA. Công ty B đã mua tài sản

đầu giá là khoản nợ của Công ty Đ (bao gồm tổng dư nợ vay và tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán là nhà đất tại số 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7 thuộc thửa số 87, tờ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010).

Ngày 12/12/2018, Công ty Đ đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010 cho Công ty B, ngày 11/3/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường đã cập nhật biến động sang tên Công ty B.

Trong quá trình Công ty B tiến hành công tác tiếp nhận, kiểm kê tài sản thì phát hiện bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P đang chiếm giữ nhà đất tại số 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7. Công ty B đã nhiều lần làm việc và liên hệ yêu cầu trả lại nhà nhưng bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P không hợp tác.

Nay Công ty B yêu cầu Toà án buộc bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P trả lại nhà, đất tại số 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7 thuộc thửa số 87, tờ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn là:

1. Tuyên hủy kết quả đấu giá (Biên bản đấu giá ngày 12/10/2019 của Công ty Cổ phần đấu giá N) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Xác lập lại chủ quyền tài sản ban đầu là Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì Công ty B mua đầu giá tài sản khoản nợ có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn toàn hợp pháp, ngay tình.

*Bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P do ông Bùi Duy T và ông Lý Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cả ba bị đơn đều là con và là người thừa kế hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu T (chết ngày 31/01/2010). Bà Nguyễn Thị Thu T là cổ đông sáng lập (Cổ

đồng phổ thông) của Công ty Đ và chiếm giữ 10% vốn điều lệ công ty tương đương 100.000 cổ phần.

Thời điểm bà T chết cho tới nay thì phía Công ty Đ không làm thủ tục mời bị đơn hợp cổ đông để xác lập người thừa kế hợp pháp phần vốn góp của bà T cho 03 chị em bị đơn.

Năm 2009, Công ty Đ mua căn nhà và đất thuộc thửa đất số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để cho gia đình bà T làm nhà ở và làm trụ sở Công ty từ đó đến nay. Để mua ngôi nhà này, Công ty Đ có vay của BIDV - chi nhánh G số tiền là 100.000.000.000 đồng. Lúc này bà T là chủ tịch hội đồng quản trị của Công ty Đ đã họp hội đồng cổ đông - đã ra nghị quyết thống nhất vay tiền để mua tài sản trên.

Sau khi bà T chết (không để lại di chúc - vì chưa có điều kiện nên cho tới nay bị đơn cũng chưa đi làm thủ tục kê khai di sản thừa kế) căn nhà trên vẫn do 03 bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng, Công ty Đ không sử dụng, bị đơn không biết việc Công ty Đ thế chấp căn nhà này để vay tiền và không có khả năng thanh toán nợ đến hạn.

Từ năm 2010 đến 2019, Công ty Đ và các đơn vị liên quan không thông báo cho bị đơn biết về tình trạng pháp lý của căn nhà này. Đến đầu tháng 04/2019 thì có một nhóm người đến xưng là người của Công ty B yêu cầu phía bị đơn giao nhà thì bị đơn mới biết.

Do 03 bị đơn là người thừa kế hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu T nên là người có liên quan theo quy định tại Điều 1 của Điều lệ Công ty Đ đồng nghĩa là người thừa kế 10% cổ phần của bà T trong Công ty và căn nhà tranh chấp trên là tài sản chung của các bị đơn với các cổ đông sáng lập của Công ty Đ.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp việc định đoạt chuyển quyền sở hữu tài sản của công ty cổ phần phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhưng trong trường hợp này Công ty Đ (do ông Cao Minh S làm đại diện) không thông qua Đại hội đồng cổ đông mà lại âm thầm câu kết với BIDV - chi nhánh Bến Thành và Công ty Cổ phần đấu giá N bán đấu giá tài sản là vi phạm pháp luật nghiêm trọng. Cả 03 bị đơn là những đồng sở hữu của toàn bộ tài sản trên nhưng chưa hề có bất kỳ văn bản nào đồng ý cho Công ty Đ giao tài sản cho BIDV mang đi đấu giá và đơn vị trúng thầu lại là Công ty B (Một trong những thành viên góp vốn của Công ty B là Công ty Cổ phần XNK lâm sản và hàng tiêu thủ công nghiệp do ông Cao Minh S làm thành viên góp vốn).

Ngoài ra, Biên bản đấu giá tài sản ngày 12/10/2018 do Công ty Cổ phần đấu giá N lập thể hiện việc sai trái, cụ thể:

1. Thông tin tài sản bán đấu giá chỉ là khoản nợ của Công ty Đ chứ không phải là căn nhà và đất thuộc thửa 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20 khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Phần đầu biên bản ghi khách mời chứng kiến việc đấu giá là bà Nguyễn Thị Tuyết H chứ không hề có người có tài sản đấu giá tham gia nhưng cuối biên bản thì bà H ký tên với tư cách là người có tài sản đấu giá, ông Nguyễn Tiến Đ là người không có tham gia đấu giá lại ký tên vào biên bản với tư cách cá nhân là người trúng đấu giá (thay vì Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng B – do ông Nguyễn Hữu L đại diện pháp luật công ty – tham dự phiên đấu giá), ông Nguyễn Hữu T là người không có tham gia đấu giá lại ký tên vào biên bản với tư cách cá nhân là người tham gia đấu giá (thay vì Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng G – do ông Chu Ngọc S đại diện pháp luật công ty – tham dự phiên đấu giá).

Do vậy việc Công ty Đ, Công ty N, BIDV – chi nhánh B, Công ty B đã có hành vi trái pháp luật, cố ý tổ chức đấu giá tài sản một cách không minh bạch vi phạm nghiêm trọng Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật đấu giá tài sản, quy chế đấu giá tài sản.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý:

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

1. Tuyên hủy kết quả đấu giá (Biên bản đấu giá ngày 12/10/2018 của Công ty Cổ phần đấu giá N) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Xác lập lại chủ quyền tài sản ban đầu là Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn bổ sung thêm yêu cầu: Hủy cập nhật biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010

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

*1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Xuân T trình bày:*

Ông là chồng của bà Lê Thị Minh T, hiện nay ông đang sinh sống tại số nhà 151/6, 151/12, 151/20 G, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với vụ án tranh chấp nhà đất, ông có ý kiến trình bày như sau:

Đây là căn nhà và phần đất do cha mẹ vợ ông để lại cho các con có toàn quyền sử dụng. Do đó, việc nguyên đơn hay bất kỳ cá nhân nào có ý muốn tranh

chấp đến không hợp pháp và không bao giờ ông chấp nhận việc đó xảy ra. Ông đề nghị Toà án giải quyết sự việc vắng mặt ông vì ông Tiền đã uỷ quyền cho luật sư đại diện.

*2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị S trình bày:*

Bà S là người giúp việc cho bà T 03 năm nay tại căn nhà số 151/6, 151/12, 151/20 G, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với việc tranh chấp của các bên thì bà không có ý kiến gì, bà cho rằng mình không liên quan đến vụ án nên đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

*3. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành V trình bày:*

Ông Vũ là người giúp việc lái xe cho bà T 10 năm nay, hiện sống tại căn nhà 151/6, 151/12, 151/20 G, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với việc tranh chấp của các bên thì ông không có ý kiến gì vì không liên quan đến vụ án nên đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

*4. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị L trình bày:*

Bà L là người giúp việc nhà cho bà T 05 năm nay tại căn nhà 151/6, 151/12, 151/20 G, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với việc tranh chấp của các bên thì bà không có ý kiến vì không liên quan đến vụ án nên đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

*5. Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ do bà Trần Bạch L là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Nhà đất tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của Công ty Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 881529 số vào sổ cấp GCN: CT 00590 ngày 02/6/2010. Công ty Đ vay của BIDV - chi nhánh G số tiền 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay 10 năm, mục đích vay để thanh toán chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng trụ sở văn phòng công ty theo Hợp đồng tín dụng số 135/2009/000073 ngày 15/9/2009 và Công ty Đ có thể chấp nhà đất tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo khoản vay. Do Công ty Đ khó khăn nên vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị BIDV đòi nợ, sau đó BIDV bán khoản nợ vay này cho VAMC. Để thu hồi nợ thì VAMC uỷ quyền cho BIDV xử lý bằng cách bán đấu giá khoản nợ. Tại thời điểm năm 2017, 2018 Công ty Đ đã đưa BIDV xuống để thẩm định tài sản, có vào nhà để xem xét hiện trạng.

Do Công ty Đ không có khả năng trả nợ nên đã đồng ý giao tài sản để VAMC, BIDV bán đấu giá tài sản khoản nợ và kết quả là Công ty B đã trúng đấu giá, mua lại khoản nợ theo hợp đồng mua bán nợ giữa các bên.

Công ty Đ đã bàn giao tài sản nhà đất thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty B, không có ý kiến, yêu cầu hay tranh chấp gì. Nay, bà T, ông Đ, ông P yêu cầu hủy kết quả đấu giá và xác lập chủ quyền ban đầu cho Công ty Đ đối với nhà đất tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty Đ không đồng ý vì sự việc vay nợ, mua bán nợ rất rõ ràng.

Việc bà T, ông Đ, ông P cho rằng là người kế thừa hợp pháp 10% cổ phần Công ty Đ là việc nội bộ công ty không liên quan đến việc tranh chấp vì trên cơ sở pháp lý thì ông Sơn là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ có toàn quyền quyết định mọi vấn đề của công ty.

Công ty đã tham gia trong quá trình mua bán đấu giá nợ và tài sản theo đúng các quy định, hướng dẫn của pháp luật hiện hành nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, ông Đ và ông P và không có ý kiến nào khác.

*6. Công ty Đấu giá hợp danh N do ông ông là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty Đấu giá hợp danh N (Sau đây gọi là Công ty N) có tên cũ là Công ty Cổ phần đấu giá N.

Ngày 19/9/2018, VAMC và Công ty N ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 86/18/HĐDV-ĐGTD có nội dung tài sản đấu giá là khoản nợ của Công ty Đ tại BIDV bao gồm toàn bộ dư nợ gốc và dư nợ lãi phát sinh đến thời điểm thực hiện giao dịch bán nợ (Tổng dư nợ của Khoản Nợ tính đến hết ngày 18/9/2018 là 109.009.443.900 đồng, trong đó dư nợ gốc là 56.500.000.000 đồng, dư nợ lãi là 52.509.443.900 đồng), ngoài ra hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ của các bên.

Ngày 12/10/2018, Công ty N đã tổ chức đấu giá tài sản là: Khoản nợ của Công ty Đ tại BIDV. Trong quá trình tổ chức đấu giá tài sản trên, Công ty N đã tổ chức đấu giá theo đúng quy định pháp luật.

Sau phiên đấu giá thì khách hàng trúng đấu giá là Công ty B. Căn cứ kết quả bán đấu giá, các bên đã thực hiện ký Hợp đồng mua bán khoản nợ và chuyển giao hồ sơ nợ trên thực tế cũng như toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với khoản nợ cho khách hàng trúng đấu giá. Do vậy, việc Công ty B khởi kiện đòi tài sản hợp pháp của mình không liên quan đến thủ tục của công ty đấu giá. Đồng thời, bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ và ông Lê Hồng P cũng không có quyền yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá khoản nợ trong trường hợp này. Vì vậy, Công ty N không đồng ý với yêu cầu hủy kết quả đấu giá của bị đơn.

*7. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ do bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Đoàn Trần M là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*



Công ty Đ có nhu cầu vay vốn và BIDV chi nhánh G đã yêu cầu doanh nghiệp cung cấp các hồ sơ liên quan đến việc vay vốn, đồng thời xem xét, thẩm định phương án kinh doanh của khách hàng, tài sản đảm bảo, đánh giá hiệu quả khoản vay và khả năng trả nợ. Sau khi thẩm định đủ điều kiện thì hai bên ký hợp đồng tín dụng số 135/2009/000073 ngày 15/09/2009 với nội dung.

- Số tiền cho vay: 100.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 120 tháng.
- Mục đích: Mua quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để đầu tư cao ốc văn phòng.

Để đảm bảo khoản nợ này thì Công ty Đ và ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 06, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 18/6/2010 số công chứng 12881 quyền số 6 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2010 và đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 24/01/2014; Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 55, tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 151/6, 151/12, 151/20 G, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích: 3.094,3 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình gắn liền với đất số BA 881529 cấp ngày 02/06/2010

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở
- Diện tích xây dựng: 325,4 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn: 653,8 m<sup>2</sup>
- Cấp (hạng): Biệt thự cấp hạng 3.
- Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, mái ngói.
- Số tầng: 02
- Công trình xây dựng khác:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng
Văn phòng	290,5	565 m <sup>2</sup>	Tường gạch, sàn BTCT, mái ngói	4	2
Nhà bảo vệ	32,2		Tường gạch, mái ngói	4	1

Sân tennis	669,8		Sàn BTCT, lưới B40	4	
------------	-------	--	--------------------	---	--

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 135/2009/000073 ngày 15/09/2009, BIDV đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền 100.000.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ lần 01 ngày 22/6/2010 với số tiền 41.000.000.000 đồng, lần 2 ngày 02/07/2010 với số tiền 18.000.000.000 đồng; lần 3 ngày 20/08/2010 với số tiền 31.000.000.000 đồng, lần 4 ngày 27/08/2010 với số tiền 10.000.000.000 đồng, mục đích và là để hoàn vốn tự có dự án mua nhà và đất tại 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7 cho Công ty Đ.

Quá trình vay, Công ty Đ đã thanh toán được một phần gốc là 43.500.000.000 đồng, trả được số tiền lãi là 15.864.111.111 đồng.

Tuy nhiên, Công ty Đ đã không thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ nợ cho BIDV theo đúng hạn, BIDV đã thực hiện gia hạn/cơ cấu nợ cho Công ty 02 lần nhưng Công ty Đ vẫn tiếp tục không trả nợ theo đúng cam kết. Vì vậy, BIDV thực hiện các biện pháp để thu hồi nợ là bán nợ cho VAMC vào ngày 26/09/2014. Sau khi thực hiện bán nợ, BIDV đã được VAMC uỷ quyền đòi nợ, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vay.

Ngày 08/8/2017, BIDV đã ký Biên bản thỏa thuận xử lý tài sản thông qua đấu giá tài sản thế chấp giữa Công ty Đ và BIDV Chi nhánh G.

- Ngày 23/11/2017, BIDV đã ban hành Công văn số 2233/TBBIDV.GĐ đề nghị Công ty Đ và người đang ở trên tài sản thế chấp tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp để BIDV tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá tài sản nhưng Ngân hàng vẫn chưa nhận được bất kỳ sự phản hồi nào của Công ty Đ cũng như người đang ở trên tài sản thế chấp đồng thời Ngân hàng cũng rất khó để tiếp cận được với tài sản bảo đảm và các cá nhân đang sử dụng tài sản (tài sản đảm bảo vẫn chưa bàn giao thực trạng để Ngân hàng tiến hành xử lý tài sản thông qua tổ chức đấu giá), do đó việc bán đấu giá tài sản thế chấp vẫn không thể thực hiện.

BIDV đã tiến hành đăng thông tin bán khoản nợ trên các phương tiện thông tin đại chúng (chào bán công khai khoản nợ bao gồm gốc và lãi) và thực hiện bán đấu giá khoản nợ theo quy định.

- Ngày 19/9/2018, BIDV Chi nhánh B đã lựa chọn được tổ chức đấu giá khoản nợ và thực hiện ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá khoản nợ.

- Ngày 12/10/2018, Công ty N tiến hành bán đấu giá theo thông báo, theo Biên bản đấu giá thành ngày 12/10/2018, nội dung cụ thể như sau:

- + Bên trúng đấu giá: Công ty B
- + Địa chỉ: 301 Quốc lộ 1A, phường B, quận T.
- + Đại diện: Nguyễn Hữu L, Chức vụ: Giám đốc.

+ Giá trúng đấu giá: 59.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ bốn trăm triệu đồng)

- Ngày 17/10/2018, Công ty B và VAMC do BIDV là đại diện ký hợp đồng mua bán khoản nợ.

- Ngày 19/11/2018, Công ty B đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá.

- Ngày 20/11/2018: BIDV đã thực hiện bàn giao hồ sơ mua bán nợ theo quy định cho Công ty B.

- Ngày 21/11/2018: BIDV thực hiện thông báo việc bán khoản nợ cho các đơn vị có liên quan trong đó có Công ty Đ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn BIDV xác định đã thực hiện cho vay, bán đấu giá nguyên trạng khoản nợ của Công ty Đ, thu hồi nợ vay theo đúng quy định nên việc hủy kết quả đấu giá khoản nợ là không đúng theo quy định pháp luật.

8. Công ty tài chính cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là “EVNFinance”) do ông Nguyễn Hoàng H là người đại diện theo pháp luật và bà Phạm Thị T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/12/2018, EVNFinance và Công ty B ký Hợp đồng mua trái phiếu số 60/2018/HĐMTP/EVNFC-BM.

Ngày 19/03/2019, EVNFinance và Công ty B đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 08/2019/HĐTCBĐS/EVNFC-BM được Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số công chứng 003187 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/3/2019.

Tài sản Công ty B thế chấp tại EVNFinance là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 1151/20 khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 881529 ngày 02/06/2010 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2019. Như vậy, trong vụ việc này, giao dịch giữa Công ty B và EVNFinance đúng theo quy định của pháp luật, tài sản thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận thuộc quyền sở hữu của Công ty B, việc đăng ký thế chấp và công chứng tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tranh chấp của bị đơn liên quan đến việc đấu giá, xác lập quyền sở hữu tài sản trước thời điểm EVNFinance nhận thế chấp tài sản này thì EVNFinance không đồng ý vì EVNFinance là bên thứ ba ngay tình theo quy định của Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 nên được pháp luật bảo vệ quyền lợi hợp pháp.

9. Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của Các Tổ chức Tín dụng V trình bày:

Ngày 26/09/2014, VAMC và BIDV đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 4190/2014/MBN.VAMC1-BIDV về việc mua khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 135/2009/000073 ngày 15/09/2009 của Công ty Đ. Khoản nợ này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là bất động sản tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 73/2010/HĐ ngày 17/06/2010.

Ngay sau khi mua bán nợ, VAMC và BIDV đã thực hiện ký Hợp đồng ủy quyền số 4191/2014/UQVAMC1-BIDV và Hợp đồng ủy quyền bổ sung, sửa đổi số 23652/2015/UQ2.VAMC1-BIDV. Theo đó, VAMC đã ủy quyền toàn bộ cho BIDV xử lý khoản nợ và BIDV bán đấu giá thành công khoản nợ của Công ty Đ, quyền chủ nợ đã được chuyển giao cho người trúng đấu giá. Ngày 19/12/2018, VAMC đã thanh toán Trái phiếu đặc biệt của khoản nợ của Công ty Đ nên VAMC không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DSST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7 quyết định:*

1. Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Thành V, bà Ngô Thị L và bà Trần Thị S.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B.

Buộc các bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P phải trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P về việc: Tuyên huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu xác lập lại quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 31/3/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lý Văn Đ và ông Bùi Duy T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm gửi cho Tòa án nhân dân Quận 7 ngày 05/4/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ. Cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định, giám định đối với phần tài sản phát sinh do bị đơn và những người đang ở trong nhà xây dựng, sửa chữa. Cấp sơ thẩm không đợi kết quả giải quyết đơn tố giác tội phạm của bị đơn mà đưa vụ án ra xét xử là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Đấu giá hợp danh N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên án sơ thẩm có thiếu sót khi không tuyên buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong nhà cùng có nghĩa vụ giao trả tài sản cho nguyên đơn và có sai sót trong tính án phí cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm đối với phần nội dung này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 31/3/2021, Tòa án nhân dân Quận 7 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 64/2021/DSST, bị đơn – bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P có người đại diện theo ủy quyền là

ông Lý Văn Đ và ông Bùi Duy T có mặt tại phiên tòa. Ngày 31/3/2021, ông Đưọc và ông Thanh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm gửi đến Tòa án nhân dân Quận 7 ngày 05/4/2021. Theo các Giấy ủy quyền thì bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P ủy quyền cho ông Lý Văn Đ và ông Bùi Duy T được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của ông Thanh và ông Đưọc còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là nhà, đất tại số 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7 do nguyên đơn sở hữu nhưng bị đơn đang chiếm hữu, sử dụng. Bị đơn có yêu cầu phản tố hủy kết quả đấu giá tài sản và xác lập quyền sở hữu nhà, đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp đòi lại tài sản và hủy kết quả đấu giá. Bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P hiện đang cư trú tại số 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Quận 7 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Thành V, bà Trần Thị S, Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q, Công ty tài chính cổ phần Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét kháng cáo của bị đơn:

Bị đơn yêu cầu tuyên hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và xác lập lại quyền sở hữu tài sản cho Công ty Đ. Bị đơn cho rằng nhà đất nêu trên là tài sản chung của các cổ đông Công ty Đ, trong đó mẹ của các ông bà là bà Nguyễn Thị Thu T là cổ đông sáng lập của Công ty nắm giữ 10% vốn điều lệ, việc đấu giá tài sản chung phải được sự đồng ý của các chủ sở hữu. Bị đơn còn cho rằng Công ty N đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục đấu giá cụ thể là Biên bản đấu giá tài sản ngày 12/10/2018 vi phạm về trình tự tiến hành và thành phần tham gia.

[4.1.1] Hội đồng xét xử nhận thấy, nhà đất số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BA 881529 do

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/6/2010 trước khi Công ty B trúng đấu giá và xác lập quyền sở hữu thì do Công ty Đ đứng tên sở hữu. Bà Nguyễn Thị Thu T là cổ đông sáng lập của Công ty Đ nắm giữ 10% vốn điều lệ, ngày 31/01/2010 bà T chết không để lại di chúc. Bà Lê Thị Minh T, ông Lê Hồng P, ông Lê Bá Đ là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định cả 03 bị đơn chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, chưa thông báo cho Công ty Đ về việc hưởng thừa kế cổ phần của cổ đông sáng lập. Ngoài ra cho tới thời điểm năm 2018 thì Công ty Đ chưa làm thủ tục thông báo thay đổi thông tin của cổ đông sáng lập công ty cổ phần với cơ quan đăng ký kinh doanh theo Điều 32 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Như vậy, Công ty Đ chưa làm thủ tục thay đổi cổ đông và chưa ghi nhận 03 bị đơn là cổ đông tại Sổ đăng ký cổ đông của công ty theo quy định tại Khoản 7 Điều 126 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Do đó, bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P chưa trở thành cổ đông của Công ty Đ và không có quyền tham gia biểu quyết các vấn đề của công ty. Việc bị đơn cho rằng việc định đoạt tài sản của công ty phải có sự đồng ý của các đồng sở hữu, cụ thể là 03 bị đơn là không có cơ sở.

[4.1.2] Đối với thủ tục đấu giá khoản nợ và tài sản bảo đảm:

Công ty Đ và Ngân hàng BIDV chi nhánh G ký hợp đồng tín dụng số 135/2009/000073 ngày 15/09/2009 với nội dung:

- Số tiền cho vay: 100.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 120 tháng.
- Mục đích: Mua quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để đầu tư cao ốc văn phòng.

Theo Ngân hàng BIDV trình bày thì để đảm bảo khoản nợ này thì Công ty Đ và ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 06, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 18/6/2010 số công chứng 12881 quyền số 6 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2010 và đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 24/01/2014; Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 55, tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 151/6, 151/12, 151/20 G, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích: 3.094,3 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình gắn liền với đất số BA 881529 cấp ngày 02/06/2010. Ngân hàng BIDV đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền 100.000.000.000 đồng. Xét, khi vay vốn, bên vay đã cung cấp các hồ sơ liên quan đến việc vay vốn, đồng thời Ngân hàng đã xem xét, thẩm định phương án kinh doanh của khách hàng, tài sản đảm

bảo, đánh giá hiệu quả khoản vay và khả năng trả nợ. Tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên vay và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh. Tại quyết định số 36/2009/QĐ-HĐQT của Công ty Đ do bà Nguyễn Thị Thu T làm Chủ tịch Hội đồng quản trị ký có nội dung: Đồng ý về việc mua khu nhà (và đất) diện tích 3187.7m<sup>2</sup> tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20 khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để làm trụ sở chi nhánh công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp thuận phương án vay vốn tại BIDV chi nhánh G để thực hiện việc mua khu nhà (và đất) diện tích 3187.7m<sup>2</sup> tại địa chỉ 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện việc vay vốn được sự đồng ý của Hội đồng quản trị công ty. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng BIDV và Công ty Đ được ký kết phù hợp với quy định pháp luật.

Quá trình vay, Công ty Đ đã thanh toán được một phần gốc là 43.500.000.000 đồng, trả được số tiền lãi là 15.864.111.111 đồng, sau đó đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả gốc và lãi cho ngân hàng mặc dù đã được cơ cấu, gia hạn nợ cho Công ty 02 lần. Ngân hàng BIDV thực hiện các biện pháp để thu hồi nợ là bán nợ cho VAMC vào ngày 26/09/2014. Sau khi thực hiện bán nợ, BIDV đã được VAMC uỷ quyền đòi nợ, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vay. Do không thể thu hồi được tài sản bảo đảm để xử lý nợ nên Ngân hàng BIDV đã thực hiện giao dịch bán nợ (có tài sản bảo đảm) thông qua việc bán đấu giá khoản nợ trên. Đơn vị thực hiện việc bán đấu giá là Công ty N.

Bị đơn còn cho rằng Công ty N đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục đấu giá cụ thể là Biên bản đấu giá tài sản ngày 12/10/2018 vi phạm về trình tự tiến hành và thành phần tham gia. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ ngày 08/8/2017 thì Công ty Đ do ông Cao Minh S là Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện Công ty Đ đã tự nguyện giao toàn bộ tài sản là nhà đất tranh chấp, cùng toàn bộ hồ sơ pháp lý cho ngân hàng toàn quyền xử lý phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Sau khi Công ty B trúng đấu giá thì Công ty Đ đã tham gia và tự nguyện ký kết Hợp đồng mua bán nợ, đã được BIDV thông báo đã thực hiện bán khoản nợ của Công ty Đ cho Công ty B, tự nguyện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao nhà. Từ thời điểm tiến hành đấu giá đến khi đấu giá thành, Công ty Đ không có văn bản khiếu nại hay ý kiến không đồng ý với kết quả đấu giá hay trình tự, thủ tục tiến hành đấu giá. Bên trúng đấu giá là Công ty B đã thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá cho bên đấu giá và đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản bảo đảm với Công ty Đ đối với nhà đất nêu trên và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ngày 11/3/2019. Như đã phân tích, cả ba bị đơn chưa được công nhận là cổ đông của Công ty Đ nên việc tiến hành đấu giá và xử lý tài sản đảm bảo của công ty cũng không cần có sự đồng ý của các bị đơn. Tại



cấp phúc thẩm, bị đơn cũng không cung cấp được thêm chứng cứ nào khác chứng minh việc đấu giá khoản nợ là trái quy định pháp luật theo quy định Điều 72, Điểm b Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 và không thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 122 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, về trình tự, thủ tục đấu giá khoản nợ của Công ty N là phù hợp quy định của pháp luật. Bị đơn yêu cầu hủy kết quả đấu giá là không có căn cứ chấp nhận.

[4.1.3] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp chứng từ về việc sửa chữa nhà, hạn mục sửa chữa, xây dựng gồm nhà để xe, nhà vệ sinh... Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và theo kết quả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020, đại diện bị đơn xác nhận trên nhà đất tranh chấp không coi nói sửa chữa không xây dựng gì thêm. Do đó, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định đối với tài sản tranh chấp là không có căn cứ. Hơn nữa, ngày 12/12/2018 Công ty Đ đã bàn giao tài sản thế chấp và bản chính giấy tờ nhà đất cho Công ty B. Nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thông báo về việc sửa chữa cho chủ sở hữu tài sản, cũng như không có văn bản đồng ý của chủ sở hữu đối với việc sửa chữa này. Xét thấy những hạn mục sửa chữa, xây dựng như bị đơn trình bày nhằm mục đích phục vụ sinh hoạt của bị đơn và trong lúc tài sản đang thế chấp, không có văn bản cho phép của cơ quan có thẩm quyền và chủ sở hữu tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận nội dung trình bày của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng.

[4.1.4] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010, xác lập lại quyền sở hữu tài sản cho Công ty Đ: Như đã phân tích ở trên, việc bán đấu giá khoản nợ và tài sản bảo đảm là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Bên trúng đấu giá đã thanh toán đủ tiền đấu giá, đã nhận tài sản bảo đảm từ chủ sở hữu và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ngày 11/3/2019 theo đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010, xác lập lại quyền sở hữu đối với tài sản tranh chấp cho Công ty Đ của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4.2.] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn Công ty B là bên trúng đấu giá khoản nợ của Công ty Đ với tài sản bảo đảm là nhà đất số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nợ số 128/HĐMBN/BIDV.BTA ngày 17/10/2018. Công ty B đã thanh toán đầy đủ tiền đấu giá và thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 135/2009/000073 ngày 15/9/2009, phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 22/6/2010, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng dài hạn số 135/2009/000073 ngày 27/6/2013. Công ty Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 00039254 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD01 ngày 11 và 12/12/2018 đối với nhà đất nêu trên và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ngày 11/3/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA881529, sổ vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010. Do đó, nguyên đơn đã trở thành chủ sở hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20 Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bị đơn là bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P đang cư trú trong nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty B không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên yêu cầu buộc bà T, ông Đ, ông P bàn giao toàn bộ nhà đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Xét thấy, theo kết quả xác minh của Công an phường P, Quận 7 (BL 645) thì hiện có các nhân khẩu đang thực tế cư trú tại nhà đất tranh chấp gồm các ông bà: Lê Hồng P, Lê Bá Đ, Lê Thị Minh T, Nguyễn Xuân T, Nguyễn Thành V, Ngô Thị L, Trần Thị S. Tuy nhiên, tại phần quyết định của án sơ thẩm không tuyên buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Nguyễn Xuân T, Nguyễn Thành V, Ngô Thị L, Trần Thị S cùng với bị đơn có nghĩa vụ giao trả tài sản là nhà đất tranh chấp cho nguyên đơn là có thiếu sót, không đảm bảo cho quá trình thi hành án, cần sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên mỗi bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ngoài ra, các bị đơn còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận tổng cộng là 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng). Án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là thiếu sót, cần sửa lại phần này của án sơ thẩm. Cụ thể, bị đơn – bà Lê Thị Minh T, ông Lê Hồng P, ông Lê Bá Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng).

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn, sửa án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 122, 161, 163, 164, Điều 166, 169, Điều 221, Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 13, Điều 121, Điều 126, Điều 149 Luật Doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ các Điều 7, Điều 9, Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P.

Sửa bản án sơ thẩm số 64/2021/DSST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7.

1. Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q, Công ty tài chính cổ phần Đ, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Thành V, bà Ngô Thị L và bà Trần Thị S.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B.

Buộc các bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Thành V, bà Trần Thị S phải trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA881529, số vào sổ cấp CN: CT00590 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2010, đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B ngày 11/3/2019. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P về việc: Tuyên huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 87 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu xác lập lại quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất tọa lạc tại số 151/6, 151/12, 151/20, Khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đ.

2.3. Về chi phí thẩm định: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí thẩm định tại chỗ (Đã đóng đủ).

### 3. Về án phí:

Các bị đơn là bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) nhưng được trừ đi 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0032662 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Dịch vụ B số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0032194 ngày 04/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho bà Lê Thị Minh T, ông Lê Bá Đ, ông Lê Hồng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu số 0042506 ngày 09/4/2021, Biên lai thu số 0042507 ngày 09/4/2021 và Biên lai thu số 0042676 ngày 10/6/2021 do người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Duy T và ông Lý Văn Đ nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

**Phùng Văn Hải**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ  
TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Kim**

**Nguyễn Thị Kim Cương**

**Phùng Văn Hải**







