

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

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

Bản án số: 145/2023/DS-PT

Ngày: 27/3/2023

V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy HĐ chuyển  
nhượng QSD đất và TS gắn liền với đất;  
Tranh chấp HĐ tín dụng.

**NHÂN DANH**

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn

*Các Thẩm phán:* 1/ Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Đặng Quốc Việt, Kiểm sát viên cao  
cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp  
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý  
số 556/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp yêu cầu  
hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp HĐ  
tín dụng*”, giữa các bên đương sự:

*Nguyên đơn:*

**1/ Ông Lưu Văn T**, sinh năm 1937; Địa chỉ: B G – Greenvalley 2168 –  
NSW – Australia; Tạm trú: Số A, Lý Văn L, khóm E, phường A, TP ., tỉnh Cà  
Mau. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số  
A, L, khóm E, phường A, TP ., tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

**2/ Bà Huỳnh Thị C**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số A Tòa nhà R, số B, đường  
H, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền:  
Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1957; Địa chỉ: B, A, Y, quận T, thành phố Hà Nội (Có  
mặt).

**3/ Bà Trần Thùy L1**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B, đường H, khóm G,  
phường G, TP ., tỉnh Cà Mau.

**4/ Công ty TNHH V**; Địa chỉ: Số A, đường K Bạc Liêu, khóm G, phường G, TP ., tỉnh Cà Mau; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Thế H2, sinh năm 1979 (Có mặt).

**5/ Ông Trương Dũng T1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A, đường T, khóm C, phường H, TP ., tỉnh Cà Mau.

**6/ Ông Phan Hoài T2**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số A, Trương Phụng X, khóm D, phường H, TP ., tỉnh Cà Mau.

**7/ Ông Phan Văn T3**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, T, khóm F, phường H, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông T2, ông T3: Ông Đặng Minh H3, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số B, đường C tháng 2, khóm E, phường E, thành phố C (Có mặt).

*Bị đơn:*

**1/ Ông Dương Công T4**, sinh năm 1968;

**2/ Bà Nguyễn Thị Phương H4**, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Số A, đường K, khóm G, phường G, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lê Hùng S, sinh năm 1982; Địa chỉ: Phòng L – 37.OT05, L, Vinhomes C, G Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

**3/ Ông Nguyễn Minh T5**, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Số D (phía sau), Nguyễn Văn Đ, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Ngọc Q; Địa chỉ liên hệ: 110 Nguyễn Công T6, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

**1/ Ngân hàng TMCP Q1**; Địa chỉ: Số B - B, Bà T, phường H, Quận H, TP ..  
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lôi Quốc D (Có mặt)

**2/ Văn phòng C1**; Địa chỉ: Số A, N, khóm H, phường H, TP ., tỉnh Cà Mau.

**3/ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau**; Địa chỉ: Số C, đường H, khóm H, phường E, TP ., tỉnh Cà Mau.

**4/ Ông Nguyễn Minh T5**, sinh năm 1979;

**5/ Bà Lương Thị Quỳnh N**, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Số D (phía sau), Nguyễn Văn Đ, Phường F, Quận B, TP ..

**6/ Bà Dương Thị H**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số A, L, khóm E, phường A, TP . (Có mặt).

7/ Công ty Đ1; Địa chỉ: Tầng C, số G, đường N, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Công ty TNHH Q2 và khai thác tài sản Ngân hàng Q1; Địa chỉ: B, phố B, phường H, quận H, Tp ..

9/ Ông Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: Số C, đường A, phường D, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP Q1 (N2), Ông Phan Lê Hùng S là người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4; Ông Nguyễn Minh T5.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn và lời khai của phía đồng nguyên đơn: Ông Lưu Văn T, bà Huỳnh Thị C, Bà Trần Thùy L1, Công ty TNHH V; ông Trương Dũng T1, Ông Phan Hoài T2, Ông Phan Văn T3 đều cùng có yêu cầu khởi kiện đối với ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4, ông Nguyễn Minh T5 về các nội dung:*

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 5.791,85m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại số D, đường N, khóm F, phường I, thành phố C (Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BB 527430 do UBND thành phố C cấp ngày 26/7/2010 giữa ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 với ông Nguyễn Minh T5) được Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều D1 công chứng vào ngày 20/7/2020, số công chứng 1888 quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời, yêu cầu hủy việc điều chỉnh thông tin quyền sử dụng đất từ ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 sang tên ông Nguyễn Minh T5 vào ngày 22/7/2020; để tiếp tục kê biên tài sản thi hành án cho các nguyên đơn.

Lý do khởi kiện:

*Ông Lưu Văn T trình bày:*

Năm 2019, ông T kiện ông T4, bà H4 đòi số tiền vay 1.390.000.000đồng. Tại Quyết định số: 01/2019/QĐST-DS ngày 11/10/2019 công nhận sự thỏa thuận: Buộc ông T4, bà H4 phải thanh toán cho vợ chồng ông bà số tiền 1.390.000.000 đồng. Sau đó, Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau đã ban hành Quyết định số: 35/QĐ-CTHADS ngày 21/10/2019 để thi hành đối với số tiền trên. Ngày 28/8/2020, ông T nhận được Quyết định số: 334/QĐ-CTHADS về việc chưa có điều kiện thi hành án. Ông T được biết thì tất cả tài sản của ông T4, bà H4 đều thế chấp cho Ngân hàng, riêng Khách sạn B (sau này đổi tên là Nhà nghỉ C2) (gọi tắt là Nhà nghỉ C2) đã được ông T4, bà H4 chuộc lại từ Ngân hàng TMCP Q1 vào ngày

15/6/2020 và đến ngày 27/7/2020 ông T4, bà H4 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh T5, với giá 27.000.000.000 đồng. Việc ông T5 đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên là không đúng pháp luật. Vì ông T4, bà H4 cố tình không thực hiện việc thi hành án và tẩu tán tài sản để không phải thi hành án, nên ông có yêu cầu khởi kiện nêu trên.

*Người đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị C (ông Đặng Văn H1 trình bày):*

Bà C đã chuyển nhượng Khách sạn B; ông T4, bà H4 còn nợ tiền chuyển nhượng 16.929.000.000đ. Bà C kiện vợ chồng ông T4, bà H4 ra Tòa án. Theo Quyết định số: 87/2018/QĐST-DS của TAND thành phố Cà Mau hòa giải thành: Buộc vợ chồng ông T4, bà H4 trả số tiền 16.929.000.000đ cho bà C. Tuy nhiên, vợ chồng ông T4, bà H4 chuộc khách sạn về từ Ngân hàng TMCP Q1, ngày 20/7/2020 đem chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T5 không đúng, nên bà C có yêu cầu khởi kiện trên tuyên bố hợp đồng giữa vợ chồng ông T4 với ông T5 là vô hiệu và hủy việc điều chỉnh sang tên đối với tài sản nêu trên.

*Trong đơn khởi kiện ông Trương Dũng T1, Phan Văn T3, Phan Hoài T2 (ông Đặng Minh H3 đại diện) trình bày:*

Năm 2009, ông T1 khởi kiện đòi nợ vợ chồng ông T4, bà H4. Tại Bản án số: 179/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của TAND thành phố Cà Mau tuyên xử: Buộc ông T4 thanh toán cho ông T1 trả cho ông T1 số tiền gốc và lãi 212.692.000đồng.

Năm 2019, ông T3 khởi kiện đòi vợ chồng ông T4, bà H4 số tiền 1.900.000.000đồng. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận số: 188/2019/QĐST-DS ngày 14/10/2019 của TAND thành phố Cà Mau quyết định: Buộc ông T4 thanh toán cho ông T3 số tiền gốc và lãi 2.065.059.000đồng.

Năm 2019, ông T2 khởi kiện đòi vợ chồng ông T4, bà H4. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận số: 184/2019/QĐST-DS ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên: Buộc ông T4 thanh toán cho ông T2 số tiền gốc và lãi 2.734.613.300đ.

Trong quá trình thi hành án các Bản án, Quyết định nêu trên, thì các ông T1, T3, T2 phát hiện ông T4, bà H4 có tài sản gắn liền với đất là Nhà nghỉ C2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, diện tích 5.791,85m<sup>2</sup> tọa lạc tại số D, đường N, khóm F, phường I, thành phố C (đã chuộc về từ Ngân hàng TMCP Q1), nhưng đến ngày 20/7/2020, ông T4, bà H4 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T5 là sai luật, nên các ông có yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng giữa ông T4, ông T5 là vô hiệu và hủy việc điều chỉnh sang tên đối với tài sản Nhà nghỉ C2 nêu trên.

*Trong đơn khởi kiện, bà Trần Thùy L1 trình bày:*



Tại Quyết định số 02/2020/QĐST-DS ngày 02/01/2020 của TAND thành phố Cà Mau quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Buộc ông T4, bà H4 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thùy L1 số tiền 770.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng). Ngày 06/01/2020, Chi cục thi hành án ban hành Quyết định số 949/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu đối với số tiền trên cho bà L1.

Trong quá trình thi hành án Quyết định nêu trên, thì bà L1 phát hiện ông T4, bà H4 có tài sản gắn liền với đất là Nhà nghỉ C2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, diện tích 5.791,85m<sup>2</sup> tọa lạc tại số D, đường N, khóm F, phường I, thành phố C (đã chuộc về từ Ngân hàng TMCP Q1), nhưng đến ngày 27/7/2020, ông T4, bà H4 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T5 là sai luật, nên các ông có yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng giữa ông T4, ông T5 là vô hiệu và hủy việc điều chỉnh sang tên đối với Nhà nghỉ C2 nêu trên.

*Trong đơn khởi kiện Công ty TNHH V trình bày:*

Tại Quyết định số 74/2018/QĐST-DS ngày 07/9/2018 của TAND thành phố Cà Mau quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Buộc ông T4, bà H4 có nghĩa vụ trả cho Công ty V số tiền 551.000.000 đồng (Năm trăm năm một triệu đồng). Ngày 01/10/2018, Chi cục thi hành án ban hành Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu. Ông Dương Công T4 đã cam kết phát mãi tài sản Nhà nghỉ C2 để ưu tiên thanh toán nợ cho Công ty V. Sau đó, không rõ lý do gì, đến ngày 20/7/2020 ông T4, bà H4 đã chuộc Nhà nghỉ C2 về từ Ngân hàng và chuyển nhượng cho ông T5. Việc chuyển nhượng này là sai luật, nên Công ty V có yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng giữa ông T4, ông T5 là vô hiệu và hủy việc điều chỉnh sang tên đối với tài sản Khách sạn nêu trên.

*Theo đơn và lời khai của phía bị đơn ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 có người đại diện trình bày:*

Ông T4, bà H4 không đồng ý tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tài sản gắn liền với đất là Nhà nghỉ Công Thành giữa ông T4, bà H4 với ông T5 được Văn phòng công chứng ngày 20/7/2020; đồng thời không chấp nhận hủy việc điều chỉnh thông tin quyền sử dụng đất từ ông T4, bà H4 sang tên cho ông T5 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đối với Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BB 527430 do UBND thành phố C cấp ngày 26/7/2010. Do việc mua bán Khách sạn đúng luật, tài sản không bị kê biên, không tranh chấp.

*Ông Nguyễn Minh T5 trình bày:*

Nhà nghỉ C2 là ông Trọng t nhận chuyển nhượng bằng tài sản riêng (không liên quan đến vợ ông hoặc người khác). Ông T5 không thống nhất yêu cầu của các

nguyên đơn, và yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau về việc: Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (là Nhà nghỉ C2) giữa ông T4, bà H4 với ông T5 được công chứng vào ngày 20/7/2020; và hủy việc điều chỉnh thông tin quyền sử dụng đất từ ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 sang tên ông Nguyễn Minh T5 (vào ngày 22/7/2020) tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đối với Giấy CNQSDĐ, diện tích 5.791,85m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại số D, đường N, khóm F, phường I, thành phố C.

Ông T5 xác định việc nhận chuyển nhượng tài sản trên là đúng luật, khi nhận chuyển nhượng tài sản, tài sản không bị kê biên gì; trước khi chuyển nhượng thì Ngân hàng cho bán đấu giá Nhà nghỉ C2 để Ngân hàng thu nợ ông T4, bà H4; tổ chức trúng là Công ty quản lý nợ Ngân hàng Q1, với số tiền 37.402.301.866 đồng. Tuy nhiên, do ông T5 có mong muốn mua lại Nhà nghỉ này nên đã thỏa thuận với ông T4, bà H4; sau đó ông T4, bà H4 xin chuộc lại tài sản đã bán đấu giá thành. Phía Công ty quản lý nợ của Ngân hàng, Công ty Đ1, Ngân hàng, ông T4, bà H4 cũng thống nhất thỏa thuận hủy kết quả đấu giá để cho ông T4, bà H4 chuộc lại tài sản (Biên bản thỏa thuận ngày 09/7/2020).

Trước khi ký chuyển nhượng với nhau, thì tại biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2020, ông T5 cũng đã thỏa thuận với ông T4, ông Nguyễn Hữu N1 về việc chuyển nhượng Nhà nghỉ Công Thành nêu trên, ông T5 đồng ý hỗ trợ cho bên ông T4 (bằng cách chuyển khoản cho ông N1 03 tỷ đồng, cụ thể công chứng xong hợp đồng chuyển 02 tỷ đồng; khi ra tên ông T5 đứng tên tài sản, ông T5 chuyển tiếp số tiền 01 tỷ đồng. Đến ngày 20/7/2020 các bên chuyển nhượng xong với giá ghi trong hợp đồng là 27 tỷ đồng, ngày 22/7/2020 ông T5 đăng ký điều chỉnh sang tên xong.

Sau khi chuyển nhượng, ông T5 đề phòng việc bà C khiếu nại việc mua bán Nhà nghỉ C2, nên vào ngày 27/7/2020, bên A là bà C, bên B là ông T4, bà H4 cùng thống nhất ký văn bản thỏa thuận: Để vợ chồng ông T4 chuyển nhượng toàn bộ Nhà nghỉ gắn liền với đất 5.791,85m<sup>2</sup> với giá 37.402.000.000 đồng cho ông T5. Theo thỏa thuận này, bên mua sẽ trả lãi trúng đấu giá, chi phí phát sinh tới việc mua tài sản trên từ Ngân hàng; bên mua là ông T5 cũng thanh toán cho bà Huỳnh Thị C 300.000.000 đồng (ông Nguyễn Hữu N1 giao cho bà C); tiếp thanh toán cho bên ông T4, bà H4 460.000.000 đồng.

Việc thanh toán tiền mua Nhà nghỉ C2 được ông T5 chuyển khoản cho ông T4 tại Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền là 37.402.301.866 đồng, cụ thể: Vào ngày 16/6/2020, chuyển 3.000.000.000 đồng cho ông Dương Công T4; Vào ngày 13/7/2020, 10.000.000.000 đồng cho ông Dương Công T4; Vào ngày 14/7/2020 chuyển 24.402.301.866 đồng cho ông Dương Công T4 (nội dung đều ghi thành

toán tiền mua khách sạn, Bút lục số: 706, 707, 708 Tập I). Ông T5 xác định, số tiền chuyển khoản nêu trên ông chuyển vô tài khoản của ông T4 tại Ngân hàng Q1, để ông T4 trả khoản nợ đã cam kết thanh toán cho Ngân hàng, sau đó Ngân hàng mới cho ông T4 chuộc lại tài sản ra để ký chuyển nhượng cho ông T5.

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

*Ngân hàng TMCP Q1 trình bày:*

Ngày 01/9/2017, ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 có ký Hợp đồng vay số: 234A/17/HĐCV/120-9387 và Hợp đồng số: 234B/17/HĐCV/120-9387; các khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP Q1 (N2) để vay tổng số tiền của hai Hợp đồng là 35.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng. Để đảm bảo cho các khoản vay theo các Hợp đồng nêu trên, thì ông T4, bà H4 đã thế chấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (là Nhà nghỉ C2) nêu trên. Bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số: 234/17/HĐTC/120-9387, được đăng ký thế chấp ngày 01/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (BL 104-123 Tập I). Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T4, bà H4 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện việc trả nợ. Tổng số nợ tạm tính đến ngày 30/6/2020 là 42.852.537.960 đồng, trong đó nợ gốc 31.571.870.000 đồng, nợ lãi 11.280.667.960 đồng.

Do khoản nợ đã quá hạn, nên Ngân hàng đã tiến hành các thủ tục thu giữ tài sản Nhà nghỉ C2 để đảm bảo thu hồi nợ xấu cho Ngân hàng (theo cam kết cho vay Ngân hàng được bán tài sản thu hồi nợ).

Ngày 01/10/2018, Công ty Đ2 kết luận định giá tài sản Nhà nghỉ C2 là 65.105.618.000 đồng.

Theo Hợp đồng số: 50/2018/HĐĐG/NCB-BT/CAMAU ngày 12/10/2018 Ngân hàng N2 đã ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty Đ1 (do ông Nguyễn Hữu N1 làm giám đốc) để đưa tài sản của ông T4, bà H4 ra bán đấu giá công khai: Giá khởi điểm 65.105.618.000 đồng.

Đến ngày 08/8/2019, Ngân hàng Q1 ký Hợp đồng bán đấu giá với C3, Nhà nghỉ C2 định bán khởi điểm với giá 39.349.791.248 đồng.

Ngày 20/9/2019, Ngân hàng Q1 đã ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty Đ1 để đưa tài sản của ông T4, bà H4 ra bán đấu giá công khai.

Sau 18 lần đấu giá không thành công và 13 lần giảm giá, thì ngày 26/5/2020 Công ty Đ1 đã tổ chức bán đấu giá tài sản thành công với giá mua trúng đấu giá là Công ty quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Q1 với số tiền: 37.382.301.866

đồng (Bút lục số: 264, 265, 266, 280, 282, 283, 284, 285, 290, 291, 292, 293, 372, 734 Tập I).

Ngày 15/6/2020, ông T4, bà H4 xin Ngân hàng cho chuộc lại Nhà nghỉ C2: Cam kết nộp tiền 02 đợt, đợt 1 chậm nhất ngày 16/6/2020 ông T4, bà H4 nộp 03 tỷ đồng vào tài khoản ông Dương Công T4 tại Ngân hàng Q1; Đợt 02 chậm nhất ngày 15/7/2020 nộp tiếp vào tài khoản Ngân hàng Q1 34.402.301.866 đồng. Tổng cộng số tiền chuộc khách sạn là 37.402.301.866 đồng (BL 279 Tập I).

Sau đó, có thỏa thuận 04 bên (gồm Ngân hàng, ông T4, bà H4, Công ty quản lý nợ của Ngân hàng, Công ty Đ1) thống nhất thỏa thuận hủy kết quả đấu giá, thanh lý hợp đồng đấu giá (BL 276, 277 Tập I) để cho ông T4, bà H4 chuộc lại tài sản (như Biên bản thỏa thuận ngày 09/7/2020, BL 287 Tập I).

Ngày 16/7/2020, Ngân hàng bàn giao tài sản cho ông T4, bà H4.

Đến ngày 20/7/2020, ông T4, bà H4 chuyển nhượng cho ông T5.

Tại biên bản ngày 22/7/2022, đại diện Ngân hàng xác định: Việc ông Nguyễn Minh T5 đã chuyển tiền cho ông T4 37.402.301.866 đồng gồm các phiếu chuyển tiền (Bút lục 706, 707, 708 Tập I) mà ông T5 xuất trình biên lai là đúng thực tế có xảy ra. Ngân hàng đã thu nợ ông T4 từ tài khoản ông T4 (theo cam kết cho ông T4, bà H4 chuộc lại tài sản là Nhà nghỉ C2) là đúng.

Tuy nhiên, sau khi chuộc lại tài sản thế chấp, nhưng ông T4, bà H4 vẫn còn nợ hợp đồng đã vay, tạm tính đến ngày 15/4/2021 số tiền 6.270.787.604đ. Đến nay ông T4, bà H4 vẫn chưa thanh toán, nên Ngân hàng đã khởi kiện ông T4, bà H4 trả số tiền còn lại theo hợp đồng tín dụng nêu trên (số tiền cụ thể đến ngày xét xử sẽ nêu tại Tòa).

*Chi cục thi hành án thành phố Cà Mau trình bày:*

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/12/2012, biên bản hòa giải ngày 19 tháng 4 năm 2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, chấp hành viên ông Trần Hữu L2 yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (là Nhà nghỉ C2) giữa ông T4, bà H4 với ông T5 công chứng vào ngày 20/7/2020; Yêu cầu hủy việc điều chỉnh thông tin quyền sử dụng đất từ ông T4, bà H4 sang tên ông Nguyễn Minh T5 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đối với Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất (là Nhà nghỉ C2). Lý do: Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau tổ chức thi hành án Bản án của Tòa án và các Quyết định thi hành án buộc ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 có nghĩa vụ thi hành án như sau:



Quyết định số: 87/2018/QĐST-DS ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 268/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2018 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị c số tiền 16.929.000.000đ

Quyết định số: 04/2019/QĐ-PT ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và quyết định thi hành án số: 15/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2019 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ3 số tiền 5.816.463.293đ và lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

Bản án số: 146/2019/DS-ST ngày 27/9//2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 641/QĐ-CCTHADS ngày 02/12/2019 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ3 số tiền 6.494.378.000đ và lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

Quyết định số: 74/2018/QĐST-DS ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 23/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2018 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho bà Trần Bích P là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH V số tiền 551.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số: 02/2020/QĐST-DS ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 949/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2020 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho bà Trần Thùy L1 số tiền 770.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số: 188/2019/QĐST-DS ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 303/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2019 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho ông Phan Văn T3 số tiền 2.065.059.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số: 184/2019/QĐST-DS ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 299/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2019 của Chi cục trưởng chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho ông Phan Hoài T2 số tiền 2.734.613.300đ và lãi suất chậm thi hành án.

Bản án số: 179/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và quyết định thi hành án số: 713/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2019 của Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố C phải thanh toán cho ông Trương Dũng T1 số tiền 212.692.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

Chấp hành viên đã có Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý đối với tài sản số: 20/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2018 đối với tài sản gồm:



Công trình xây dựng kiến trúc nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 15 đường K, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau do ông Dương Công T4 đứng tên.

Công trình xây dựng gắn liền với phần đất thuộc thửa số 16 tờ bản đồ số 37, diện tích 5.791,85m<sup>2</sup> tọa lạc tại số D, đường N, khóm F, phường I, thành phố C được UBND thành phố C cấp ngày 26/7/2010 cho ông Tiêu Văn L3 đã chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ cho bà Huỳnh Thị C đăng ký thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận để cho ông T4, bà H4 đứng tên (BL 271 Tập I).

Theo Quyết định số: 85/QĐ-CCTHADS ngày 28/9/2018 Chấp hành viên (ngăn chặn) tất cả các giao dịch liên quan đến tài sản của ông T4, bà H4.

Ngày 28/6/2020, Chi cục THA nhận được đơn Đề nghị số: 141 ngày 26/6/2019 của Ngân hàng đề nghị chấm dứt ngăn chặn đối với tài sản Khách sạn B để Ngân hàng xử lý nợ xấu theo Nghị Quyết số: 42 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội (BL 242 Tập I).

Theo đó, Chấp hành viên có Quyết định số: 71/QĐ-CCTHADS ngày 28/6/2019 đã chấm dứt (xóa ngăn chặn) việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với Nhà nghỉ C2 nêu trên (BL 243, 242 Tập I).

Ngày 10/8/2020, Ngân hàng có Công văn số: 308 đã xử lý tài sản thế chấp bằng cách cho ông T4, bà H4 chuộc lại; (ngày 20/7/2020, ông T4, bà H4 chuyển nhượng Nhà nghỉ Công Thành cho ông T5, ông T5 đã sang tên xong).

Từ đó, Chấp hành viên có Quyết định số: 163/QĐ-CCTHADS ngày 17/8/2020 để tiếp tục (ngăn chặn) tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là Nhà nghỉ C2.

Tiếp đến theo Quyết định số: 18/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2020 của Chấp hành viên CCTHADS tiếp tục ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản đối với ông Nguyễn Minh T5 (BL 258, 259, 549 Tập I).

Chấp hành viên xác định: Việc chuyển nhượng tài sản nêu trên là sai luật, vì ông T4, bà H4 chuộc tài sản về thuộc đối tượng phải thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa án, nên việc chuyển nhượng nêu trên là trái luật, nên có yêu cầu độc lập.

*Bà Dương Thị H trình bày:* Bà H là vợ ông T, thống nhất toàn bộ ý kiến của ông T.

*Bà Lương Thị Quỳnh N trình bày:* Tài sản Nhà nghỉ C2 (do ông T5 nhận chuyển nhượng) là tài sản riêng của ông T5, không liên quan đến bà N, bà N xin vắng mặt toàn bộ.

*Công ty Đ1 trình bày:*

Tại biên bản làm việc của Đại diện Công ty Đ1 trình bày (BL 356, 458 Tập I): Tại biên bản thỏa thuận ngày 09/7/2020 giữa bên có tài sản đấu giá là Ngân Hàng TMCP Q1, bên nhận đấu giá là Công ty TNHH Q2 và Khai thác tài sản Ngân Hàng Q1 với chủ tài sản là ông Dương Công T4 với các nội dung sau:

Đồng ý để chủ tài sản là ông T4 và bà H4 được nộp số tiền 37.402.301.866 đồng để được giải chấp tài sản.

Hủy kết quả đấu giá tài sản theo biên bản đấu giá tài sản ngày 26/5/2020.

Không tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản 1901/2019/HĐDVĐG/NCB-HĐ ngày 15/11/2019 và Phụ lục 03 Hợp đồng Dịch vụ Đấu Giá tài sản số: 03/1901/PLHĐ/NCB ngày 27/4/2020 giữa Ngân hàng TMCP Q1 và Công ty Đ1 và thanh lý hợp đồng.

Ngân hàng TMCP Q1 thanh toán chi phí đấu giá tài sản cho Công ty Đ1 số tiền 67.199.000 đồng.

Ông Dương Công T4 và bà Nguyễn Thị Phương H4 phải thanh toán phí tồn cho người mua trúng đấu giá là Công ty TNHH Q2 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q3 tiền 76.776.690 đồng.

Công ty Đ1 chuyển trả lại số tiền đặt trước cho người mua trúng đấu giá là Công ty TNHH Q2 và khai thác tài sản Ngân hàng Q3 tiền 5.607.345.280 đồng.

*Công ty TNHH Q2 và khai thác tài sản Ngân hàng Q1:*

Không có thông tin phản hồi về vụ việc tranh chấp.

*Ông Nguyễn Hữu N1 trình bày:*

Tại Bản tự khai ngày 01/8/2022 (Bút lục số: 731 Tập I), ông N1 trình bày: Ông N1 biết ông T4 qua Ngân hàng Q1 giới thiệu để mua tài sản là khách sạn B (Nhà nghỉ C2) từ khi giá bán đấu giá là hơn 60 tỷ đồng. Quá trình tham gia nghiên cứu, ông N1 có cho ông T4 mượn tiền (coi như đặt cọc để mua), nhưng quá trình đàm phán và xem xét, ông N1 thấy không đủ khả năng thực hiện thỏa thuận ngày 16/6/2020 với ông T4, nên không tiếp tục mua. Đồng thời, tại thời điểm trên, Công ty Q1 đã bán đấu giá thành công với số tiền là 37.402.000.000 đồng, nên ông N1 và ông T4 thống nhất kiếm khách mua để đứng ra trả nợ Ngân hàng. Ông Nguyễn

Minh T5 là người trả tiền Ngân hàng thay ông T4 để tiến hành thủ tục mua bán tài sản nêu trên.

Ông T5 trả tiền cho ông N1 1,8 tỷ đồng, là số tiền ông N1 đã đầu tư vào Khách sạn B cho ông T4 (với giá 1,8 tỷ đồng) để ông N1 thu hồi vốn và để giải quyết hỗ trợ cho bà C 300.000.000 đồng.

Bà C đã đồng ý để cho ông T4 bán tài sản trên cho ông N1 hoặc người do N1 chỉ định (là ông T5), nên bà C nói không biết hoặc không đồng ý cho ông T4 bán để trả nợ cho Ngân hàng là không đúng, vì lúc này tài sản đã bán đấu giá, nên bà C nghĩ hốt (lấy) được nhiều thì hốt (lấy), chứ không ký nhận tiền thì Ngân hàng cũng bán và bà C sẽ không thu được đồng nào, nợ còn lại đòi ông T4 sau (theo giấy thỏa thuận ngày 27/7/2020 giữa tôi và ông T4), chữ ký chữ viết đã nhận tiền là của bà C.

Ý kiến của ông N1 đối với vụ án, ông T5 là người mua tài sản ngay tình. Ông T5 là người trả tiền cho Ngân hàng thay ông T4 để mua tài sản. Tại thời điểm mua bán tài sản nêu trên đủ điều kiện chuyển nhượng như có sổ đỏ, không bị bảo đảm để thực hiện Bản án của bên thứ ba, không bị ngăn chặn và tài sản đã được cấp Giấy CNQSDĐ đúng luật, nên ông N1 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu nguyên đơn, vì họ là người chủ nợ đối với vợ chồng ông T4, không liên quan đến tài sản Khách sạn B được mua bán đúng luật. Đồng thời, ông xin đề nghị quý Tòa cho phép được vắng mặt hòa giải, làm việc, xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn (Ông Lưu Văn T, Bà Huỳnh Thị C, Bà Trần Thùy L1, Công ty TNHH V, Ông Trương Dũng T1, Ông Phan Hoài T2, Ông Phan Văn T3) và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau đối với ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4, ông Nguyễn Minh T5.

1/ Tuyên bố: Vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5.791,85m<sup>2</sup> (thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số D, đường N, khóm F, phường I, thành phố C, GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BB 527430 do UBND thành phố C cấp ngày 26/7/2010) ký giữa ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 với ông Nguyễn Minh T5 (được Văn phòng C1) công chứng vào ngày 20/7/2020, số công chứng 1888, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc điều chỉnh lại tên trên Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BB 527430 do UBND thành phố C cấp ngày 26/7/2010 cho ông T4, bà H4 (đã điều

chỉnh sang tên cho ông Nguyễn Minh T5 vào ngày 22/7/2020) được thực hiện theo quy định chung.

2/ Buộc ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T5 số tiền 37.402.301.866 đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Q1.

Buộc ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q3 tiền nợ lãi tính đến ngày 22/9/2022 là 6.869.691.164 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến lệ phí, án quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

*Ngày 04/10/2022, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 (N2) làm đơn kháng cáo, nêu lý do:*

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo Ngân hàng không có lỗi, việc hủy kết quả đất giá cho ông T4, bà H4 nộp tiền nhận lại tài sản là đúng quy định của pháp luật.

*Ngày 07/10/2022, phía bị đơn do ông Phan Lê Hùng S là người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 làm đơn kháng cáo nêu lý do:*

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, yêu cầu bác đơn kiện của nguyên đơn và yêu cầu của Chi Cục Thi hành án Tp.Cà Mau, yêu cầu không chấp nhận số tiền 6.869.691.164 đồng mà phía Ngân hàng N2 buộc bị đơn phải trả tiếp cho ngân hàng.

*Ngày 26/9/2022, ông Nguyễn Minh T5 là bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo, nêu lý do:*

Việc chuyển nhượng nhà đất với ông T4, bà H4 thông qua ngân hàng là ngay tình, và là hợp đồng có điều kiện thông qua ngân hàng NCB, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng làm thiệt hại quyền lợi cho phía người ngay tình là không đúng quy định pháp luật, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn và của Chi Cục Thi hành án dân sự Tp.Cà Mau.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía những người là đồng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn ông T5 cho rằng hợp đồng của ông ký là ngay tình và là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện ông mới giao tiền. Vì vậy, đề nghị sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Phía bị đơn ông T4 thì yêu cầu được xem xét lại các khoản nợ mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải trả tiếp cho ngân hàng, vì trước đây phía ngân hàng đã đồng ý không tính thêm khoản nợ nào trong quá trình thu hồi nợ khi bán tài sản, nên đề nghị là không chấp nhận số nợ còn lại phải trả như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 thì cho rằng, ngân hàng đã giải quyết một việc thu hồi nợ thông qua hợp đồng chuyển nhượng tài sản bảo đảm thế chấp tại ngân hàng là đúng quy định của pháp luật về xử lý nợ xấu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngân hàng có lỗi là không phù hợp với thực tế hoạt động hợp pháp của ngân hàng, nên đề nghị sửa án sơ thẩm về phần này để xác định ngân hàng không có lỗi trong việc thu hồi nợ đối với ông T4, bà H4.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục kháng cáo:*

Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q1 (N2), ông Phan Lê Hùng S, ông Nguyễn Minh T5 đều làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo thì thấy:*

[2.1] Ông T4, bà H4 có nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 gọi tắt là Ngân hàng N2 tổng cộng vốn và lãi vay là 42.852.537.960đồng, tính đến ngày 30/6/2020.

Quá trình vay tiền thì ông T4, bà H4 có thế chấp tài sản là nhà nghỉ C2, khóm F, phường I, thành phố C. Do đến hạn nhưng phía ông T4, bà H4 không thanh toán theo thoả thuận đã cam kết nên số nợ vay của ông bà đã rơi vào trường hợp nợ xấu theo quy định của pháp luật, nên ngân hàng phải thực hiện các biện pháp thanh lý để xử lý đối với nợ xấu nêu trên.



Theo Nghị định số 42/2017/QH ngày 21/6/2017 của Quốc hội quy định từ Điều 3 đến Điều 14 về các biện pháp để xử lý nợ xấu, trong đó ngân hàng được thực hiện các biện pháp để xử lý như sau: *“Phát mãi tài sản thế chấp, bán đấu giá tài sản, bán nợ, thực hiện thủ tục bảo lãnh, thu giữ tài sản và ưu tiên các thứ tự khi xử lý tài sản”*.

Theo Điều 15 Nghị định 42/2017/QH ngày 21/6/2017 của Quốc hội, quy định về việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm như sau:

*“1. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.*

*2. Việc nộp thuế của bên bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng liên quan đến chuyển nhượng tài sản bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế. Bên nhận bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng không phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí khác của bên bảo đảm từ số tiền chuyển nhượng tài sản bảo đảm khi thực hiện thủ tục đăng ký, thay đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm”*.

[2.2] Ngoài việc còn nợ tiền vay của Ngân hàng N2, ông T4 còn nợ một số cá nhân, tổ chức với các số tiền vay khác nhau nhưng số nợ này không có thế chấp tài sản để bảo đảm.

Theo các bản án dân sự và các quyết định thi hành án dân sự thì ông T4 phải thi hành các khoản nợ trên. Chi Cục Thi hành án Tp.Cà Mau đã ban hành các quyết định như sau: Quyết định số 85 ngày 28/9/2018 tạm dừng giao dịch tài sản của ông T4, bà H4 để thực hiện việc thu hồi nợ cho Công ty V; Quyết định số 25 ngày 06/11/2018 để thanh toán nợ cho bà Huỳnh Thị C theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự.

Sau đó, Ngân hàng đã có văn bản đề nghị Cơ quan Thi hành án gỡ bỏ ngăn chặn để ngân hàng xử lý nợ xấu theo luật định. Cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định số 71 ngày 28/6/2019 để gỡ bỏ ngăn chặn đối với Quyết định số 85 và Quyết định số 25 nêu trên, bà Huỳnh Thị C cũng đã ký văn bản đồng ý gỡ ngăn chặn để ưu tiên trả nợ xấu cho ngân hàng, số tiền còn lại sẽ trả lại cho bà và những người khác.

[2.3] Quá trình xử lý nợ xấu, lúc đầu ngân hàng thực hiện phát mãi đấu giá với số tiền dự kiến hơn 65 tỉ đồng nhưng không ai mua, sau 18 lần đấu giá không thành công thì cơ quan đấu giá đã thực hiện 11 lần giảm giá theo quy định.

Công ty Đ1 là đơn vị đấu giá thành công với số tiền 37.382.301.866đồng, trúng giá là Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q1.

Trong thời gian này, ông Nguyễn Minh T5 và ông Dương T4 đã thỏa thuận sẽ mua lại nhà đất trên, nên từ đó đã có cuộc họp bốn bên gồm: Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1, Công ty Đ1, ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4, Ngân hàng N2 và ông T5 lập biên bản thỏa thuận ngày 09/7/2020, với nội dung các bên đồng ý hủy kết quả đấu giá để ông T5 và ông T4 mua bán tài sản nhằm mục đích trả nợ cho Ngân hàng NCB bằng số tiền 37.382.301.866đồng.

Xét, việc thỏa thuận trên là phù hợp với quy định về xử lý nợ, Ngân hàng N2 là đơn vị có nhận thế chấp tài sản bảo đảm nên được ưu tiên. Các bên đã đồng ý và đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Thực tế, ông Nguyễn Minh T5 đã chuyển số tiền mua nhà đất nêu trên vào tài khoản của ông Dương Công T4 và giao tại Ngân hàng N2 để bảo đảm cho ngân hàng thu nợ xấu một cách nhanh chóng theo luật định.

Ngân hàng N2 với tư cách chủ nợ và là người nhận tài sản bảo đảm, ngân hàng đã thực hiện các biện pháp để xử lý nợ xấu như trên là đúng với quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế tại thời điểm xử lý nợ.

[2.4] Đối với ông Nguyễn Minh T5, ông chuyển nhượng tài sản từ ông T4, bà H4 thông qua biên bản thỏa thuận bốn bên gồm: Ngân hàng N2, Công ty Đ1, Công ty T7 đấu giá và chủ tài sản là ông T4, bà H4.

Ngoài ra, ông T5 còn thỏa thuận giao cho bà C một số tiền (300.000.000đồng) do ông N1 nhận và hỗ trợ chi phí ông T4 số tiền 3.000.000.000đồng để di dời đi nơi khác.

Xét, ông T5 có biết ông T4 còn nợ bà C. Tuy nhiên, ông không biết ông T4 còn nợ nhiều người nên việc chuyển nhượng nêu trên là ngay tình như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và theo Nghị quyết của Quốc hội về xử lý nợ xấu như đã viện dẫn, thì ưu tiên thanh toán nợ xấu cho ngân hàng vì Ngân hàng đang có tài sản thế chấp được bảo đảm, sau khi thanh toán cho ngân hàng nếu còn dư thì sẽ thanh toán cho các chủ nợ khác, Ngân hàng phải thông báo cho Cơ quan thi hành án biết việc thu hồi nợ để Cơ quan thi hành án có hướng giải quyết trong thẩm quyền theo luật định.

Thực tế, Ngân hàng N2 đã có ban hành Văn bản số 308/XLN-NCB ngày 10/8/2020 gửi Chi Cục Thi hành án Dân sự Tp.Cà Mau thông báo việc đã thu hồi nợ đối với ông T4, bà H4 với số tiền 37.402.301.866đồng sau khi ông bà thỏa thuận bán nhà cho ông T5, hiện ông bà vẫn còn nợ Ngân hàng NCB số tiền vốn, lãi tạm

tính là 5.450.236.094đồng, do số tiền chuyển nhượng bằng với kết quả trúng đấu giá, nên ngân hàng đã giải chấp tài sản bảo đảm theo luật định.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T5 với ông T4, bà H4 xuất phát từ thỏa thuận có điều kiện mà các bên đã cam kết đồng ý, trong đó ông T5 đã đưa tiền trước thông qua tài khoản Ngân hàng NCB của ông T4 nên đây là một thực tế. Nếu không có ông T5 chuyển tiền thì Ngân hàng N2 sẽ không thu hồi được số nợ xấu nêu trên mà khoản nợ này đã được bảo đảm bằng tài sản thế chấp nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp và ngay tình theo quy định của pháp luật như đã viện dẫn.

Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng tình trạng pháp lý của nhà đất trên không bị ngăn chặn, nên đầy đủ tính hợp pháp tại thời điểm chuyển nhượng, nên yêu cầu khởi kiện đòi huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên của các đồng nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần này.

[2.5] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q1, theo phía ngân hàng thì sau khi giải chấp tài sản, ông T4 còn nợ tính đến ngày 30/6/2020 là 5.450.236.094đồng, đến ngày 22/9/2022 nợ là 6.869.691.164đồng. Toà án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông T4 trả tiếp khoản nợ nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng.

Ông Phan Lê Hùng S đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà H4 cho rằng ngân hàng sau khi thu hồi số tiền nợ 37.402.301.866đồng thì sẽ xoá xong nợ, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm phía ông S không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh có việc xoá nợ, nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn không được chấp nhận nên mỗi nguyên đơn chịu án phí DSST theo luật định. Ông T, bà C là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí DSST.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa án sơ thẩm nên các bên đương sự không phải chịu.

[5] *Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật.*

Bởi các lẽ trên; Căn cứ Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T5. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của phía ông Phan Lê Hùng S. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q1. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lưu Văn T, bà Huỳnh Thị C, bà Trần Thùy L1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn V, ông Trương Dũng T1, ông Phan Hoài T2, ông Phan Văn T3 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5.791,85m<sup>2</sup>, tọa lạc tại D N, khóm C, phường I, thành phố C theo Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BB 527430 UBND Tp.Cà Mau cấp ngày 26/7/2010 giữa ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 với ông Nguyễn Minh T5, được Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều D1, công chứng vào ngày 20/7/2020, số công chứng 1888, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD (đã điều chỉnh sang tên cho ông Nguyễn Minh T5 vào ngày 22/7/2020).

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Q1.

Buộc ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q3 tiền nợ lãi tính đến ngày 22/9/2022 là 6.869.691.164đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc chậm thi hành án của ông T4, bà H4 đối với Ngân hàng TMCP Q1, thì ông T4, bà H4 phải chịu lãi phát sinh tính trên lãi suất được các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định số tiền 500.000đồng ông Lưu Văn T đã nộp xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thùy L1, Cty TNHH vật liệu xây dựng G, ông Trương Dũng T1, ông Phan Hoài T2, ông Phan Văn T3 mỗi người chịu số tiền là 300.000đồng.

Bà L1 được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0000503 ngày 13/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, như vậy bà L1 đã nộp xong án phí DSST.

Công ty TNHH V được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0000537 ngày 21/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, như vậy phía G đã nộp xong án phí DSST.

Ông T1 được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0000523 ngày 19/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, như vậy ông T1 đã nộp xong án phí DSST.

Ông T2 được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0000522 ngày 19/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, như vậy ông T2 đã nộp xong án phí DSST.

Ông T3 được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0000521 ngày 19/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, như vậy ông T3 đã nộp xong án phí DSST.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị C số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0000472 ngày 08/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự Tp.Cà Mau.

Ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H4 chịu số tiền 114.869.691.000đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q3 tiền 57.316.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai số 0001146 ngày 08/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T5, ông Dương Công T4, bà Nguyễn Thị Phương H5, Ngân hàng TMCP Q1 không phải chịu; Hoàn trả cho ông T5, ông T4, bà H5 và Ngân hàng TMCP Q1 mỗi người số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo các Biên lai thu số 0000175 ngày 30/9/2022, số 0000183 ngày 12/10/2022, số 0000185 ngày 12/10/2022 và số 0000188 ngày 14/10/2022 đều của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Cà Mau.

6/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**