

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **361/2023/DS-PT**

Ngày 24/11/2023.

V/v: "Y/c hủy HĐ thế chấp,
HĐ dịch vụ và HĐ bán đấu
giá tài sản".

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng; Ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2023/TL-DSPT ngày 06/10/2023 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản, Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá". Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST Ngày: 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2023/QĐXX-PT giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm: 1995; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Đ – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ; Địa chỉ trụ sở: Số C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ngân hàng N2.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thu H; Chức vụ: Quyền trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N2 - Chi nhánh H3, Đắk Lắk (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số C đường V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Công ty Đ1; Địa chỉ trụ sở: Số A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số B Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1968 và bà Phạm Thị T1, sinh năm: 1971; Cùng địa chỉ: Xóm E, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Xóm E, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hằng N1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Xóm E, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Bà Phạm Thị Thanh H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Xóm E, Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Xóm E, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Phòng C tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng Việt T2; Địa chỉ trụ sở: Số D đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng Đại An

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu T3, sinh năm: 1993; Địa chỉ trụ sở: Số C đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn V trình bày:***

Ngày 14/5/2015 ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T1 là bố mẹ của bà Nguyễn Thị Phương T có vay Ngân hàng N2 (sau đây viết tắt là A) - Chi nhánh H3, Đắk Lắk số tiền là 100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5218LAV2015, ngày 14/5/2015, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 11,5%/năm. Khi vay, ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T1 có thể chấp tài sản cho Ngân hàng là quyền sử dụng thửa đất số 400b, tờ bản đồ số 2, diện tích 500m² tọa lạc tại: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 523/15 ngày 04/5/2015.

Lô đất này được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T1, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì hộ gia đình ông N gồm 5 nhân khẩu: Ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T1, bà Nguyễn Thị Hằng N1, bà Nguyễn Thị Phương T và bà Nguyễn Thị Quỳnh T4. Ba người con của ông N, bà T1 có quyền lợi và nghĩa vụ trong lô đất nhưng không được biết, không ký vào hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm.

Người đại diện theo ủy quyền xác định ông Nguyễn Văn N chỉ ký Hợp đồng tín dụng số 5218LAV2015, ngày 14/5/2015 chứ không ký vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 523/15 ngày 04/5/2015 (đã được thể hiện tại Kết luận giám định của cơ quan công an).

Xét thấy quyền lợi hợp pháp của bà T bị xâm phạm, gây thiệt hại đến tài sản thuộc quyền sử dụng chung của các thành viên trong hộ gia đình bà T, vì vậy bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 523/15 ngày 04/5/2015 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh H3, Đăk Lăk và ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T1.

2. Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 14/12/2020 ký giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh H3, Đăk Lăk và bà Nguyễn Thị H2.

3. Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82/2020/HĐDVĐG-ĐGHĐĐA ngày 10/11/2020 ký giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh H3, Đăk Lăk với Công ty Đ1.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N2 trình bày:**

Ngày 14/5/2015, bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N có ký Hợp đồng tín dụng số 5218LAV201500262 với A - Chi nhánh H3, Đăk Lăk để vay số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn vay theo giấy nhận nợ số 27/NN ngày 14/5/2015 là 12 tháng, hạn trả vào ngày 14/5/2016, lãi suất vay là 11,5%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà T1 và ông N tự nguyện thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 523/15 ngày 13/5/2015, Hợp đồng thế chấp được thực hiện tại Văn phòng C2; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 614011; Thửa đất số: 400b; Tờ bản đồ số: 2; địa chỉ thửa đất: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đăk Lăk do UBND huyện K cấp ngày 04/7/2006 mang tên hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N. Đồng thời đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K chứng thực ngày 13/5/2015 theo quy định. Văn bản cam kết dân sự “Về việc được sự đồng ý thế chấp tài sản của các thành viên trong hộ gia đình” của bà T1 và ông N.

Ngày 26/7/2016 bà T1 và ông N đã ký văn bản thỏa thuận “V/v bán đấu giá tài sản thế chấp” và bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ vay.

Ngày 28/8/2017 A Chi nhánh H3, Đăk Lăk đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty TNHH Đ1.

Ngày 14/12/2020 tài sản thế chấp của bà T1 và ông N đã được bán đấu giá thành theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được Văn phòng C3 chứng thực số 17853 ngày 14/12/2020 và Ngân hàng đã bàn giao tài sản cho bên trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị H2 vào ngày 14/12/2020.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N vào ngày 04/7/2006 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp; Nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các con bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N là Nguyễn Thị Hằng N1, sinh năm 1994 lúc này 12 tuổi và Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1995 lúc này 11 tuổi đang còn nhỏ còn đang đi học sống phụ thuộc vào gia đình nên không có công sức đóng góp trong hoạt

động kinh tế nông, lâm, ngư nghiệp đối với Quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N.

Việc thỏa thuận thực hiện thủ tục, quy trình cho vay và xử lý tài sản thu hồi nợ được Ngân hàng A - Chi nhánh H3, Đắk Lắk thực hiện ngay tình, công khai đúng quy định của pháp luật và được pháp luật bảo vệ.

Không có cơ sở để chứng minh những người con của ông N, bà T1 có đóng góp công sức trong hoạt động kinh tế nông, lâm, ngư nghiệp để tạo ra tài sản hoặc đóng góp nguồn tiền để mua Quyền sử dụng đất nêu trên.

Bởi các lẽ trên, Ngân hàng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ1 là ông Phạm Xuân B trình bày:**

Ngày 9/11/2020 Công ty Đ1 nhận được giấy đề nghị của A Chi nhánh H3 về việc đề nghị bán đấu giá tài sản Bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 400b, tờ bản đồ số 2, diện tích 500m², tại địa chỉ: thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 614011 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn N ngày 04/7/2006 với giá khởi điểm là 118.688.000 đồng.

Công ty Đ1 đã kiểm tra xem xét hồ sơ pháp lý của tài sản bán đấu giá và nhận thấy hồ sơ pháp lý do A cung cấp là đầy đủ, đủ điều kiện tổ chức bán đấu giá. Trên cơ sở đó ngày 11/10/2020 A chi nhánh H3 và Công ty Đ1 đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82/2020/HDDVĐG-ĐGHĐĐA để tổ chức đấu giá tài sản nói trên.

Công ty Đ1 đã thực hiện niêm yết thông báo bán đấu giá công khai theo quy định bao gồm:

- Đăng thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản trên đài phát thanh truyền hình Đ2 hai kỳ là ngày 12/11/2020 và ngày 17/11/2020.

- Niêm yết công khai thông báo đấu giá tài sản số 195/2020/TB-ĐG ngày 10/11/2020 tại trụ sở Công ty Đ1 hợp danh Đ số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nơi có tài sản) thời gian niêm yết từ ngày 11/11/2020 đến ngày 01/12/2020.

- Đăng thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản - Bộ tư pháp hai lần vào ngày 11/11/2020 và ngày 17/11/2020.

Hết thời hạn thông báo đã có 4 người tham gia đấu giá hợp lệ đối với tài sản nói trên. Ngày 04/12/2020 Công ty Đ1 đã tổ chức đấu giá thành đối với tài sản nói trên sau 13 lượt trả giá với giá trúng đấu giá là 144.688.000 đồng. Người trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị H2 địa chỉ: tổ A, khối E, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi tổ chức đấu giá thành tài sản Công ty Đ1 bàn giao toàn bộ hồ sơ tài liệu có liên quan đến tài sản đấu giá cho A và người trúng đấu giá để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định.

Nay bà Nguyễn Thị Phương T khởi kiện Ngân hàng A về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và hủy hợp đồng mua bán đấu giá, Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

- *Thứ nhất:* Việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82 ngày 10/11/2020 giữa A Chi nhánh H3 với Công ty Đ1 là hoàn toàn tuân thủ theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản trình tự ký kết hình thức và nội dung của hợp đồng cũng đáp ứng đầy đủ theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản.

- *Thứ hai:* Sau khi ký kết hợp đồng Công ty Đ1 đã thực hiện đầy đủ thủ tục thông báo, niêm yết công khai theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

- *Thứ ba:* Quy trình tổ chức cuộc đấu giá do Công ty Đ1 tổ chức đối với tài sản trên đảm bảo đầy đủ các quy định của pháp luật về cuộc đấu giá minh bạch công khai.

Công ty Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H1 trình bày:** Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu và các ý kiến đã trình bày của phía nguyên đơn. Bà không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N - bà Phạm Thị T1 trình bày:** Vợ chồng ông bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày của phía nguyên đơn. Vợ chồng ông bà vay vốn Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng vào năm 2015, mục đích để tăng gia sản xuất trong gia đình.

Vợ chồng ông bà xác định ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T1 có ký hợp đồng tín dụng. Đối với hợp đồng thế chấp thì bà T1 xác định bà có ký nhưng ông N không ký, việc ai ký tên Nguyễn Văn N vào hợp đồng thế chấp trên thì bà không biết.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 - bà Lê Thu T3 trình bày:**

Ngày 04/12/2020, Công ty Đ1 đã mời Công chứng viên Văn phòng C3 đến trụ sở của Công ty Đ1 để chứng kiến cuộc bán đấu giá và công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 614011 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/7/2006. Thửa đất số 400b, tờ bản đồ số 2, Địa chỉ thửa đất: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 500 m².

Căn cứ vào các giấy tờ các bên cung cấp, cùng với việc chứng kiến cuộc bán đấu giá công khai diễn ra đúng quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với tài sản nói trên và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Như vậy Công chứng viên Văn phòng C3 đã tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có số công chứng 17853 quyển số 12/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2020 đối với tài sản nói trên thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng C3 đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì Văn phòng không đồng ý vì Văn phòng đã thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án và theo bản trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk – ông Trần Trọng Việt T2 trình bày:***

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Văn phòng C2 có thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00755, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Bên thế chấp: Bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bên nhận thế chấp là A Chi nhánh H3, Đắk Lắk. Hồ sơ công chứng gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00755, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2015;
- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N;
- Phiếu yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 614011 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/7/2006;
- Văn bản cam kết dân sự về việc được sự đồng ý thế chấp tài sản của các thành viên trong hộ gia đình;

Tại thời điểm thực hiện công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng theo đúng ý chí của các bên và đã ký vào trang của hợp đồng. Phòng Công chứng không đồng ý yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp tài sản và cung cấp hồ sơ, giấy tờ đang được lưu trữ tại đơn vị để Tòa án xem xét giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*** Vào tháng 12 năm 2020 bà H2 có tham gia mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích 500m² tại thửa 400b, tờ bản đồ số 2, tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 614011 do Ủy ban nhân dân

huyện K cấp ngày 04/7/2006 và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty Đ1 được công chứng tại văn phòng C3 số 17853 ngày 14/12/2020. Hiện bà đã được bàn giao tài sản và quản lý sử dụng cho đến nay. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã được cơ quan đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T thì bà H2 không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm Dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3, 11, 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40; các Điều 147, Điều 161; 227, 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 303; Điều 304; Điều 451, Điều 513, Điều 514 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33, Điều 35, Điều 46; Điều 57 Luật Đấu giá tài sản; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Phương T về yêu cầu: Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 523/15 ngày 04/5/2015 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh H3, Đắk Lắk và ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T1; hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 14/12/2020 ký giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh H3, Đắk Lắk và bà Nguyễn Thị H2 và hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82/2020/HĐDVĐG-ĐGHĐĐA ngày 10/11/2020 ký giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh H3, Đắk Lắk với Công ty Đ1 và hủy kết quả bán đấu giá nói trên.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 17/7/2023, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 523/15 ngày 04/5/2015 giữa bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn N và A Chi nhánh H3, Đắk Lắk là vô hiệu vì: Giấy chứng nhận QSD đất số AE 614011 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 04/7/2006 mang tên hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N. Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT, thì đây là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của các thành viên, gồm: Ông Nguyễn Văn N (chủ hộ), sinh năm 1968, bà Phạm Thị T1 (vợ), sinh năm 1971, chị Nguyễn Thị Hằng N1 (con),

sinh năm 1994, chị Nguyễn Thị Phương T (con), sinh năm 1995, chị Nguyễn Thị Quỳnh T4 (con), sinh năm 2004, nên khi giao dịch đối với quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình thì phải có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên khi ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì chỉ có hai thành viên trong hộ là ông N và bà T1 mà không có chữ ký của chị N1, chị T là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này là vô hiệu.

Thứ hai: Theo kết luận giám định số 97/KL-KTHS ngày 29/6/2022 của Phòng K - Công an tỉnh Đ thì không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn N trên Hợp đồng thế chấp QSD đất số 523/15. Như vậy, có thể xác định rằng ông N không phải là người trực tiếp ký vào Hợp đồng thế chấp QSD đất, như vậy là vi phạm nguyên tắc khi giao kết hợp đồng.

Thứ ba: Văn bản cam kết dân sự ngày 13/5/2015 do bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N cam kết việc các con của ông N bà T1, Nguyễn Thị Hằng N1 và Nguyễn Thị Phương T ở xa không ký vào Hợp đồng thế chấp được nên cam kết sẽ không thắc mắc, khiếu nại gì về việc làm hợp đồng thế chấp là trái pháp luật vì ông N, bà T1 không có quyền quyết định thay cho chị N1 và chị T. Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu dẫn đến Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và kết quả đấu giá phát sinh sau này đều vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Phương T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- *Về tố tụng:* Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX, nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Thửa đất số 400b, tờ bản đồ số 2, diện tích 500m² tọa lạc tại: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp cho hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, vào ngày 04/7/2006. Nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các con bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N đều chưa đủ 18 tuổi. Nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh có công sức đóng góp trong việc tạo lập, duy trì đối với khối tài sản nêu trên. Đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 14/12/2020 ký giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh H3, Đắk Lắk và bà Nguyễn Thị H2 và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82/2020/HĐDVĐG-ĐGHĐĐA ngày 10/11/2020 ký giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh H3, Đắk Lắk với Công ty Đ1 được thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

số 114/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 523/15 ngày 13/5/2015 giữa A - Chi nhánh H3, Đắk Lắk và ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T1:

Nguyên đơn và A - Chi nhánh H3, Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cung cấp Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 523/15 ngày 13/5/2015, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 614011, thửa đất số: 400b; tờ bản đồ số 2; địa chỉ thửa đất: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 500 m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 04/7/2006 mang tên hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, được công chứng ngày 13/5/2015, người ký tên thế chấp là bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N.

Theo đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của nguyên đơn đối với chữ ký ông Nguyễn Văn N trong Hợp đồng thế chấp tài sản, Kết luận giám định số 97/KL-KTHS ngày 29/6/2022 của Phòng K - Công an tỉnh Đ đã kết luận: “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn N trên Hợp đồng thế chấp QSD đất số 523/15”, như vậy Kết luận giám định không khẳng định chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn N trong Hợp đồng thế chấp không phải của ông N ký và viết ra. Mặt khác, bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N thừa nhận vào ngày 14/5/2015 có ký Hợp đồng tín dụng số 5218LAV2015 với A - Chi nhánh H3, Đắk Lắk để vay số tiền là 100.000.000 đồng, do không có tiền trả nên bàn giao tài sản cho Ngân hàng (BL 40). Trước khi ký Hợp đồng thế chấp, ông N, bà T1 có viết cam kết với nội dung các con ở xa nên không thể ký Hợp đồng thế chấp, và ngày 26/7/2016 thì ký văn bản thỏa thuận với Ngân hàng về việc bán tài sản thế chấp. Quá trình Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án công khai toàn bộ chứng cứ nhưng bà T1, ông N không có ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp. Như vậy, việc bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Văn N thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 5218LAV2015 với A - Chi nhánh H3, Đắk Lắk là có thật và tự nguyện.

Mặc dù tài sản trên đứng tên hộ gia đình nhưng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2006), các thành viên khác trong hộ gia đình bà Phạm Thị T1 gồm Nguyễn Thị Hằng N1, sinh

năm 1994 (12 tuổi), Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1995 (11 tuổi) và cháu Nguyễn Thị Quỳnh T4, sinh năm 2004 đều đang còn nhỏ, tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 cũng thừa nhận tại thời điểm thế chấp thì các con đang đi học sống phụ thuộc vào gia đình. Nguyên đơn không có công sức đóng góp để cùng tạo lập tài sản trên nên nguyên đơn cho rằng tài sản trên được cấp cho hộ gia đình nên có quyền lợi đối với khối tài sản trên là không có cơ sở.

Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 523/15 ngày 13/5/2015 được ký giữa A - Chi nhánh H3, Đắc Lắc và bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn N là có căn cứ.

[1.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 82/2020/HĐDVĐG-ĐGHĐĐA ngày 10/11/2020 ký giữa A - Chi nhánh H3, Đắc Lắc với Công ty Đ1 và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 14/12/2020 ký giữa A - Chi nhánh H3, Đắc Lắc và bà Nguyễn Thị H2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 26/7/2016, bà T1, ông N đã ký văn bản thỏa thuận “V/v bán đấu giá tài sản thế chấp” và bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ vay. Bà T1 cho rằng văn bản này bị Ngân hàng ép buộc nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Ngày 28/8/2017, A - Chi nhánh H3, Đắc Lắc đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Đ1 để tổ chức bán đấu giá tài sản trên để thu hồi nợ.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Công ty Đ1 đã thực hiện thủ tục thông báo bán đấu giá công khai và tổ chức đấu giá thành đối với tài sản nói trên theo đúng quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản. Kết quả bà Nguyễn Thị H2 là người trúng đấu giá. Trên cơ sở đó, ngày 14/12/2020 A - Chi nhánh H3, Đắc Lắc và bà Nguyễn Thị H2 đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất tại thửa số 400b, tờ bản đồ số 2, diện tích 500m², địa chỉ: thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắc Lắc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 614011 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn N ngày 04/7/2006. Hợp đồng đã được Văn phòng C3 công chứng ngày 14/12/2020 và Ngân hàng đã bàn giao tài sản cho bà Nguyễn Thị H2. Ngày 15/12/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã điều chỉnh biên động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H2. Như vậy, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, yêu cầu khởi kiện về việc hủy Hợp đồng thế chấp tài sản cũng không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Trong vụ án này, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là Hợp đồng dịch vụ giữa tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá, chỉ các bên trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản mới có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 74 của Luật Đấu

giá tài sản. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm giải quyết luôn yêu cầu này cũng không ảnh hưởng đến toàn bộ nội dung, bản chất vụ án nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

[2] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận và nguyên đơn không có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương T. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do bà Nguyễn Thị L nộp thay) theo biên lai thu số 0003070 ngày 28/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương