

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 43/2022/DS-PT.

Ngày: 12/3/2022.

*V/v: Yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản
và quyết định hành chính cá biệt*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Sỹ Hưng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tất Nam;

Bà Lê Thị Thúy Bình.

Thư ký Tòa án: Bà Vũ Thị Nguyệt, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 258/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc “Yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản và quyết định hành chính cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1535/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm M1, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nông Thị N, Luật sư Văn phòng Luật sư D và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; địa chỉ số 9A, đường E1, thành phố V1, tỉnh Nghệ An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lê T – Luật sư Văn phòng Luật sư D và Cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; địa chỉ: số 9A, đường E1, thành phố V1, tỉnh Nghệ An (có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần Đầu giá tài sản Y, địa chỉ: Tòa P1, thành phố V1, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn A, chức vụ: Phó Giám đốc (có mặt)

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

- Ngân hàng TMCP X.

Địa chỉ: Tháp X, 35 HV, quận J, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Ngọc K – Giám đốc Phòng giao dịch E1, chi nhánh V (có mặt).

- UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An; địa chỉ: Khối B1, thị trấn G1, huyện Q, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

- Bà Hồ Thị H, sinh năm 1977 và ông Ngô Thái L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm M3, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An (có mặt bà H, ông L1 vắng mặt).

- Bà Hồ Thị S, sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm M2, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

- Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm M1, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S và bà T1: Bà Nông Thị N, Luật sư Văn phòng luật sư D và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; địa chỉ: số 9A, đường E1, thành phố V1, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, ông Nguyễn Hữu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/7/2019 của ông Nguyễn Hữu N và trình bày của người đại diện theo ủy quyền thể hiện:

Ngày 08/7/2013, ông Nguyễn Hữu N và bà Hồ Thị T1 ký Hợp đồng thế chấp số NC.0021.13/HĐTC3 với Ngân hàng TMCP C - Chính nhánh E- Phòng giao dịch E1 (Nay là Ngân hàng TMCP X– Chi nhánh V, sau đây gọi tắt là Chi nhánh Ngân hàng), để đảm bảo cho khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số N.C.0019.13 ngày 08/7/2013 giữa Công ty TNHH Thương mại L với Chi nhánh Ngân hàng. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất thửa số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm M4, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An, đã được Ủy ban nhân dân huyện Q

cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: BI 1090221 ngày 09/12/2011, mang tên Nguyễn Hữu N, Hồ Thị T1 và số nợ còn lại là 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Ngày 17/11/2016, Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 291/QĐ-X.TVI về việc thu giữ tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Hữu N, bà Hồ Thị T1 và lập biên bản thu giữ vào ngày 21/11/2016. Ngày 22/12/2016, Chi nhánh Ngân hàng ký Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Công ty CP Đấu giá tài sản Y (viết tắt là Công ty Đấu giá) để bán tài sản thế chấp. Ngày 23/01/2017, Công ty Đấu giá tổ chức bán đấu giá và bà Hồ Thị H đã trúng đấu giá.

Ngày 22/8/2017, ông N khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố V1 yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 (Cụ thể là yêu cầu hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/2017/HĐ-MBTS ngày 23/01/2017 giữa Công ty Đấu giá với bà Hồ Thị H). Sau đó, ông N; người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà S đều có đơn đề nghị UBND huyện Q dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị H với lý do đang có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá, nhưng UBND huyện Q vẫn ban hành Quyết định số 103/QĐ-UBND và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCNQSD) đất số CM885170 ngày 14/01/2019 cho bà Hồ Thị H và Ngô Thái L1.

Theo nguyên đơn thì việc thu giữ và đưa ra bán đấu giá tài sản cũng như cấp GCNQSD đất cho người trúng đấu giá đối với thửa đất nói trên là không đúng với quy định của pháp luật. Chi nhánh Ngân hàng đã không thực hiện đúng quy định về việc thu giữ tài sản thế chấp, do giữa Ngân hàng và ông N, bà T1 chưa thống nhất được phương thức xử lý tài sản thế chấp, nhưng Ngân hàng đã tự ý thu giữ và bán đấu giá. Ngoài ra, các thủ tục thông báo, niêm yết để tiến hành bán đấu giá tài sản chưa đúng quy định của pháp luật, người có tài sản không biết việc thu giữ và bán đấu giá tài sản thế chấp. Mặt khác, theo biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ngân hàng cho bà H (người trúng đấu giá) lập ngày 16/01/2017 là trước thời điểm bà H trúng đấu giá, thể hiện việc đấu giá tài sản không khách quan. Về tài sản thế chấp là thửa đất, khi làm hợp đồng thế chấp, hiện trạng ghi là đất trống, nhưng thực tế trên đất có tường xây quanh thửa đất, đã được định giá là 10 triệu đồng nhưng khi bán đấu giá, cơ quan đấu giá không đưa tài sản này vào đấu giá, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản Y với bà Hồ Thị H; hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 103/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Q về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170 ngày

14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho bà Hồ Thị H và ông Ngô Thái L1 thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218m², tại xóm M4, xã B, huyện Q, Nghệ An.

Người đại diện bị đơn trình bày:

Quá trình thực hiện đấu giá tài sản, Công ty đấu giá và Ngân hàng đã thực hiện việc thông báo và đã gửi giấy báo cho ông N, bà T1 thông qua bố, em gái ông N, cán bộ khối xóm (do ông N bà T1 không có mặt tại địa phương); lập vi bằng khi thu giữ tài sản với đầy đủ các thành phần theo quy định của pháp luật. Sau khi có chứng thư thẩm định giá trị tài sản thế chấp, công ty đấu giá và Ngân hàng đã tiến hành ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá. Công ty đấu giá căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 30/11/2016 của Công ty TNHH kiểm toán O, theo hợp đồng thẩm định giá giữa Công ty này và Chi nhánh Ngân hàng để thông báo bán đấu giá. Trong đó, ghi rõ hiện trạng thửa đất: tường xây không trát, chất lượng không đáng kể.

Trước khi tiến hành đấu giá, Công ty đã niêm yết thông báo bán đấu giá tại trụ sở Công ty, trụ sở Ngân hàng, trụ sở Ủy ban nhân dân xã B, niêm yết tại xóm M4, thông báo bán đấu giá trên Báo Công an Nghệ An (hai lần) và nhận được hồ sơ tham gia đấu giá của bà Hồ Thị H, ông Hồ Văn K. Kết quả bà Hồ Thị H là người trúng đấu giá tài sản trên.

Công ty đấu giá xác định, tại thời điểm ông N, bà T1 thế chấp tài sản không thể hiện có hàng rào; kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH kiểm toán O cũng xác định tường xây không còn giá trị, nên khi xử lý tài sản cũng không xác định giá trị của tường rào. Do đó, Công ty đấu giá khẳng định việc thực hiện đấu giá tài sản do Ngân hàng thu giữ như nêu trên là đúng pháp luật nên không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn.

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

- Đại diện ủy quyền của X trình bày: Tại thời điểm ông N, bà T1 thế chấp tài sản thì trên thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218,0m² ở xóm M4, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An, được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 1090221 ngày 09/12/2011 không có tài sản trên đất. Việc này đã được mô tả tại biên bản định giá tài sản; phiếu thẩm định giá tài sản thế chấp (có chữ ký của ông N, bà T1) và hợp đồng thế chấp tài sản ngày 08/7/2013 cũng thể hiện phần tài sản thế chấp là "đất trống". Khi Ngân hàng tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản, mô tả hiện trạng toàn bộ tài sản thế chấp tại thời điểm thu giữ thì trên đất có phần hàng rào bao quanh, nhưng do trong hợp đồng thế chấp, phiếu thẩm định giá tài sản thế chấp thể hiện không có phần hàng rào này trên đất, đồng thời tại chứng thư thẩm định thể hiện phần hàng rào này không có giá trị. Do đó, Ngân hàng chỉ tiến hành hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa

đất nói trên là đúng quy định của pháp luật, nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Q trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CM885170 ngày 14/01/2019 mang tên ông Ngô Thái L1 và bà Hồ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 thể hiện tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218m² thuộc xóm M4, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Hữu N và bà Hồ Thị T1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP C – chi nhánh E (nay là Ngân hàng TMCP X– Chi nhánh V), nhưng bị Ngân hàng thu giữ theo Quyết định số 291/QĐ-X.TVI ngày 17/11/2016 và ủy quyền cho Công ty CP Đấu giá tài sản Y tổ chức đấu giá theo quy định. Ông Ngô Thái L1 và bà Hồ Thị H trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất nêu trên và có đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật nên được xét cấp GCNQSD đất. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Ngô Thái L1 và bà Hồ Thị H là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Hồ Thị H trình bày: Ngày 23/01/2017, bà có tham gia đấu giá thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, diện tích 218m² tại xóm M4, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An do Công ty CP Đấu giá tài sản Y tổ chức và bà đã trúng đấu giá thửa đất nêu trên. Ngày 15/3/2017, bà được Ngân hàng và Công ty đấu giá cùng cơ quan có thẩm quyền bàn giao thửa đất, được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp GCNQSD đất số CM 885170, ngày 14/01/2019 tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m². Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị S và bà Hồ Thị T1 đồng ý với trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30/7/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng Hành chính; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, 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.

Áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 33, 34, 35, 38, 42, 44, 45 và điểm c khoản 1 Điều 48 của Luật đấu giá tài sản, Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP, ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về hủy Biên bản bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 02/2017HĐ – MBTS, ngày 23/01/2017

giữa Công ty CP Đấu giá tài sản Y với bà Hồ Thị H của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N.

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N về yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 do Công ty cổ phần Đấu giá tài sản Y thực hiện.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N về đề nghị hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 103/QĐ-UBND, của Ủy ban nhân dân huyện Q ngày 14/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170, ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm M4, xã B, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2021, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới và nêu quan điểm như nội dung trình bày của nguyên đơn đã được ghi nhận ở phần trên, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 12/8/2021, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An là trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N:

[2.1] Về yêu cầu hủy kết quả bán tài sản đấu giá tài sản giữa Công ty CP Đấu giá tài sản Y với bà Hồ Thị H:

Tại hợp đồng thế chấp tài sản số NC.0021.13 ngày 08/7/2013 giữa chi nhánh

Ngân hàng với ông Nguyễn Hữu N và bà Hồ Thị T1 thể hiện: hai bên đã thỏa thuận nếu đến hạn mà bên A (ông N, bà T1) không trả đủ cả gốc và lãi thì bên A đồng ý giao cho bên B (Ngân hàng) đấu giá tài sản theo quy định. Do ông N bà T1 đã không trả nợ đúng thỏa thuận và Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho bên vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng bên vay không thực hiện. Vì vậy, ngày 17/11/2016 Ngân hàng ban hành Quyết định số 291/QĐ-X.TV1 về việc thu giữ tài sản đảm bảo của ông N, bà T1 và tiến hành thu giữ thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, tại xóm M4, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An là không trái với thỏa thuận. Sau khi thẩm định giá, Chi nhánh Ngân hàng đã ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện đấu giá, Công ty đấu giá đã ban hành quy chế phiên đấu giá theo Quyết định số 14/2016 ngày 22/12/2016; niêm yết thông tin đấu giá tại Chi nhánh Ngân hàng, Công ty đấu giá, Ủy ban nhân dân xã B và tại thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, xóm M4, xã B, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Đồng thời, đăng thông báo đấu giá 02 lần trên Báo Công an Nghệ An. Khi tổ chức phiên đấu giá là có danh sách đăng ký tham gia đấu giá, thực hiện trả giá, biên bản xác định người trúng đấu giá, thông báo kết quả đấu giá... là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đấu giá tài sản. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc Công ty đấu giá, Chi nhánh Ngân hàng hoặc bà Hồ Thị H có hành vi dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản. Do đó, không có cơ sở để hủy kết quả đấu giá theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, chi nhánh Ngân hàng không công nhận việc xuất kho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N, bà T1 vào ngày 16/01/2017 và cung cấp sổ xuất kho thể hiện GCNQSD đất được xuất kho ngày 27/3/2017. Nội dung này phù hợp với biên bản giao nhận hồ sơ lập ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Duy Đại và ông Nguyễn Tuấn Anh (Đại diện Ngân hàng) với bà Hồ Thị H, trong đó có GCNQSD đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời điểm hai bên tiến hành bàn giao GCNQSD đất là vào ngày 27/3/2017; Biên bản ghi ngày 16/01/2017 là do lỗi của cán bộ Ngân hàng; không có cơ sở xác định việc mua bán tài sản đấu giá thửa đất số 567 thiếu khách quan, không ngay tình, vi phạm quy định của pháp luật như trình bày của người đại diện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với tường xây trên thửa đất: Tại hợp đồng thế chấp số NC.0021.13 ngày 08/7/2013 giữa Ngân hàng X với ông Nguyễn Hữu N và bà Hồ Thị T1 thể hiện tài sản thế chấp là thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, tài sản trên đất ghi: Đất trống. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: nguyên đơn cho rằng tường xây trên đất là thuộc quyền ở hữu của bà S, nhưng tại thời điểm thế chấp nguyên đơn không thông báo với Ngân hàng về quyền của người thứ 3 đối với tài sản thế chấp là đã vi phạm nghĩa vụ

của mình theo quy định tại khoản 5, 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự. Do đó, nếu tài sản trên đất là của bà S thì quyền và nghĩa vụ này được thực hiện giữa ông N, bà T1 với bà S là bảo đảm quyền lợi của các bên.

Ngày 30/11/2016, Công ty TNHH kiểm toán O đã tiến hành thẩm định giá tài sản thế chấp; giá đất được xác định là 316.100.000 đồng, tài sản trên đất gồm 76,3m tường xây giá trị không đáng kể, không tính giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc thẩm định giá của Công ty TNHH O là hoạt động nghiệp vụ độc lập, Công ty đấu giá và Chi nhánh Ngân hàng không phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định của công ty này. Nếu có cơ sở chứng minh thiệt hại của mình, nguyên đơn có quyền khởi kiện nội dung về thẩm định giá của Công ty TNHH O là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 103/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Q ngày 14/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170, ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm M4, xã B, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L1.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì các thông tin liên quan đến việc bán đấu giá tài sản đã được thông báo, niêm yết công khai tại địa chỉ có thửa đất và tại Ủy ban nhân dân xã B, nhưng không có ai khiếu nại hoặc tranh chấp, kể cả ông N, bà T1. Việc bán đấu giá tài sản giữa Công ty đấu giá và bà Hồ Thị H là đúng quy định của pháp luật như nhận định ở phần trên, nên Ủy ban nhân dân huyện Q căn cứ vào hồ sơ trúng đấu giá do bà H cung cấp để cấp GCNQSD đất cho bà H là đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai 2013, điểm c khoản 1 Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: để bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự, Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá là phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên xét thấy nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

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

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Hữu N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0008494 ngày 16/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Sỹ Hưng

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA

Nguyễn Tất Nam

Lê Thị Thúy Bình

Hồ Sỹ Hưng

