

Bản án số: 71/2023/DS-PT

Ngày: 24- 02 -2023

V/v Tranh chấp đòi QSDĐ và
tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Bà Nguyễn Thị Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương-Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 566/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về việc "Tranh chấp đòi QSDĐ và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện PT3, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 559/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **NHV1**, sinh năm 1981. *Có mặt.*

Trú tại: thôn 7, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh V1: Luật sư **NPN4** và luật sư **ĐTTH5**, Văn phòng luật sư số 10, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 57B PCT6, quận HK7, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Bị đơn: Anh **THT8**, sinh năm 1980; *Có mặt.*

Chị **PTT9**, sinh năm 1985; *Có mặt.*

Đều trú tại: thôn 2, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T8: Luật sư **NML10**, luật sư **BTM11**, Công ty luật TNHH DRAGON, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: phòng 6 tầng 14, tòa nhà Vimenco, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. *Luật sư Long vắng mặt, luật sư Mai có mặt.*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Quân đội (MB)

Địa chỉ: 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổ chức đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản-Ngân hàng TMCP Quân đội (MBAMC). Theo Hợp đồng ủy quyền số 154/UQ-MB-MBAMC ngày 18/3/2021.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Phòng-Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thanh Nga-chức vụ: Phó phòng thu hồi nợ khu vực miền Bắc phụ trách tổ tụng Công ty MBAMC. Theo Văn bản ủy quyền số 27/UQ-MBAMC ngày 10/01/2022 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quân đội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông **Lỗ Chí Anh Đức**-chuyên viên tố tụng; ông **Nguyễn Minh Thông**-chuyên viên Thu hồi nợ; ông **Đào Duy Cương**- chuyên viên tố tụng hệ thống; ông **Đỗ Văn Phi** - chuyên viên Tố tụng hệ thống-Công ty MBAMC. Theo Văn bản ủy quyền số 387/UQ-MBAMC ngày 06/02/2023. Ông Cương vắng mặt, các ông Đức, Thông, Phi có mặt.

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà MB, số 3 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

2. **SV12**; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số 01 Lô B11C, Khu đô thị ĐT13, phường BD14, quận HBT15, thành phố Hà Nội;

3. **Văn phòng công chứng BP16**; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Tầng 1, số 393 TC17, tổ 47, phường KT18, quận TX19, thành phố Hà Nội.

4. **Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.**

Địa chỉ: Số 12 Lê Lai, phường Lý Thái Tổ, quận HK7, thành phố Hà Nội.

Ủy quyền cho Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng Đông-Chức vụ Giám đốc.

Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội ủy quyền lại cho **Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện PT3**. Người đại diện theo pháp luật: ông **Đào Hoài Nam**-Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện PT3. *Vắng mặt.*

5. Chị **VTTH20**, sinh năm 1988.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H20: Anh **NHV1**, sinh năm 1981. Đều cùng địa chỉ: Thôn 7, xã TH2, huyện PT3, Thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 12/8/2020. *Có mặt.*

6. Cháu **TTT21**, sinh năm 2005;

7. Cháu **TTT22**, sinh năm 2008;

8. Cháu **TMD23**, sinh năm 2010;

Đều cùng địa chỉ: Thôn 2, xã TH2, huyện PT3, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T21, cháu T22, cháu Đ23 là: anh THT8 và chị PTT9. Đều trú tại: thôn 2, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Do có kháng cáo của anh THT8 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn anh NHV1 trình bày:

Vào tháng 11/2019, thông qua phương tiện thông tin đại chúng, anh và vợ là chị VTTH20 được biết Công ty đấu giá Sao Việt tổ chức bán đấu giá tài sản vào hồi 9 giờ ngày 29/11/2019, tài sản bán đấu giá là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m²; hình thức sử dụng: Riêng 120m², sử dụng chung: Không m²; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã TH2, huyện PT3, tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 596416; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01229 do Ủy ban nhân dân huyện PT3 cấp ngày 23/10/2007 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng mái tôn. Nguồn gốc tài sản này là tài sản thế chấp của công dân vay tiền tại Ngân hàng TMCP Quân Đội nhưng không trả được nợ nên ngân hàng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Vợ chồng anh nhất trí để anh đứng tên mua hồ sơ đấu giá và trúng đấu giá tài sản trên với giá 7.300.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá thì vợ chồng anh đã trả đủ số tiền mua tài sản. Ngày 03/12/2019, anh đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Quân Đội (Gọi tắt là MBAMC) tại Văn phòng công chứng BP16. Vợ chồng anh đã làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 11992 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20.

Tuy nhiên, khi Công ty đấu giá Sao Việt tiến hành bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá là vợ chồng anh thì chủ sử dụng đất cũ là anh THT8 và chị PTT9 không chịu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá và có những hành vi khốc lột, cản trở việc bàn giao tài sản. Từ khi trúng đấu giá đến nay thì thực tế vợ chồng anh vẫn chưa được tiếp quản, sử dụng tài sản của mình. Anh cũng đã báo cáo sự việc này đến Ủy ban nhân dân xã TH2 và Công an xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội nhưng vẫn chưa được giải quyết. Hiện nay gia đình anh

THT8, chị PTT9 và các con vẫn đang sinh sống trên thửa đất mà vợ chồng anh đã trúng đấu giá. Anh cũng đã nhiều lần yêu cầu gia đình anh T8 bàn giao tài sản cho anh nhưng gia đình anh T8 không chấp hành. Vì vậy, anh khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện PT3, thành phố Hà Nội đề nghị đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại thôn 6, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện PT3, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện PT3 đang tiến hành giải quyết thì anh THT8 lại có đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 11992 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cấp cho vợ chồng anh. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của anh T8 vì tài sản trên là do vợ chồng anh trúng đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Gia đình anh T8 không chịu bàn giao tài sản, gây khó khăn cho vợ chồng anh trong việc tiếp nhận, quản lý và sử dụng tài sản. Anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện PT3 tiếp tục giải quyết vụ án buộc anh THT8 và chị PTT9 trả lại tài sản trúng đấu giá cho vợ chồng anh theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn anh THT8 trình bày:

Anh có ký kết 02 Hợp đồng tín dụng để vay tiền tại ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) vào tháng 5/2017 và tháng 8/2018 tổng số tiền vay là 7.048.000.000 đồng. Anh đã nhận đủ số tiền mà Ngân hàng giải ngân. Để đảm bảo cho khoản vay trên tại MB thì anh có thể chấp 02 tài sản trong đó có một tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại thôn 6, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK596416, số vào sổ cấp GCN: H01229 do Ủy ban nhân dân huyện PT3 cấp ngày 23/10/2007 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Ngọc Phúc và đính chính sang tên do chuyển nhượng cho ông THT8, sinh năm 1980 và bà PTT9, sinh năm 1985 vào ngày 18/5/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện PT3. Trong quá trình sử dụng vốn vay thì vợ chồng anh đã đầu tư làm ăn và đã trả được 530.000.000 đồng tiền gốc. Tuy nhiên, việc làm ăn gặp khó khăn nên vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng số tiền gốc là 6.518.000.000 đồng. Phía Ngân hàng cũng có vài lần xuống gia đình anh để đòi nợ. Bản thân anh cũng đến tại Chi nhánh MB ở Phạm Hùng để bàn về phương án trả nợ. Phía Ngân hàng cũng đồng ý lập biên bản với nội dung là đồng ý cho anh bán một nửa tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Khi anh đồng ý ký vào biên bản làm việc thì anh Sơn là Phó giám đốc MB chi nhánh Mỹ Đình lại

ghi vào biên bản là “Từ giờ đến cuối tháng nếu anh T8 không trả được nợ sẽ tự nguyện bàn giao tài sản đó cho MB để bán”. Anh đọc lại nội dung và không đồng ý với phần thêm vào của anh Sơn nên đã xé bỏ biên bản làm việc và yêu cầu viết lại biên bản khác nhưng anh Sơn bỏ đi không làm việc nữa. Sau buổi làm việc đó thì Ngân hàng cũng không gặp gỡ gì anh để bàn về việc trả nợ nữa.

Khoảng đầu năm 2020 thì anh NHV1 có đến nhà anh và yêu cầu gia đình anh bàn giao tài sản là nhà đất của gia đình anh đang quản lý và sử dụng vì anh V1 bảo là đã mua trúng đấu giá tài sản này. Anh không biết anh V1 là ai, từ trước đến nay vợ chồng anh V1 không đến nhà anh thỏa thuận, bàn bạc gì về việc mua bán đất và cũng không có ai đến xem nhà đất gì cả. Vợ chồng anh chưa ký bất kỳ giấy chuyển nhượng hay đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào nên gia đình anh không đồng ý bàn giao tài sản cho anh V1. Khoảng tháng 4/2020, anh V1 thuê người đến tại gia đình anh đập phá tài sản, tháo trần nhà, tháo mái tôn và lôi máy in chuyên nhiệt của gia đình anh ra bên ngoài trời để. Sự việc này anh đã báo lên cơ quan Công an và đang được thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Anh cũng đã làm đơn đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho vợ chồng anh V1 và đã được Tòa án thụ lý vụ án. Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh V1 và không đồng ý bàn giao tài sản của gia đình anh cho anh V1. Hiện nay, trên thửa đất đang có tranh chấp gia đình anh gồm có những người sau đang sinh sống: Anh THT8, vợ là PTT9 và 03 người con là cháu TTT21, sinh năm 2005, cháu TTT22, sinh năm 2008 và TMĐ23, sinh năm 2010.

- Chị Tuyên nhất trí với các ý kiến của anh T8 và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan:

1. Đại diện Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Quân Đội (MBAMC) trình bày:

Vợ chồng anh THT8 và chị PTT9 có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình 02 Hợp đồng tín dụng, cụ thể: Hợp đồng cho vay số: 14592.17.833.1115524.TD ngày 18/5/2017 và Hợp đồng cho vay số: 717733.18.833.1115524.TD ngày 31/01/2018 để vay tổng số tiền là 7.048.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc vay khoản tiền trên thì vợ chồng anh T8, chị Tuyên đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại thôn 6, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK596416, số vào sổ cấp GCN: H01229 do Ủy ban nhân dân huyện PT3 cấp ngày 23/10/2007 cho người sử

dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Ngọc Phúc và đính chính sang tên do chuyển nhượng cho ông THT8, sinh năm 1980 và bà PTT9, sinh năm 1985 vào ngày 18/5/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện PT3, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp số 14594.17.833.1115524.BĐ ngày 19/5/2017 và đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng, số công chứng 1113.2017/HĐTC và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện PT3 theo quy định.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng thì vợ chồng anh T8, chị Tuyền vi phạm nghĩa vụ trả nợ với MB. Phía Ngân hàng cũng đã nhiều lần đến tại gia đình anh T8 để thúc giục việc trả nợ cũng như tạo điều kiện nhiều lần cho anh chị nhưng anh T8, chị Tuyền vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng. MBAMC cũng thông báo rõ cho anh T8, chị Tuyền trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu anh chị bàn giao tài sản bảo đảm để MBAMC xử lý thu hồi nợ theo quy định. Tuy nhiên anh T8 và chị Tuyền không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cũng như không tự nguyện bàn giao tài sản cho MBAMC xử lý. Căn cứ vào thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 14594.17.833.1115524.BĐ ngày 19/5/2017 đã được ký kết giữa MB và vợ chồng anh T8, chị Tuyền và theo Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 Nghị quyết về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng nên MBAMC đã tiến hành thu giữ tài sản thế chấp của vợ chồng anh T8 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK596416, số vào sổ cấp GCN: H01229 do Ủy ban nhân dân huyện PT3 cấp ngày 23/10/2007 và đính chính sang tên do chuyển nhượng cho anh THT8, sinh năm 1980 và chị PTT9, sinh năm 1985 vào ngày 18/5/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện PT3, thành phố Hà Nội dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Sau khi thu giữ tài sản thế chấp MBAMC định giá tài sản và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với SV12 để bán đấu giá tài sản thế chấp của anh T8, chị Tuyền. Quá trình xử lý tài sản thế chấp thì MBAMC đều có thông báo gửi cho bên vay vốn là anh T8, chị Tuyền nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào của anh chị. Công ty đấu giá Sao Việt đã tiến hành đấu giá tài sản thành công và bán tài sản thế chấp của anh T8, chị Tuyền vào ngày 29/11/2019 cho người trúng đấu giá là anh NHV1. Anh V1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho MBAMC theo quy định, MBAMC đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V1 để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật và vợ chồng anh V1, chị H20 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản trúng đấu giá. Đồng thời MBAMC có gửi thông báo cho

anh T8, chị Tuyền về việc đã bán đấu giá thành công tài sản thế chấp và yêu cầu anh T8, chị Tuyền phối hợp bàn giao tài sản thế chấp cho bên trúng đấu giá là anh V1, chị H20. MBAMC có làm việc với chính quyền địa phương đề nghị hỗ trợ phối hợp với MBAMC trong việc bàn giao tài sản cho vợ chồng anh V1, tuy nhiên bên phía gia đình anh T8, chị Tuyền đóng cửa không làm việc nên vợ chồng anh V1 không nhận bàn giao được tài sản trúng đấu giá. Nay MBAMC không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh V1, chị H20. Đề nghị anh T8, chị Tuyền bàn giao trả tài sản trúng đấu giá cho anh V1, chị H20.

2. *Quan điểm của SV12 như sau:* Việc SV12 bán đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa đất Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội là thực hiện đúng theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản có liên quan.

3. *Quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện PT3 như sau:* Ngày 07/01/2020 Văn phòng đã làm Tờ trình đề nghị Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V1, chị H20 do đã mua trúng đấu giá. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 11992 ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20 là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu của mình. Phía bị đơn không đồng ý bàn giao tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Công ty TNHH khai thác nợ và quản lý tài sản ngân hàng TMCP Quân Đội đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị phía bị đơn phải bàn giao trả tài sản trúng đấu giá cho người trúng đấu giá là anh NHV1, chị VTTH20 và không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh Vỹ, chị H20.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện PT3, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh NHV1.

Buộc anh THT8, chị PTT9 cùng những người đang sinh sống tại thửa đất số: Lô số 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội phải di dời đến chỗ ở mới để trả lại cho anh NHV1, chị VTTH20 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà

Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh THT8 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền Thi hành án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, anh THT8 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện PT3. Lý do kháng cáo: quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa khách quan, không đúng quy định pháp luật, vi phạm nghiêm trọng trình tự tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xuất và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án.

Bị đơn: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử hủy kết quả đấu giá, chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là anh NHV1 và chị VTTH20. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất vì trình tự thu giữ tài sản của ngân hàng MB không đúng trình tự theo quy định tại khoản 1 Điều 300BLDS; khoản 3 Điều 7 NQ 42/2017; Ngân hàng không có quyền bán đấu giá tài sản của anh V1 vì vi phạm các quy định trên nên hợp đồng đấu giá vô hiệu; Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V1 vì vi phạm khoản 5 Điều 9 thông tư 24/2017 ngày 19/5/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, khoản 8 Điều 7 Thông tư 33/2017 ngày 02/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu của anh THT8 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho anh NHV1 và chị VTTH20.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngân hàng MB do MBAMC được uỷ quyền toàn bộ: xuất trình văn bản của CN Bưu chính Viettel Hà Nội cung cấp

thông tin liên quan đến các văn bản gửi anh THT8 trong quá trình thu giữ và xử lý tài sản thế chấp, Biên bản bàn giao tài sản bán đấu giá,... Đơn trình bày của ngân hàng quân đội (MB; MB chi nhánh Mỹ Đình) về việc không tham gia tố tụng vì đã uỷ quyền cho MBAMC tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan. Trình bày quan điểm và đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Các đương sự không xuất trình chứng cứ mới và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần vẫn vắng mặt tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện PT3, Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh THT8 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Anh NHV1 yêu cầu anh THT8, chị PTT9 cùng những người đang sinh sống tại thửa đất số: Lô số 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện

PT3, thành phố Hà Nội phải di dời đến chỗ ở mới để trả lại cho anh NHV1, chị VTTH20 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là (nhà ở 01 tầng mái tôn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là anh NHV1 và chị VTTH20.

Tài liệu anh Vỹ xuất trình là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là anh NHV1 và chị VTTH20; Ngoài ra còn một số giấy tờ liên quan đến việc mua bán tài sản đấu giá.....

Nguồn gốc nhà đất trên là do vợ chồng anh chị trúng đấu giá từ việc SV12 tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp của Ngân hàng Quân đội tài sản trên với giá 7.300.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá vợ chồng anh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với MBAMC. Phía MBAMC đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh để anh đi làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản trúng đấu giá.

Tuy nhiên, khi vợ chồng anh đến nhận bàn giao tài sản thì vợ chồng anh THT8, chị PTT9 không bàn giao tài sản cho anh chị. Kể từ khi trúng đấu giá tài sản đến nay, vợ chồng anh chưa được nhận tài sản mà thực tế vẫn do vợ chồng anh T8 quản lý, sử dụng.

Theo anh T8 trình bày thì vợ chồng anh không biết anh V1 là ai và cũng chưa bao giờ thỏa thuận về việc bán tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội cho anh V1. Anh xác nhận tài sản này vợ chồng anh dùng để thế chấp vay khoản tiền 7.048.000.000 đồng tại Ngân hàng Quân Đội. Tuy nhiên, do việc làm ăn gặp khó khăn nên vợ chồng anh vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Phía Ngân hàng và anh đã có một số lần thỏa thuận về phương án trả nợ nhưng chưa thống nhất về việc trả nợ. Trong khi bản thân anh thì muốn thanh toán phần tiền nợ gốc và lãi quá hạn rồi tiếp tục thực hiện hợp đồng vì Hợp đồng tín dụng anh ký với ngân hàng có thời hạn vay 240 tháng hoặc bán một nửa tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng nhưng phía Ngân hàng không đồng ý. Vợ chồng anh chưa ký bất kỳ giấy chuyển nhượng hay đồng ý cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cũng như chưa ký các giấy tờ bàn giao nhà đất cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Theo đại diện của MBAMC trình bày thì vợ chồng anh T8, chị Tuyền có ký kết hai Hợp đồng tín dụng để vay số tiền 7.048.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng anh T8 đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại thôn 6, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK596416, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H01229 do Ủy ban nhân dân huyện PT3 cấp ngày 23/10/2007. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng thì vợ chồng anh T8, chị Tuyền đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với MBank. Phía Ngân hàng cũng đã nhiều lần đến tại gia đình anh T8 để thúc giục việc trả nợ cũng như tạo điều kiện nhiều lần cho anh chị nhưng anh T8, chị Tuyền vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng. MBAMC cũng thông báo rõ cho anh T8, chị Tuyền trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu anh chị bàn giao tài sản bảo đảm để MBAMC xử lý thu hồi nợ theo quy định. Tuy nhiên, anh T8 và chị Tuyền không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cũng như không tự nguyện bàn giao tài sản cho MBAMC xử lý. Căn cứ vào thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 14594.17.833.1115524.BĐ ngày 19/5/2017 đã được ký kết giữa MB và vợ chồng anh T8, chị Tuyền và theo Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 về việc thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng nên MBAMC đã tiến hành thu giữ tài sản thế chấp của vợ chồng anh T8 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Sau khi thu giữ tài sản thế chấp MBAMC định giá tài sản và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với SV12 để bán đấu giá tài sản thế chấp của anh T8, chị Tuyền. Việc MBAMC bán tài sản thế chấp của anh T8, chị Tuyền căn cứ vào quá trình xử lý tài sản thế chấp thì MBAMC đều có thông báo gửi cho bên vay vốn là anh T8, chị Tuyền nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào của anh chị. Công ty đấu giá Sao Việt đã tiến hành đấu giá tài sản thành công và bán tài sản thế chấp của anh T8, chị Tuyền vào ngày 29/11/2019 cho người trúng đấu giá là anh NHV1. Anh V1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho MBAMC theo quy định, MBAMC đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V1 để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật và vợ chồng anh V1, chị H20 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản trúng đấu giá. Đồng thời MBAMC có gửi thông báo cho anh T8, chị Tuyền về việc đã bán đấu giá thành công tài sản thế chấp và yêu cầu anh T8, chị Tuyền phối hợp bàn giao tài sản thế chấp cho bên trúng đấu giá là anh V1, chị H20. MBAMC có làm việc với chính quyền địa phương đề nghị hỗ trợ phối hợp với MBAMC trong việc bàn giao tài sản cho vợ

chồng anh V1. Tuy nhiên, bên phía gia đình anh T8, chị Tuyền đóng cửa không làm việc nên vợ chồng anh V1 không nhận bàn giao được tài sản trúng đấu giá.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của các bên và các tài liệu thu thập được thì thể hiện vợ chồng anh THT8 và chị PTT9 có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, cụ thể là Hợp đồng cho vay số: 14592.17.833.1115524.TD ngày 18/5/2017 và Hợp đồng cho vay số: 717733.18.833.1115524.TD ngày 31/01/2018 để vay tổng số tiền là 7.048.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên thì vợ chồng anh T8, chị Tuyền đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại thôn 6, xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AK596416, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H01229 do Ủy ban nhân dân huyện PT3 cấp ngày 23/10/2007 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Ngọc Phúc và đính chính sang tên do chuyển nhượng cho ông THT8, sinh năm 1980 và bà PTT9, sinh năm 1985 vào ngày 18/5/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện PT3, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp số: 14594.17.833.1115524.BĐ ngày 19/5/2017 và đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt, số công chứng 1113.2017/HĐTC và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện PT3.

Xét thấy, đến thời điểm này các bên đương sự đều xác nhận Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản đã được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Anh T8 và đại diện MBAMC đều công nhận khi anh T8, chị Tuyền vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng thì phía Ngân hàng cũng đã đến nhà anh chị để thúc giục việc trả nợ. Bản thân anh T8 cũng đến tại trụ sở Ngân hàng TMCP Quân Đội-Chi nhánh Mỹ Đình để bàn về phương án trả nợ nhưng không thống nhất được với Ngân hàng về phương án trả nợ. Anh T8, chị Tuyền biết vợ chồng anh chị đang vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Quân Đội, có cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng đến nhà làm việc để yêu cầu trả nợ nhưng không hợp tác. Vì vậy, phía MBAMC đã tiến hành thu giữ tài sản thế chấp của anh T8, chị Tuyền và tiến hành bán đấu giá tài sản thông qua SV12 là phù hợp với quy định tại điểm 5.2; 5.2.1 về xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14594.17.833.1115524.BĐ ngày 19/5/2017 mà hai bên đã ký kết và phù hợp với quy định tại điểm a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/7/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu

của tổ chức tín dụng. Anh V1 mua tài sản thông qua việc đấu giá tài sản thế chấp của SV12 tổ chức theo quy định của Luật đấu giá. Anh V1 không mua bán với vợ chồng anh T8 mà anh mua thông qua một đơn vị được Nhà nước cấp phép thực hiện việc đấu giá tài sản. Anh V1 không có nghĩa vụ phải làm việc với vợ chồng anh T8 về việc mua bán tài sản này. Nên việc anh T8 cho rằng vợ chồng anh không quen biết anh V1 và cũng không thỏa thuận hay ký bán tài sản trên cho vợ chồng anh V1 là vi phạm pháp luật là không có căn cứ.

Anh V1 là người trúng đấu giá tài sản đấu giá với giá 7.300.000.000 đồng. Anh V1 cũng đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ với MBAMC và làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản trúng đấu giá là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng mái tôn tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Đồng thời MBAMC có gửi thông báo cho anh T8, chị Tuyến về việc đã bán đấu giá thành công tài sản thế chấp và yêu cầu anh T8, chị Tuyến phối hợp bàn giao tài sản thế chấp cho bên trúng đấu giá là anh V1. Như vậy, đến thời điểm hiện tại vợ chồng anh V1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản trên nhưng vợ chồng anh T8 cùng các con vẫn sống trong ngôi nhà trên thửa đất mà anh V1 trúng đấu giá, không bàn giao cho vợ chồng anh V1 để anh quản lý, sử dụng và khai thác tài sản hợp pháp của mình là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất Lô 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội của anh V1 là có căn cứ.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 11992 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20 của anh THT8. Vì trình tự thu giữ tài sản của ngân hàng MB không đúng trình tự theo quy định tại khoản 1 Điều 300 BLDS; khoản 3 Điều 7 NQ 42/2017; Ngân hàng không có quyền bán đấu giá tài sản của ông Vĩ vì vi phạm các quy định trên nên hợp đồng đấu giá vô hiệu; Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V1 vì vi phạm khoản 5 Điều 9 thông tư 24/2017 ngày 19/5/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, khoản 8 Điều 7 Thông tư 33/2017 ngày 02/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tài sản trên của anh NHV1 và chị VTTH20 được tạo lập hợp pháp do anh V1 trúng đấu giá tài sản thông qua việc bán đấu giá tài sản của SV12. Qua xem xét tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy mọi thủ tục mua bán đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Anh V1 đã thực hiện đầy đủ

nghĩa vụ tài chính với MBAMC và nghĩa vụ nộp thuế với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số: Lô số 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội. Vì vậy, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 11992 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20 của anh THT8 là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh THT8 là đúng.

Về việc tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh THT8 đề nghị Hội đồng xét xử hủy kết quả đấu giá. Hội đồng xét xử nhận thấy tại cấp sơ thẩm anh T8 đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho anh V1 mà không có yêu cầu hủy kết quả đấu giá nên cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu này.

[2.3]. Đối với kháng cáo của anh T8 về việc Tòa án nhân dân huyện PT3 vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không có quyết định nhập vụ án đối với vụ án hành chính thụ lý số 233/2020/TLST-HC ngày 08/9/2020 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 37/2020/TLST-DS ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện PT3 và không đưa Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan.

Hội đồng xét xử xét thấy: ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện PT3 thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 37/2020/TLST-DS về việc Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn anh NHV1 với bị đơn anh THT8 và chị PTT9; Ngày 08/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý vụ án hành chính số 233/TLST-HC về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người khởi kiện là anh THT8 với người bị kiện là Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội. Ngày 03/11/2021 anh Nguyễn Hồng Vỹ có đơn đề nghị nhập hai vụ án để giải quyết triệt để vụ án. Ngày 13/6/2022 Tòa Hành chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chuyển vụ án hành chính theo quyết định số 62/2022/QĐST- HC đến Tòa án nhân dân huyện PT3. Sau khi nhận vụ án trên Tòa án nhân dân huyện PT3 đã ra Quyết định nhập vụ án và đã giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh THT8 là vẫn đảm bảo quyền lợi của anh T8. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân

huyện PT3 đã không tổng đạt Quyết định nhập vụ án cho các đương sự, đây là thiếu sót nên Tòa án nhân dân huyện PT3 cần rút kinh nghiệm.

Về việc không đưa Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội là cơ quan trực thuộc UBND thành phố Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường được UBND thành phố Hà Nội giao nhiều nhiệm vụ trong đó có việc Giám đốc Sở có nghĩa vụ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện PT3 đã đưa UBND thành phố vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan, UBND thành phố Hà Nội đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội giải quyết và Sở Tài nguyên cũng đã giao cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện PT3 chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận vì vậy kháng cáo này của anh T8 không được chấp nhận.

Về việc không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội chi nhánh Mỹ Đình tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội chi nhánh Mỹ Đình là ngân hàng thành viên của Ngân hàng TMCP Quân đội (MB); MB đã ủy quyền cho Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản-Ngân hàng TMCP Quân đội (MBAMC) tham gia tố tụng và có ý kiến về các yêu cầu của các đương sự trong vụ án; anh T8 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải đưa Ngân hàng quân đội Chi nhánh Mỹ Đình vào tham gia tố tụng.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh THT8.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Cấp sơ thẩm không tuyên anh T8, chị Tuyên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của anh Vỹ được chấp nhận là thiếu sót vì vậy cần sửa về án phí.

Án phí sơ thẩm: Anh THT8 và chị PTT9 phải chịu dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên anh T8 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166; Điều 169 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của anh THT8.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DSST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện PT3, thành phố Hà Nội về phần án phí, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh NHV1.

Buộc anh THT8, chị PTT9 cùng những người đang sinh sống tại thửa đất số: Lô số 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 120m² tại xã TH2, huyện PT3, thành phố Hà Nội phải di dời đến chỗ ở mới để trả lại cho anh NHV1, chị VTTH20 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh THT8 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT412581, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS-PT 11992 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/01/2020 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông NHV1 và bà VTTH20.

3. Về án phí: Anh THT8 và chị PTT9 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0040264 ngày 28/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PT3.

Anh THT8 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (do yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ không được chấp nhận), được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0020327 ngày 20/8/2020 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Hoàn trả anh NHV1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003098 ngày 07/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PT3, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN;
- TAND huyện PT3;
- Chi cục THADS huyện PT3;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- Lưu VP-HS.

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

Nguyễn Thị Lan Anh