TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI TP. HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 661/2025/DS-PT
Ngày : 16 - 6 - 2025
V/v *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản; tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trí Tuấn

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Châu Anh, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1050/2025/TLPT – DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản; tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk

Lắk (*Vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Số D C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*theo văn bản ủy quyền ngày 21-12-2020*). *(Có mặt).*

Bị đơn: Ông Tạ Văn T; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. (*Vắng mặt).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Ngọc Q; địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Việt T1; địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (*Có mặt).*

- Ông Đặng Phương N; Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. (Vắng mặt)

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn L1– chức vụ: Phó Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ *(Vắng mặt).*

3. Văn phòng C; địa chỉ: Số C N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông. (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T2 – Chức vụ: Trưởng phòng – *(Vắng mặt)*

4. Công ty Đ2; địa chỉ: Số A H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H1 – Chức vụ: Giám đốc. (*Vắng mặt).*

5. Công ty TNHH Q1 – Ngân hàng T8.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D – chức vụ: Tổng giám đốc. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ – Chức vụ - Tổng giám đốc M chi nhánh M1 và T. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Trần Văn Đ: Ông Nguyễn Lê Anh K; địa chỉ: Tầng C, số A L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. *(Vắng mặt).*

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần T8; Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T3 – chức vụ: Chủ tịch HĐQT. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Văn S, sinh năm 1988. Địa chỉ: Lầu E, số E Cách mạng tháng T, Phường A, Quận C, TP . *(Có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24-4-2023, đơn khởi kiện đề ngày 15-6-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày***:***

Ngày 21/01/2016, tại ngân hàng H2 – chi nhánh Đ3, bà H cho ông Tạ Văn T vay số tiền 680.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, hẹn đáo hạn xong trả lại; Ông Tạ Văn T dùng tiền vay của bà H nộp vào ngân hàng H2 để trả nợ *(có giấy nộp tiền phô tô)*. Sau khi trả nợ ngân hàng, ông T liên hệ Ngân hàng H2 để vay lại nhằm trả nợ cho bà H, nhưng ngân hàng không cho vay. Sau khoảng 10 ngày, ngân hàng H2 đã trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tạ Văn T. Ông T giao cho bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhờ bà H liên hệ ngân hàng cho ông T vay tiền để trả nợ cho bà H. Tuy nhiên, ngân hàng không cho ông Tạ Văn T vay lại.

Sau khi liên hệ ngân hàng không cho ông T vay tiền, bà H đã nhiều lần gọi điện và tới nhà ông Tạ Văn T, yêu cầu ông T bán rẫy lấy tiền trả nợ cho bà H, hoặc làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất theo hai bìa đỏ nói trên cho bà H để trừ nợ, nhưng ông T khất và nói sẽ liên hệ vay tiền trả cho bà H để xin lại 02 bìa đỏ nói trên. Sau nhiều lần bà H lên nhà T đòi nợ nhưng ông T không trả. Do vậy, bà H phải khởi kiện ông Tạ Văn T ra Tòa án nhân dân huyện Cư Jút để buộc T trả tiền. Tại Bản án số: 06/2018/DS-ST, ngày 08/05/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông tuyên xử: Buộc Tạ Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 680.000.000 đồng tiền nợ gốc và 40.597.733 đồng tiền lãi;

Sau khi có bản án sơ thẩm ông T kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, nhưng ông T không tham dự phiên tòa để giải quyết. Ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 11/2018/QĐ-PT đình chỉ vụ án. Theo đó, Bản án số: 06/2018/DS-ST, ngày 08/05/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 11 năm 2018.

Sau khi bản án có hiệu lực, ngày 07/01/2019 bà H ủy quyền cho ông La Văn T4 thực hiện quyền yêu cầu thi hành án; ngày 15/01/2019 ông T4 làm đơn yêu cầu thi hành án; Ngày 23/01/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 280/QĐ-CCTHADS. Ngày 11/4/2019, ông La Văn T4 giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút. Ngày 05/04/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút ra Thông báo số: 148/TB-CCTHADS về việc xác minh điều kiện thi hành án. Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút xác minh thì biết ông Tạ Văn T đã có hành vi, thủ đoạn gian dối như sau: Ngày 30/3/2017, Tạ Văn T làm *"Đơn xin khai báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đã giao cho bà H giữ.

Ngày 22/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 346933 các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m² cho Tạ Văn T *(gộp 02 bìa đỏ làm 1).* Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 346933 là do hành vi gian dối mà có. Ngày 10/12/2018, Tạ Văn T đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 346933 thế chấp tại Ngân hàng T8 Chi nhánh Đ3 để cho anh là Tạ Minh Đ1 vay vốn ngân hàng rồi không trả nợ; Ngày 24/4/2020, Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4 đã ký Hợp đồng với Công ty Đ2 bán đấu giá tài sản nói trên của Tạ Văn T để thu hồi nợ.

Ngày 31/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 994818 các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m² cho Lưu Ngọc Q Địa chỉ tại A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk *(người mua đấu giá)*.

Ngày 08/12/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút ban ban hành T bảo số: 711/TB-CCTHADS hướng dẫn cho bà H về *"Quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch"*. Sau khi nhận được Thông báo số 71/TB-CCTHADS của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết về những vấn đề sau đây:

1. Tuyên hủy giá trị pháp lý đội với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 346933 các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Tạ Văn T ngày 22/5/2017;

2. Tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất *(để đảm bảo nghĩa vụ của người khác)* số: 44618.18.340.1907825. BĐ", được ký giữa Tạ Văn T *(bên thế chấp)* và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T8 – Chi nhánh Đ3 *(bên nhận thế chấp)* ngày 10/12/2018.

3. Tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với "Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản" số: 74/2020/HDDV-NH; Biên bản Đấu giá tài sản ngày 18/6/2020 vô hiệu; Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản ngày 24/6/2020 vô hiệu;

4. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 994818, các thửa đất số: 44, 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Lưu Ngọc Q ngày 8/7/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tạ Văn T mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác nên không lấy được lời khai

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Công ty Đ2*:* Ngày 24/04/2020, Công ty Đ2 ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 74/2020/HĐDV - NH với Công ty TNHQ1 quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4 về việc thực hiện đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Tạ Minh Đ1 *(thế chấp để bảo đảm tiền vay cho Công ty Cổ phần N2)*. Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Trong đó có tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 346993. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản Công ty tiến hành ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 74/2020/QC-ĐGTS ngày 24/04/2020; ra Thông báo về việc đấu giá tài sản số: 74/2020/TB-ĐGTS ngày 24/04/2020. Công ty Đ2 đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể: Niêm yết thông báo về việc đấu giá tài sản tại trụ sở của Công ty Đ2 *(có hình ảnh niêm yết ngày 27/04/2020 kèm theo)*, Niêm yết tại trụ sở UBND Xã N,

huyện C, tỉnh Đắk Nông ngày 28/04/2020 *(có giấy xác nhận kèm theo)*. Thông báo công khai về việc đấu giá tài sản trên B vào ngày 26/04/2020 và 29/04/2020 *(có Tờ báo số 117 và 120 kèm theo)*. Hình ảnh chụp lại về đăng công khai trên trang thông tin điện tử về đấu giá tài sản *(dgts.moj.gov.vn)* kèm theo. Theo Thông báo về việc đấu giá tài sản số 74/2020/TB-ĐGTS ngày 24/04/2020 thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản từ ngày thông báo công khai đến hết ngày 12/05/2020, thời gian tổ chức cuộc đấu giá tài sản vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 15/05/2020. Tuy nhiên, hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên không có người nào đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Do đó, ngày 13/05/2020 Công ty Đ2 đã có Công văn số: 144/2020/BMX ngày 13/05/2020 về việc không có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản gửi Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 - Chi nhánh Đ4 để tiếp tục giải quyết theo quy định. Ngày 14/5/2020, Công ty Đ2 ký Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản *(lần 01)* số: 88/2020/PLHD-DVĐG với Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4 về việc tiếp tục thực hiện đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Tạ Minh Đ1 (thế chấp để bảo đảm tiền vay cho Công ty Cổ phần N2). Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Ngày 14/5/2020, Công ty Đ2 ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số 88/2020/QC-ĐGTS ngày 14/5/2020; ra Thông báo về việc đấu giá tài sản số 88/2020/TB-ĐGTS ngày 14/5/2020. Công ty Đ2 đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016 tương tự như thông báo lần 01 có giấy tờ, tài liệu kèm theo. Tuy nhiên hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản nhưng không khách hàng đăng ký mua tài sản nêu trên.

Ngày 09/6/2020, Công ty Đ2 ký Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản *(lần 02)* số: 102/2020/PLHD-DVDG với Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4 *(theo thủ tục rút gọn quy định Điều 53 Luật đấu giá tài sản)* về việc tiếp tục thực hiện đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Tạ Minh Đ1 *(thế chấp để bảo đảm tiền vay cho Công ty Cổ phần N2)*. Địa chỉ tài sản đấu giá tại: Xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Ngày 09/06/2020, Công ty Đ2 ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 102/2020/QC-ĐGTS ngày 09/06/2020; ra Thông báo về việc đấu giá tài sản số: 102/2020/TB-ĐGTS ngày 09/06/2020. Công ty Đ2 đã tiến hành niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá tài sản theo quy định Điều 35, Điều

53, Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016 việc niêm yết và thông báo công khai có giấy tờ, tài liệu kèm theo. Theo Thông báo về việc đấu giá tài sản số: 102/2020/TB-ĐGTS ngày 09/06/2020 thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản từ ngày thông báo công khai đến hết ngày 16/06/2020, thời gian tổ chức cuộc đấu giá tài sản vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 18/06/2020.

Trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo Thông báo của Công ty K1 đã liên hệ với Công ty mua hồ sơ tham gia đấu giá là ông - Lưu Ngọc Q và ông – Nguyễn D1. Ngày 18/06/2020, Công ty tiến hành tổ chức cuộc đấu giá tài sản thứ nhất vào lúc 08 giờ 00 và tổ chức cuộc đấu giá tài sản thứ hai vào lúc 08 giờ 20 phút ngày 18/06/2020 tại trụ sở của Công ty. Việc tổ chức đấu giá tài sản có sự tham gia của 02 khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá là ông Lưu Ngọc Q và ông Nguyễn D1, có sự tham dự chứng kiến của Cán bộ xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4 ông Nguyễn Lê Anh K. Kết thúc cuộc đấu giá Công ty lập Biên bản đấu giá tài sản và có chữ ký của các bên tham gia. Sau khi cuộc đấu giá tài sản kết thúc, khách hàng trúng đấu giá là ông Lưu Ngọc Q với giá là 832.923.000 đồng. Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4 và Công ty Đ2 tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 22/2020/HĐMB-TSĐG ngày 24/6/2020 với khách hàng trúng đấu giá tài sản. Như vậy, Công ty Đ2 đã tiến hành việc đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với "Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 74/2020/HDDV - NH; Biên bản đấu giá tài sản ngày 18/6/2020; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 22/2020/HĐMB-TSĐG ngày 24/6/2020" là hoàn toàn không có cơ sở. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

- Ngân hàng thương mại cổ phần T8 và Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP T8***:*** Ngân hàng TMCP T8 – chỉ nhánh Đắk Lắk *(sau đây gọi tắt là MB)* và công ty N2 do ông Tạ Minh Đ1 giám đốc công ty là đại diện đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 44534.18.340.1907825.TD ngày 10/12/2018 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của công ty N2 nêu tại Mục 1 gồm 02 tài sản bảo đảm:

Tài sản 1: Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 3 (diện tích 2.954 m^2), địa chỉ: xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 927596 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/8/2015 đứng tên ông Tạ Đức T5 và bà

Nguyễn Thị Bích P; Ngày 13/11/2018 chuyển nhượng cho ông Tạ Minh Đ1. Tài sản là căn nhà và đất ở nêu trên được ông Tạ Minh Đ1 thế chấp để bảo lãnh cho công ty Cổ Phần N2 vay vốn tại M2 theo HĐTC số 44537.18.340.1907825 ngày 10/12/2018.

Tài sản 2: Thửa đất số 44-66-67-76-140 *(tổng cộng 05 thửa đất)*, tờ bản đồ số 26 (tổng diện tích 44.655 m^2), địa chỉ: Xã N, huyện C, tỉnh Đăk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 346993 do Sở TN-MT tỉnh Đ cấp ngày 22/5/2017 đứng tên ông Tạ Văn T. Tài sản là quyền sử dụng đất rẫy nêu trên được ông Tạ Văn T thế chấp để bảo đảm cho công ty Cổ Phần N2 vay vốn tại M2 theo HĐTC số 44618.18.340.1907825 ngày 10/12/2018.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ thanh toán, Bên vay là công ty N2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ thời điểm tháng 10/2019 dẫn đến phát sinh nợ xấu theo quy định của Ngân hàng N3 tại MB. Qua nhiều lần làm việc để tìm biện pháp thanh toán khoản nợ nhưng công ty N2 và các cá nhân có tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty N2 là ông Tạ Minh Đ1, ông Tạ Văn T đều không hợp tác và tránh mặt không làm việc với Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp, căn cứ quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Bộ luật dân sự, Ngân hàng đã tiến hành các biện pháp thu giữ tài sản để xử lý thu hồi khoản nợ xấu của công ty N2.

Ngày 10/02/2020, MB đã ra quyết định thu giữ tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty N2 để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng và giao cho công ty TNHH Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP T8 – đơn vị trực thuộc của MB *(gọi tắt là MBAMC)* tiến hành thu giữ theo quy định pháp luật.

Ngày 19/02/2020, MBAMC đã ra các thông báo về việc tự nguyện bàn giao tài sản và thông báo thu giữ gửi cho các bên có liên quan để thực hiện việc thu giữ tài sản. Ngày 09/03/2020, MBAMC đã tiến hành niêm yết công khai việc thu giữ tài sản theo quy định tại nơi có tài sản là Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 27/03/2020, MBAMC đã tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo của ông Tạ Văn T tại địa chỉ xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 346993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/5/2017 đứng tên ông Tạ Văn T. Việc thu giữ có sự tham gia và chứng kiến của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã N, huyện C.

Trong quá trình thu giữ tài sản, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên lạc làm việc với công ty N2, ông Tạ Văn T – chủ tài sản nhưng phía ông T và công

ty không hợp tác, cố tỉnh tránh mặt không làm việc nên phía Ngân hàng đã gửi các văn bản có liên quan và niêm yết công khai tại cơ quan thẩm quyền để đảm bảo quyền lợi cho các bên liên quan.

Trong quá trình thu giữ và xử lý tài sản đảm bảo của ông Tạ Văn T, MB căn cứ vào nội dung Hợp đồng thế chấp đã ký liên hệ và tiến hành thủ tục thuê công ty định giá tài sản độc lập với công ty Cổ Phần T9 để định giá làm cơ sở xử lý tài sản bảo đảm. Sau khi tiến hành định giá, phía công ty E đã phát hành chứng thư định giá số 0822/03.20/DN/SGN1/EXIMA ngày 20/03/2020 định giá tài sản là nhà và công trình xây dựng trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 346993 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/5/2017 của ông Tạ Văn T là 1.027.065.000 đồng. Căn cứ trên giá trị định giá nêu trên, MB đã tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá với công ty Đ2 *(trụ sở tại Thành phố B - Đắk Lắk)* để tiến hành làm thủ tục bán đấu giá công khai tài sản vào tháng 05/2020. Do không có người mua quan tâm đăng ký tham gia đấu giá nên sau 2 lần mở phiên đấu giá đều không thành MB đã tiến hành giảm giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản đề tiếp tục bán. Đến phiên đấu giá lần 3 mở ngày 18/06/2020, ông Lưu Ngọc Q (địa chỉ thường trú tại Thành phố B - Đắk Lắk) đã tham gia đấu giá và mua thành công tài sản của ông Tạ Văn T với giá mua trúng là: 832.923.000 đồng. Sau khi có kết quả đấu giá thành, MB và các bên liên quan đã tiến hành các bước nộp tiền và bàn giao tài sản để sang tên cho ông Lưu Ngọc Q theo quy định pháp luật. Hiện tài sản trên đã được cơ quan Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đăng ký biến động sang tên cho ông Q theo quy định.

Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn: Ngân hàng M3 không chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và đề nghị tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N1*:* Ngày 10/12/2018 Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Tạ Văn T, thường trú tại: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, nhận thấy thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông tiến hành thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng, đối chiếu với bản gốc của các giấy tờ và thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Công chứng 2014.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Các thông tin về bên thế chấp, thông tin tài sản thế chấp hoàn toàn đúng với giấy tờ bên thế chấp cung cấp, chữ ký con dấu của bên nhận thế chấp hoàn toàn đúng với chữ ký và con dấu mà bên nhận thế chấp đã đăng ký với Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông. Nội dung trong hợp đồng thế chấp không có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với người yêu cầu công chứng: Ông Tạ Văn T hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, tại thời điểm công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Sau khi đã kiểm tra hồ sơ, các bên được hướng dẫn tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất; Ông Tạ Văn T được giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Như vậy, căn cứ theo các quy định của pháp luật về đối tượng của hợp đồng, chủ thể tham gia giao dịch thì việc Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông tiếp nhận, thụ lý và công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp là ông Tạ Văn T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP T8 - Chi nhánh Đ3, là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Ngày 24/6/2020 Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản - Ngân Hàng TMCP T8 – Chi nhánh Đ4, Công ty Đ2 và ông Lưu Ngọc Q. Nhận thấy thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông tiến hành thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng, đối chiếu với bản gốc của các giấy tờ và thực hiện công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của Luật Công chứng 2014.

Đối với hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Các thông tin về bên có tài sản đấu giá, bên người mua được tài sản đấu giá, bên tổ chức đấu giá tài sản và thông tin tài sản đấu giá hoàn toàn đúng với giấy tờ các bên cung cấp, chữ ký con dấu của bên có tài sản đấu giá và bên tổ chức đấu giá tài sản hoàn toàn đúng với chữ ký và con dấu mà bên có tài sản đấu giá và bên tổ chức đấu giá tài sản đã đăng ký với Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông.

Nội dung trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với người yêu cầu công chứng: Ông Lưu Ngọc Q hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, tại thời điểm công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Sau khi đã kiểm tra hồ sơ, các bên được hướng dẫn tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc mua bán tài sản đấu giá; Ông Lưu Ngọc Q được giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Như vậy, căn cứ theo các quy định của pháp luật về đối tượng của hợp đồng, chủ thể tham gia giao dịch thì việc Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông tiếp nhận, thụ lý và công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản - Ngân Hàng TMCP T8 - Chi nhánh Đ4, Công ty đầu giá hợp danh Ban Mê X và ông Lưu Ngọc Q, là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Từ những lý do nêu trên, Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông đề nghị Tòa án xem xét và xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Văn phòng C, tỉnh Đắk Nông cũng như người yêu cầu công chứng.

Ông Lưu Ngọc Q và người đại diện trình bày**:** Năm 2019 ông Q có thuê đất của ông Tạ Văn T, diện tích khoảng 02 ha để làm chanh dây, thuê với giá 15.000.000 đồng/năm/2 ha. Quá trình ông Q canh tác chanh dây, khi đến thời điểm chuẩn bị thu hoạch thì có cán bộ Ngân hàng TMCP T8 chi nhánh Đ3 xuống để gặp ông T nhưng không gặp được, gọi điện liên lạc với ông T cũng không được sau đó Ngân hàng có đến gặp tôi và nói là thửa đất tôi đang thuê sẽ làm thủ tục phát mãi. Do chanh dây đến thời điểm chuẩn bị thu hoạch nên tôi đã được Ngân hàng Ư làm thủ tục mua tài sản phát mãi. Ngày 29/6/2020 tôi tham gia đấu giá tài sản do Ngân hàng TMCP T8 chỉ nhánh Đắk Lắk phát mãi và tôi là người mua được tài sản đấu giá là thửa đất số 44, 66, 67, 76, 140, tờ bản đồ 26 và các tài sản trên đất, diện tích 44655 m^2, đất trồng cây lâu năm, đứng tên Tạ Văn T, tọa lạc tại xã N, huyện C *(thủ tục đấu giá tài sản đã hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật).* Đến ngày 31/7/2020 tôi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ làm thủ tục sang tên đối các thửa đất, hiện tại các thửa số 44, 66, 67, 76, 140, tờ bản đồ 26 đang đứng tên Lưu Ngọc Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 132, Điều 229

của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án 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, lệ phí tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, cụ thể:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 346933 các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Tạ Văn T ngày 22/5/2017.

2. Tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 44618.18.340.1907825. BĐ ngày 10-12-2018"*, giữa ông Tạ Văn T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần T8 – Chi nhánh Đ3.

3. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 18-6-2020 đối với tài sản là các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m^2.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 994818, các thửa đất số: 44, 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Lưu Ngọc Q ngày 8/7/2020.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Tạ Văn T phải hoàn trả cho bà H số tiền 4.300.000 đồng tiền tạm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí sơ thẩm**:** Buộc ông Tạ Văn T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 09 tháng 10 năm 2024, Ngân hàng thương mại cổ phần T8 kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15 tháng 10 năm 2024, ông Lưu Ngọc Q kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông quyết định kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo, kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Ngọc Q, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP T8 sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông trong hạn luật định; Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí nên được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản; tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấy giá và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính là đúng quy định pháp luật.

[1.3] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự.

Nguyên đơn vắng mặt có người đại diện ủy quyền, người kháng cáo có mặt. Đương sự khác vắng mặt được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung Quyết định kháng nghị số 10/QĐ–VKS–DS ngày 14/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Nội dung của Quyết định kháng nghị đã nêu căn cứ và phân tích đầy đủ các yêu cầu của người khởi kiện, cụ thể:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 346933 do Sở T cấp cho ông Tạ Văn T ngày 22/5/2017:

[2.1.1] *Về thẩm quyền:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông Tạ Văn T là đúng thẩm quyền quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai.

[2.1.2] *Về trình tự, thủ tục:* Ngày 30/3/2017, ông Tạ Văn T có đơn khai báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND xã N. Ngày 10/4/2017 ông Tạ Văn T có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND xã N tiếp nhận hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất do bị mất của ông Tạ Văn T. Ngày 11/4/2017 UBND xã N ban hành thông báo số 39/TB-UBND về việc Niêm yết công khai hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất trong quá trình sử dụng. Ngày 26/4/2017 UBND xã N tiến hành lập biên bản về việc kết thúc niêm yết công khai hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất trong quá trình sử dụng, và không tiếp nhận đơn khiếu nại đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 04/5/2017, hồ sơ của ông Tạ Văn T được chuyển đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện C. Ngày 05/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận và xử lý hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tạ Văn T. Ngày 17/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C hoàn thiện hồ sơ đồng thời chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. Ngày 22/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 346993 cho ông Tạ Văn T đối với các thửa đất số 44,66, 67, 76, 140 tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655,0m2, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Như vậy, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ được thực hiện đảm bảo đúng quy định tại tại Điều 77, Điều 84 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

[2.1.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H cho rằng: Ngày 21/01/2016, tại ngân hàng H2-chi nhánh Đ3, bà Nguyễn Thị H cho ông Tạ Văn T vay số tiền 680.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, hẹn đáo hạn xong trả lại;

Ông Tạ Văn T dùng tiền vay của bà H nộp vào ngân hàng H2 để trả nợ (có giấy nộp tiền phô tô). Sau khi trả nợ ngân hàng, ông T có liên hệ Ngân hàng H2 để vay lại nhằm trả nợ cho bà H, nhưng ngân hàng không cho vay. Sau khoảng 10 ngày, ngân hàng H2 đã trả lại 02 Giấy chứng nhận QSD đất cho Tạ Văn T. Ông T giao cho bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhờ bà H liên hệ ngân hàng cho ông T vay tiền để trả nợ cho bà H. Tuy nhiên, ngân hàng không cho ông Tạ Văn T vay lại. Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T giao cho bà H cụ thể như sau:

1/ Giấy CNQSD đất số: BU 819402 thửa đất số 44; 66; 76; 140, tờ bản đồ số 26. tổng diện tích 23.658,0 m2;

2/ Giấy CNQSD đất số: BU 819403 thửa đất số 67, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 20.997,0 m2.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh được ông T và bà H có thỏa thuận về việc cầm cố các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hoặc thế chấp các quyền sử dụng đất cho bà H để đảm bảo cho khoản vay. Tại phiên toà sơ, phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bà H xác định chỉ giữ giấy mà không thực hiện quy trình đăng ký thế chấp, cầm cố theo quy định pháp luật.

Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền: *"Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai. Như vậy không quy định có quyền cầm cố quyền sử dụng đất."*

Đối với việc thế chấp phải tuân thủ trình tự thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo Điều 4,5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm

[2.1.4] Như vậy, có căn cứ xác định bà H chưa được xác lập quyền đối với quyền sử dụng đất của ông T. Ông Nguyễn Văn T6 được cấp lại giấy chứng nhận (22/5/2017) trước khi vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông T6 được giải quyết (số 06/DSST ngày 8/5/2018 của TAND huyện Cư Jút).

Vì vậy, tại thời điểm Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T6 nếu có không đảm bảo trình tự thủ tục thì cũng không xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H, không có căn cứ xác định là gian dối để trốn tranh nghĩa vụ với bà H. Vì vậy, bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 346933 do Sở T cấp cho ông Tạ Văn T ngày 22/5/2017 là không có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 446181834019707825 ngày 10/12/2018, xét thấy:

Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng dụng đất, ông T đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, các chủ thể giao kết hợp đồng thế chấp đều đảm bảo về mặt chủ thể, mục đích giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trình tự thủ tục thế chấp đảm bảo theo theo Điều 4, Điều 5 Nghị định 102/2017/N Đ- CP về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Trong quá trình giải quyết vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* giữa bà Nguyễn Thị H và ông Tạ Văn T được giải quyết bằng Bản án số 06/2018/DS-ST, ngày 08/05/2018 của TAND huyện Cư Jút thì bà H không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến quyền sử dụng đất số CE 346933 do Sở T cấp cho ông Tạ Văn T ngày 22/5/2017.

Đồng thời, khi ông T thế chấp quyền sử dụng đất thì bà H chưa yêu cầu thi hành án dân sự (Ngày 7/1/2019 bà H mới ủy quyền yêu cầu thi hành án). Vì vậy quyền sử dụng đất số CE 346933 do Sở T cấp cho ông Tạ Văn T ngày 22/5/2017 chưa phát sinh vấn đề bảo đảm thi hành án.

Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 446181834019707825 được ký giữa ông Tạ Văn T và Ngân hàng thương mại cổ phần T8 ngày 10/12/2018 đủ kiện theo Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 117 Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu Tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với *"Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản"* số: 74/2020/HDDV-NH; Biên bản Đấu giá tài sản ngày 18/6/2020 vô hiệu; Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản ngày 24/6/2020 vô hiệu.

Ngày 07/01/2019, bà H có đơn yêu cầu thi hành án đối với ông T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/DSST ngày 8/5/2018 của TAND huyện Cư Jút về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng vay tài sản. Trong quá trình thi hành án, bà H không đề nghị áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án đối với quyền sử dụng đất số CE 346933 do Sở T cấp cho ông Tạ Văn T ngày 22/5/2017.

Quá trình thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 06/DSST ngày 8/5/2018 của TAND huyện Cư Jút về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng vay tài sản, Chi cục thi hành án dân sự chưa kê biên quyền sử dụng đất số CE 346933 do Sở T cấp cho ông Tạ Văn T ngày 22/5/2017. Do vậy, chưa phát sinh quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về tài sản kê biên theo Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Hơn nữa, quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ngân hàng M3 thì điều kiện để kê biên thi hành án cho bà H phải thỏa mãn Điều 90 Luật thi hành án dân sự .

Như vậy, việc Ngân hàng M3 xử lý tài sản thế chấp của ông T để thu hồi khoản nợ được ông T bảo đảm là không trái quy định pháp luật, không xâm phạm trình tự thủ tục yêu cầu, tổ chức thi hành án dân sự đối với Bản án DSST số 06/DSST ngày 8/5/2018 của TAND huyện Cư Jút.

Vì vậy yêu cầu của bà H tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với *"Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản"* số: 74/2020/HDDV-NH; Biên bản Đấu giá tài sản ngày 18/6/2020 vô hiệu; Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản ngày 24/6/2020 vô hiệu là không có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 994818, các thửa đất số: 44, 66; 67; 76;140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Lưu Ngọc Q ngày 8/7/2020.

Bà Nguyễn Thị H chưa xác lập quyền đối với các quyền sử dụng đất của ông T, các giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất của ông T đối với Ngân hàng M3 và việc MB tiến hành quy trình thu hồi nợ, ký hợp đồng bán đấu giá không xâm phạm đến quyền yêu cầu thi hành án của bà H. Nên việc ông Q mua tài sản bán đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở trúng đấu giá không ảnh hưởng đến quyền của bà H trong việc yêu cầu thi hành án dân sự đối bản án dân sự sơ thẩm số 06 số ngày 8/5/2018 của TAND huyện Cư Jút với ông T.

Hơn nữa, ông Q là người nhận được tài sản thông qua bán đấu giá thì được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật dân sự, cụ thể:

"Điều 133. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

1. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng đối tượng của giao dịch là tài sản không phải đăng ký đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 167 của Bộ luật này.

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng kỷ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tĩnh và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa."

[2.5] Với những căn cứ có đủ cơ sở kết luận: bà Nguyễn Thị H chỉ là người có quyền với ông Tạ Văn T trong quan hệ vay tài sản được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 06/DSST số ngày 8/5/2018 của TAND huyện Cư Jút, chưa xác lập bất cứ quyền gì đối với quyền sử dụng đất của ông Tạ Văn T. Bà H là người khởi kiện, người đưa ra yêu cầu thì theo quy định về nghĩa vụ chứng minh trong BLTTDS bà phải đưa ra các chứng cứ chứng minh quyền lợi ích hợp pháp của bản thân bị xâm phạm.

[2.6] Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung Quyết định kháng nghị số: 10/QĐ –VKS –DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

[3] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự

Đối với kháng cáo của ông Lưu Ngọc Q cùng nội dung với Quyết định kháng nghị nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với kháng cáo của Ngân hàng CP T8 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại được chấp nhận một phần.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị số 10/QĐ –VKS –DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, kháng cáo của ông Lưu Ngọc Q và một phần kháng cáo của Ngân hàng CP T8.

[5] Về án phí dân sự:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Theo quy định Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

[5.2] Án phí phúc thẩm:

Án phí phúc thẩm không ai phải chịu.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP T8 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số: 0002271 ngày 25/10/2024, T7 lại cho ông Lưu Ngọc Q 300.000

đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002270 ngày 24/10/2024 cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.300.000 (bốn triệu ba trăm nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà H được không được chấp nhận nên bà H phải chịu, bà đã nộp xong.

[7] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 10/QĐ –VKS –DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Ngọc Q và một phần kháng cáo của Ngân hàng CP T8.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS –ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

[2] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, yêu cầu cụ thể:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 346933 các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Tạ Văn T ngày 22/5/2017.

Tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 44618.18.340.1907825. BĐ ngày 10-12-2018"*, giữa ông Tạ Văn T với Ngân hàng Thương mại Cổ phần T8 – Chi nhánh Đ3.

Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 18-6-2020 đối với tài sản là các thửa đất số: 44; 66; 67; 76; 140, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 44.655m^2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 994818, các thửa đất số: 44, 66; 67; 76; 140, tờ bản

đồ số 26, tổng diện tích 44.655m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Lưu Ngọc Q ngày 8/7/2020.

[3] Về án phí dân sự

[3.1] Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

[3.2] Án phí phúc thẩm:

Án phí phúc thẩm không ai phải chịu.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP T8 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số: 0002271 ngày 25/10/2024, T7 lại cho ông Lưu Ngọc Q 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002270 ngày 24/10/2024 cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.300.000 (bốn triệu ba trăm nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà H được không được chấp nhận nên bà H phải chịu, bà đã nộp xong.

[5] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đăk Nông;
- Đương sự (8)
- Lưu VP(3), HS(2).

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

Phạm Trí Tuấn