

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 05/2026/DS-ST

Ngày: 31 - 3 - 2026

V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
bán đấu giá tài sản vô hiệu

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hoài Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Khắc Hoan; Ông Mai Văn Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2025/TLST - DS ngày 08/7/2025 về yêu cầu “Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn N, sinh năm 1985 và bà Trần Lan H, sinh năm 1986 – địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình); có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q; địa chỉ: Số D Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là Số D Q, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Ngọc L – Giám đốc chi nhánh; Ông Lê Hoàng B – Trưởng phòng khách hàng và bà Nguyễn Ngọc O – Cán bộ pháp chế phòng tổng hợp; có mặt.

+ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Q; Địa chỉ: Số E đường N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q; địa chỉ: số E đường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Đại diện theo uỷ quyền: ông Phạm Lê S, Giám đốc trung tâm; có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Chi nhánh V1 đăng ký đất đai khu vực VI, tỉnh Quảng Trị – Địa chỉ: Số H Đường P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, địa chỉ: Số H đường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình); vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Lại Huy V, sinh năm 1976 – Địa chỉ: Thôn M, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là Thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1977 – Nơi đăng ký NKTT trước khi xuất cảnh: Tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (trước đây là Thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Hiện đang cư trú tại nước ngoài không rõ địa chỉ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H (viết tắt là nguyên đơn) trình bày: Năm 2016, ông Lại Huy V, bà Nguyễn Thị Kim L1 là chủ thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 xã B, thành phố Đ (nay là phường Đ) đã thế chấp toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng N1 Chi nhánh Q (viết tắt là Ngân hàng). Do ông V, bà Lê vi P nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã phát mại tài sản. Năm 2019 nguyên đơn đã đấu giá trúng quyền sử dụng thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 xã B, thành phố Đ; diện tích 260m² đất và tài sản trên đất là 01 nhà 03 tầng chưa hoàn thiện (chưa tô trát tường và trần nhà); số tiền đấu giá trúng là 2.100.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đầy đủ tại Ngân hàng. Sau khi đấu trúng giá thửa đất nguyên đơn đã đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) sang tên nguyên đơn nhưng không thực hiện được. Nguyên đơn đã khởi kiện, tại Bản án số 284/2021/HC – PT ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã giữ nguyên bản án sơ thẩm, huỷ Công văn số 483 ngày 07/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và buộc đơn vị này tiếp nhận hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Sau khi bản án có hiệu lực các cơ quan chuyên môn thành phố Đ đã tiếp nhận hồ sơ của nguyên đơn, nhưng không thực hiện được việc cấp GCNQSDĐ với lý do nhà ở 03 tầng nguyên đơn đã mua trên thửa đất có một phần diện tích xây dựng vượt quá diện tích được cấp trong GCNQSDĐ. Mặt khác, trên thửa đất nguyên đơn đấu giá trúng có 01 nhà cấp 4 của ông Lại Huy V, bà Nguyễn Thị Kim L1 đang sử dụng liền kề với nhà 03 tầng (nhà cấp 4 không bán đấu giá cho nguyên đơn) làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ của nguyên đơn. Để đảm bảo quyền lợi của mình nguyên đơn khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/HĐ – TSBĐ ngày 03/6/2019 giữa Ngân hàng và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q; tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số

49/HĐMB ngày 21/8/2019 giữa Ngân hàng - Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q và nguyên đơn vô hiệu; buộc Ngân hàng và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q hoàn trả lại toàn bộ số tiền nguyên đơn đã nộp để mua tài sản là 2.100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại đã gây ra cho nguyên đơn 1.700.000.000 đồng (bao gồm, tiền lãi tính từ 21/8/2019 đến ngày 22/02/2023 là 600.000.000 đồng, chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch vụ theo kiện 100.000.000 đồng).

Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q trình bày: Năm 2016 ông Lại Huy V, bà Nguyễn Thị Kim L1 thế chấp thửa đất số 281, Tờ bản đồ số 1 xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình và toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng để vay vốn theo hợp đồng thế chấp số 55/2016//10TD ngày 21/7/2016. Quá trình sử dụng vốn ông V, bà L1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện; tại Bản án số 11/2017/DS ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tuyên buộc ông V, bà L1 phải trả cho Ngân hàng 2.261.278.611 đồng và giữ nguyên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 281, Tờ bản đồ số 1 xã B, thành phố Đ; diện tích 260m² và thửa đất số 314, tờ bản đồ số 35 xã B, thành phố Đ; diện tích 124,7m² cùng các tài sản trên đất để đảm bảo thi hành án. Do ông V, bà L1 không trả được nợ nên Ngân hàng đã ký hợp đồng số 38/HĐ - TSBĐ ngày 03/6/2019 giữa Ngân hàng và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q để bán đấu giá thửa đất số 281, Tờ bản đồ số 1 xã B, thành phố Đ và nhà ở 03 tầng tọa lạc trên thửa đất này; sau đó nguyên đơn đã đấu giá trúng thửa đất và các bên đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 giữa Ngân hàng - Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q và nguyên đơn. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền mua thửa đất và nhà ở ba tầng là 2.100.000.000 đồng nên Ngân hàng đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho nguyên đơn để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình mua tài sản bán đấu giá thửa đất và tài sản trên đất nguyên đơn đã tìm hiểu kỹ và đi đến đấu giá thửa đất, hiện nay Ngân hàng đã tắt toán hồ sơ vay vốn đối với ông V, bà L1; do đó Ngân hàng không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 24/5/2024 và ngày 19/7/2024 ông Lại Huy V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Năm 2016 vợ chồng ông đã thế chấp thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 tại xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (thửa đất này vợ chồng ông đã được cấp GCNQSDĐ năm 2000 và toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng để vay vốn theo hợp đồng thế chấp số 56/2016/10TD ngày 21/7/2016. Quá trình vay vốn vợ chồng ông không trả được nợ, nên Ngân hàng đã

khởi kiện; tại Bản án số 11/2017/DS - ST ngày 26/9/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tuyên buộc vợ chồng ông phải trả cho Ngân hàng 2.261.278.611 đồng và giữ nguyên các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 tại xã B, thành phố Đ; diện tích 260m² và thửa đất số 314, tờ bản đồ số 35 xã B, thành phố Đ; diện tích 124,7m² cùng các tài sản trên đất để đảm bảo thi hành án. Vợ chồng ông nhất trí giao toàn bộ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng bán để trả nợ, sau đó vợ chồng nguyên đơn đã mua thửa đất số 281, Tờ bản đồ số 1 tại xã B, thành phố Đ; diện tích 260m² và làm thủ tục để nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại của gia đình ông nhưng chưa hoàn thành việc chuyển nhượng. Do đó ông đề nghị vợ chồng nguyên đơn thực hiện đúng hợp đồng mua tài sản đã ký kết với Ngân hàng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần khởi kiện yêu cầu Ngân hàng trả 1.000.000.000 đồng chi phí cơ hội và 100.000.000 đồng chi phí dịch vụ theo kiện; giữ nguyên các nội dung đơn khởi kiện khác, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H về việc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q và ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q và ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H bị vô hiệu.

3. Buộc Ngân hàng N1 – chi nhánh Q phải trả lại cho ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm triệu đồng).

4. Buộc ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H phải trả lại cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 326093, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới cấp ngày 12/7/2000 cho ông Lại Huy V, bà Nguyễn Thị Kim L1; tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 tại xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

5. Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H về việc buộc Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q phải bồi thường chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch vụ theo kiện 100.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản số 38/HĐ –TSBĐ ngày 03/6/2019 ký kết giữa **Ngân hàng N1 – chi nhánh Q** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** bị vô hiệu; Buộc **Ngân hàng N1 - chi nhánh Q** phải bồi thường 600.000.000 đồng tiền lãi.

Nguyên đơn, bị đơn có kháng cáo đối với Bản án nói trên.

Tại bản án phúc thẩm số 131/2025/DS-PT ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định Tòa án cấp sơ thẩm xác định **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác, chưa đúng theo khoản 3, 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015. Việc không hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký kết giữa các bên trong khi chính tài sản được công nhận trúng đấu giá từ hợp đồng này được chuyển nhượng tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá lại bị tuyên vô hiệu là không thống nhất. Mặt khác, khi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản không bị vô hiệu thì kết quả đấu giá thành vẫn có giá trị và nguyên đơn vẫn là người trúng đấu giá. Nội dung trao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi xác định hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị vô hiệu chưa đầy đủ, không đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên và gây khó khăn trong quá trình giải quyết, xử lý tài sản tiếp theo của các đương sự. Do đó, tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đấu giá cùng với yêu cầu được hoàn trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4 cho ông **V**, bà **L1**. Quá trình hoàn thiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu khó khăn về phân diện tích xây vượt quá thì ông **N**, bà **H** tự nguyện tháo dỡ. Đồng thời, xin rút yêu cầu về việc buộc Ngân hàng phải bồi thường chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch vụ theo kiện 100.000.000 đồng.

Bị đơn đồng ý ý kiến của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lại Huy V** giữ nguyên quan điểm.

Bà **Nguyễn Thị Kim L1** vắng mặt không có lý do, không có ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật TTDS

trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi mở phiên tòa sơ thẩm.

Ông **Đặng Văn N** và bà **Trần Lan H** đủ năng lực hành vi dân sự có quyền khởi kiện, hình thức, nội dung đơn khởi kiện đảm bảo quy định tại các Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà **Nguyễn Thị Kim L1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án đang ở nước ngoài. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Do vậy, việc TAND tỉnh Quảng Trị đã thụ lý vụ án và phân công Thẩm phán giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã xác định đầy đủ và chính xác tư cách của những người tham gia tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, yêu cầu đương sự giao nộp, tiến hành thu thập chứng cứ, cấp, tổng đạt thông báo văn bản tố tụng cho đương sự, tiến hành tổ chức phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự đúng quy định tại Điều 68, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 177, 195, 196, 209, 210 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu trước khi mở phiên tòa đúng quy định tại Điều 203, 220 BLTTDS.

2. Về việc tuân theo pháp luật của HĐXX và thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, cụ thể: Các thành viên của Hội đồng xét xử có mặt đầy đủ, đúng thành phần theo quy định tại Điều 63 Bộ luật tố tụng dân sự; điều hành phiên tòa đúng nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định từ Điều 239 - 261 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ LTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định tại Điều 70, 73 **Bộ L2**. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa; Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 611, 612, 623, 649, 650, 651, 660 Bộ luật dân sự; các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án, đề nghị hội đồng xét xử tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đặng Văn N** và bà **Trần Lan H** về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/HĐ – TSBD ngày 03/6/2019 giữa Ngân hàng và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 giữa **Ngân hàng - Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** và nguyên đơn ông **Đặng Văn N** và bà **Trần Lan H**.

+ Buộc ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Lại Huy V** trị giá bằng tiền ngôi nhà cấp 4 có giá trị 40.155.024 đồng theo kết quả Chứng thư thẩm định giá số 075/2026/11/TVĐN.QB ngày 04/3/2026 của **Công ty CP Đ**.

+ Buộc ông **Lại Huy V** giao lại ngôi nhà cấp 4 cho ông **Đặng Văn N** và **Trần Lan H** để đảm bảo thi hành án.

- Đình chỉ yêu cầu của ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** về việc buộc **Ngân hàng N1 - Chi nhánh Q** phải bồi thường chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch vụ theo kiện 100.000.000 đồng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q** và ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/HĐ - TSBD ngày 03/6/2019 ký kết giữa Ngân hàng và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** vô hiệu, buộc Ngân hàng hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Do đó, xác định người bị kiện là **Ngân hàng N1 - Chi nhánh Q** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim L1** hiện đang ở nước ngoài. Vụ án được thụ lý giải quyết theo bản án số 131/2025/DS-PT ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Căn

cứ điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[2] Tại phiên toà vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án là bà **Nguyễn Thị Kim L1** nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; Chi nhánh **văn phòng Đ** có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện và đối tượng khởi kiện: Tại Đơn khởi kiện cũng như tại phiên toà hôm nay, người khởi kiện ông **Đặng Văn N** và bà **Trần Lan H** yêu cầu tuyên hủy hợp đồng số 38/HĐ – TSBĐ ngày 03/6/2019 giữa **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q** với Ngân hàng và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa Ngân hàng; **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q** và nguyên đơn hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng số 49/HĐMB ngày 21/8/2019, ông **N** và bà **H** có trách nhiệm hoàn trả lại trị giá ngôi nhà cấp 4 được định giá là 40.155.024 đồng cho ông **V**, bà **L1**.

[3.2] Xét Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/HĐ - TSBĐ ngày 03/6/2019 ký kết giữa Ngân hàng với **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa Ngân hàng với **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q** và nguyên đơn: Để thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Bản án số 11/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của TAND tỉnh Quảng Trị đã tuyên buộc ông **Lại Huy V**, bà **Nguyễn Thị Kim L1** trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.261.278.611 đồng, Ngân hàng đã ký hợp đồng với **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** thực hiện bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 diện tích 260m² tại Giấy chứng nhận QSDĐ số O 326093, do **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** cấp ngày 12/7/2000 cho ông **Lại Huy V** và bà **Nguyễn Thị Kim L1**, các bên đã tiến hành bán đấu giá tài sản trên và nguyên đơn ông **Đặng Văn N** và bà **Trần Lan H** là người đấu giá trúng thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 và nhà ở 03 tầng toạ lạc trên thửa đất.

Sau khi có kết quả trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 2.100.000.000 đồng tiền đấu trúng tài sản và Ngân hàng đã bàn giao toàn bộ tài sản và giấy tờ liên quan đến thửa đất cho nguyên đơn để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, do nhà ở 03 tầng và nhà cấp 4 toạ lạc trên thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 tại **xã B, thành phố Đ** đã xây dựng vượt quá diện tích đã được UBND cấp cho ông **V**, bà **L1** (theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 22/01/2024 thì nhà 03 tầng xây dựng năm 2016 vượt quá 19,7m² đất, nhà cấp 4 xây vượt quá 3,1m² đất); diện tích xây dựng nhà ở lấn chiếm

đất thuộc Nhà nước quản lý. Theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì việc xử lý, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm Luật Đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và phù hợp với quy hoạch thì được xử lý và hợp thức hóa. Trong vụ án này diện tích đất xây dựng nhà ở 03 tầng lần chiếm năm 2016, do đó không thể hợp thức hóa diện tích nhà đã xây dựng lần chiếm để được cấp GCNQSD đất.

Xét thấy, ông **Lại Huy V** và bà **Nguyễn Thị Kim L1** xây dựng ngôi nhà trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định, quá trình xây dựng ông **V**, bà **L1** đã xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không bị cơ quan có thẩm quyền nào xử lý hay đình chỉ xây dựng. Do đó, việc xây dựng trên đất công không hoàn toàn thuộc về lỗi của ông **V**, bà **L1**. Mặt khác, đây là tài sản thế chấp giữa Ngân hàng và ông **V**, bà **L1** được bán đấu giá để thi hành án. Vụ án này kéo dài từ năm 2019 đến nay, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên và theo kết quả thẩm định với diện tích nhà xây dựng trên phần đất công thì bản án số 11/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của TAND tỉnh Quảng Trị kéo dài không thể thi hành được ảnh hưởng đến quyền yêu cầu thi hành án của Ngân hàng. Nhằm giải quyết dứt điểm vụ án cũng như nguyện vọng của nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay là vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 cùng với yêu cầu được hoàn trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4 cho ông **V**, bà **L1**. Quá trình hoàn thiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu khó khăn về phần diện tích xây vượt quá thì ông **N**, bà **H** tự nguyện tháo dỡ.

[3.3] Về xác định giá trị ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên phần diện tích đất trúng đấu giá: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Ngân hàng thừa nhận về phần diện tích xây dựng vượt quá và sự tồn tại của căn nhà cấp 4 nói trên. Quá trình giải quyết vụ án các bên đã có phương án thỏa thuận định giá ngôi nhà cấp 4 để trả lại giá trị của ngôi nhà cho ông **V**, bà **L1**, ông **V** cũng đồng ý với phương án đó nhưng các bên không thỏa thuận được giá. Ngân hàng đã có văn bản đề nghị tiến hành định giá độc lập. Ngày 09/3/2026 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã nhận được Chứng thư thẩm định giá số 075/2026/11/TVĐN.QB ngày 04/3/2026 của **Công ty CP Đ** về việc xác định giá trị của bất động sản công trình xây dựng của ông **V**, bà **L1** là ngôi nhà cấp 4, cấu trúc 1 tầng, diện tích xây dựng 63,4m² (trong đó 60,3m² nằm trong thửa đất 281, tờ bản đồ số 1 và 3,1m² nằm ngoài thửa đất 281, tờ bản đồ số 1) là tài sản mang tên ông **Lại Huy V**, sinh năm

1976 và bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1977, tại Tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 326093, do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 12/7/2000, kết cấu xây tường block, mái lợp fibrô xi măng, nền xi măng, hiện trạng nhà đã cũ: Tổng giá trị 40.155.024 đồng (Giá trị chưa bao gồm thuế GTGT đối với các tài sản thuộc loại chịu thuế GTGT). Tại phiên toà, ông V không đồng ý với kết quả định giá. Xét thấy, sau khi có kết quả định giá ngôi nhà cấp 4 trên ông V đã nhận được thông báo về kết quả định giá nhưng không có văn bản gửi cho Toà án về việc có đồng ý với kết quả định giá hay không, tại phiên toà ông cho rằng số tiền bỏ ra xây nhà cấp 4 này lớn hơn và ông yêu cầu định giá cả ngôi nhà đã bán đấu giá nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh hay yêu cầu định giá lại nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích ở trên, nguyên đơn đấu trúng tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng 260m² đất và nhà ở 03 tầng tọa lạc trên thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1 tại xã B, thành phố Đ, đồng ý tiếp tục được thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 và yêu cầu hoàn trả giá trị ngôi nhà cấp 4 có trên diện tích bán đấu giá. Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện trên tinh thần tự nguyện và nội dung khởi kiện thay đổi có liên quan mật thiết đến việc giải quyết vụ án nên không thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình thi hành án cũng đã tự nguyện giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý, nhằm giải quyết dứt điểm vụ án, đảm bảo quyền lợi của các bên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/HĐ - TSBĐ ngày 03/6/2019 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019. Ông N, bà H có trách nhiệm hoàn trả giá trị ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên diện tích đất trúng đấu giá, được định giá là 40.155.024 đồng cho ông V, bà L1.

[4] Nguyên đơn xin rút yêu cầu về việc buộc Ngân hàng phải bồi thường chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch vụ theo kiện 100.000.000 đồng, việc nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện cần được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông N, bà H thỏa thuận chịu 6.300.000 đồng chi phí tố tụng (ông N, bà H đã nộp đủ); bị đơn Ngân hàng thỏa thuận chịu 3.000.000 đồng số tiền định giá tài sản (Ngân hàng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đ tại Phiếu thu ngày 10/4/2026).

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông N, bà H số tiền tạm ứng án phí 54.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0001449 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Quảng Trị).

Bị đơn Ngân hàng thoả thuận chịu phần án phí mà Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Q) phải chịu, tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng phải nộp là 600.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 611, 612, 623, 649, 650, 651, 660 Bộ luật dân sự; các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q (nay là Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Q) và ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/HĐ - TSBĐ ngày 03/6/2019 ký kết giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q.

Ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H có trách nhiệm hoàn trả giá trị ngôi nhà cấp 4 theo kết quả định giá là 40.155.024 đồng cho ông Lại Huy V và bà Nguyễn Thị Kim Lê.

Ông Lại Huy V và bà Nguyễn Thị Kim L1 có trách nhiệm giao tài sản là ngôi nhà cấp 4, cấu trúc 1 tầng, diện tích xây dựng 63,4m² (trong đó 60,3m² nằm trong thửa đất 281, tờ bản đồ số 01 và 3,1m² nằm ngoài thửa đất 281, tờ bản đồ số 01) là tài sản mang tên ông Lại Huy V, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1977, tại Tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 326093, do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 12/7/2000, kết cấu xây tường block, mái lợp fibrô xi măng, nền xi măng, hiện trạng nhà đã cũ cho ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Văn N, bà Trần Lan H về việc buộc Ngân hàng N1 - Chi nhánh Q phải bồi thường chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch vụ theo kiện 100.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** thoả thuận chịu 6.300.000 đồng chi phí tố tụng (ông **N**, bà **H** đã nộp đủ).

Ngân hàng N1 - **Chi nhánh Q** thoả thuận chịu 3.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. (Ngân hàng đã chuyển cho **Công ty Cổ phần Đ** tại Phiếu thu ngày 10/4/2026).

4. Về án phí: **Ngân hàng N1** - **Chi nhánh Q** phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông **N**, bà **H** số tiền tạm ứng án phí 54.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001449 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Quảng Trị).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị (P9);
- Tòa Phúc thẩm, TANDTC;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, Hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Hoài Thủy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA