

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 151/2019/DS-PT

Ngày: 25-9-2019

V/v tranh chấp kết quả bán đấu giá  
tài sản và hợp đồng mua bán tài sản  
bán đấu giá.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng.

Bà Lưu Thị Thu Hường.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2019, về việc “*Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 14/5/2019, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2019/QĐ-PT ngày 19/8/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T; trú tại: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Bà Nguyễn Thị H; trú tại: Đường HT thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá N.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Ngọc H1; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt).

2.2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh K (Nay là chi nhánh T3).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Vinh L; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2.3. Ông Nguyễn Phi H2; trú tại: Phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đoan T8; trú tại: Đường TS, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Đoan T9; trú tại: Đường ĐVG, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, ông T5, bà T6, ông T7, bà T8, bà T9 là:* Bà Nguyễn Thị H; trú tại: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3.4 Bà Nguyễn Thị K1; trú tại: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà K1 là:*

+ Ông Trần Dự Đ và bà Nguyễn Thị T10; cùng trú tại: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Thành N1; trú tại: Quận CL, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

3.5 Văn phòng công chứng Đ1.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Minh H3.

Địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị T) và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9) là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 25/2/2010 và ngày 01/3/2010, ông Nguyễn Văn T11 (Chồng bà T, đã chết tháng 11/2014) và bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh K, nay là chi nhánh T3 (viết tắt là Ngân hàng CN K) vay tổng số tiền 3.000.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng (QSD) đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số AD 579313, AD 579302 do UBND thành phố. B cấp ngày

26/12/2005. Khi đến hạn trả nợ, ông T11, bà T không trả được nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án giải quyết. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2011/QĐST-KDTM ngày 17/6/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (Quyết định 47/2011/QĐST-KDTM) buộc ông T11 bà T phải trả cho Ngân hàng CN K số tiền 3.571.466.666 đồng chậm nhất vào ngày 07/7/2011. Hết thời hạn trên, ông T11, bà T vẫn không trả được nợ nên Ngân hàng đã có đơn thi hành án. Ngày 13/10/2011, Cục Thi hành án dân sự (THADS) tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu số 21/QĐ-CTHADS, yêu cầu ông T11, bà T phải trả cho Ngân hàng CN K số tiền 3.571.466.666 đồng; tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền trên đất theo GCNQSD đất số AD 579302, giá trị tài sản kê biên được định giá là 5.140.618.000 đồng. Ông T11, bà T đã nghiêm chỉnh chấp hành các quyết định của cơ quan Thi hành án để trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, vào ngày 30/10/2012 và ngày 06/6/2013, Ngân hàng CN K và Công ty cổ phần dịch vụ đầu giá N (Công ty N) tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp của gia đình ông T11 bà T là QSD đất theo GCNQSD đất số AD 579313, thửa số 9, tờ bản đồ số 58, diện tích 4.624,9m<sup>2</sup> đất nông nghiệp với giá 3.575.000.000 đồng; QSD đất theo GCNQSD đất số AD 579302, thửa số 9A, tờ bản đồ số 58, diện tích 300,5m<sup>2</sup> đất ở với giá 1.924.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phi H2 trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản của gia đình ông T11 bà T, cụ thể là:

*Thứ nhất*, Ngân hàng CN K biết rõ 02 tài sản thế chấp của ông T11 bà T đang có tranh chấp, Tòa án đang giải quyết và Cục THADS tỉnh Đắk Lắk đang tổ chức thi hành án theo Quyết định 47/2011/QĐST-KDTM; QSD đất theo GCNQSD đất số AD 579313, thửa số 9, tờ bản đồ số 58, diện tích 4.624,9m<sup>2</sup> đất nông nghiệp đã hết thời hạn sử dụng đất từ năm 2010, nhưng vẫn ký hợp đồng với Công ty N tổ chức bán đấu giá 02 tài sản thế chấp QSD đất cho ông H2 ngày 30/10/2012 và ngày 06/6/2013 với tổng số tiền 5.499.000.000 đồng là trái quy định tại các điểm b, d khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 4 Luật THADS năm 2008, điểm t khoản 2 Điều 58 BLTTDS năm 2004.

Đồng thời do đất đang có tranh chấp, hết thời hạn sử dụng đất nên việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa ông T11 bà T và Ngân hàng CN K là trái pháp luật, giao dịch bị vô hiệu theo Điều 128, Điều 137 BLDS năm 2005, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Ngân hàng CN K không có cơ sở và không có tài sản của ông T11 bà T để bán đấu giá.

*Thứ hai*, Ngân hàng CN K và Công ty N ký các hợp đồng bán đấu giá tài sản; xác định giá khởi điểm không theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; việc không chấp hành Quyết định 47/2011/QĐST-KDTM đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án là trái quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 23 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản (Nghị định 17/2010/NĐ-CP), Điều 4 Luật THADS năm 2008, điểm t khoản 2 Điều 58 BLTTDS năm 2004. Việc Công ty N và Ngân hàng CN K ký kết các hợp đồng bán đấu giá, tổ chức bán đấu giá, ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và Văn phòng công chứng Đ1 công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá các tài sản nêu trên là trái quy định của pháp luật.

*Thứ ba*, Công ty N không thực hiện, thực hiện không đúng quy định của pháp luật về niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản quy định tại Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP. Theo quy định tại khoản 3 Điều 56 Nghị định 17/2010/NĐ-CP thì kết quả bán đấu giá tài sản phải bị hủy bỏ.

*Thứ tư*, ông H2 không ngay tình khi mua đấu giá QSD đất theo GCNQSD đất số AD 579313, AD 579302, vì: Ông H2 biết rõ QSD đất đã hết thời hạn sử dụng đất; trong khoảng thời gian từ khi mua trúng đấu giá ngày 30/10/2012 đến thời điểm hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có hiệu lực ngày 06/6/2016 ông H2 tham gia vụ kiện tranh chấp QSD đất giữa bà K1 và ông T11 bà T. Quá trình giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng QSD đất do trúng đấu giá của ông H2, ngày 05/4/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có thông báo số 171/TB-VPĐK (thông báo việc xử lý hồ sơ có liên quan đến việc UBND thành phố B xử lý 02 GCNQSD đất cấp cho bà K1, nay bà K1 đang khởi kiện vụ án hành chính và được TAND Tp. Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết, do đó tạm dừng các thủ tục liên quan chờ quyết định của TAND thành phố B) gửi ông H2 nên ông H2 biết rõ QSD đất mà ông trúng mua đấu giá đang bị tranh chấp. Đến ngày 06/6/2016, ông H2 mới được UBND thành phố B đăng ký QSD đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 BLDS năm 2005, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì đến thời điểm này hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá QSD đất giữa Công ty N và ông H2 mới có hiệu lực pháp luật, giao dịch mua bán tài sản đấu giá mới hoàn thành. Mặt khác trước, trong và sau khi trúng mua đấu giá tài sản, ông H2 biết rõ thời hạn sử dụng đất đã hết nhưng không từ chối mà vẫn chấp nhận mua và cũng không yêu cầu các bên liên quan hoặc Tòa án hủy hợp đồng. Do đó ông H2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự này.

*Thứ năm*, việc mua bán 02 tài sản bán đấu giá là QSD đất theo GCNQSD đất số AD 579313, AD 579302 giữa Ngân hàng CN K, Công ty N và ông H2 có dấu hiệu thông đồng, dàn xếp hạ thấp giá bán tài sản, trái với Quyết định 47/2011/QĐST-KDTM, trái quy định tại Điều 4 Luật THADS năm 2008, khoản 1 Điều 3 Nghị định 17/2010/NĐ-CP.

*Thứ sáu*, ý kiến của nguyên đơn về quan điểm tại phiên tòa của đại diện các bị đơn Công ty N và Ngân hàng CN K cho rằng:

- *Việc bán tài sản là đúng pháp luật theo biên bản thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông T11 bà T.*

Tuy nhiên, trước đó giữa Ngân hàng CN K và ông T11 bà T có biên bản hòa giải thành ngày 07/6/2011, về việc giải quyết vụ án kinh doanh thương mại, các ý kiến thay đổi trong biên bản thỏa thuận này các bên không thông báo cho Tòa án biết theo quy định tại khoản 1 Điều 187 BLTTDS năm 2004 nên không có giá trị pháp lý. Sau khi TAND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 47/2011/QĐST-KDTM, ngày 06/10/2011. Ngân hàng CN K có văn bản yêu cầu thi hành án. Trong khi Cục THADS tỉnh Đắk Lắk đang tổ chức thi hành án thì Ngân hàng cũng tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp của ông T11 bà T là vi phạm quy định tại Điều 19, khoản 24 Điều 70 BLTTDS năm 2004.

- QSD đất đã hết thời hạn sử dụng không được chuyển quyền sử dụng, chuyển đổi, chuyển nhượng... chỉ áp dụng đối với cá nhân, không áp dụng đối với cơ quan, tổ chức.

Theo quy định tại Điều 9, điểm b, d khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất là các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân... không có việc quy định này chỉ áp dụng với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; còn đối với Ngân hàng CN K và Công ty N thì không bị áp dụng và cũng không có quy định nào cho phép ngân hàng, công ty bán đấu giá được phép bán tài sản là QSD đất đã hết thời hạn sử dụng. Mặt khác, việc ngân hàng và ông T11 bà T ký hợp đồng thế chấp tài sản là QSD đất không được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý là trái pháp luật. Theo quy định tại Điều 128, Điều 137 BLDS năm 2005 thì giao dịch dân sự này vô hiệu.

- Ngày 20/8/2012, Ngân hàng CN K có văn bản gửi Cục THADS tỉnh Đắk Lắk đề nghị cho ngân hàng tự thỏa thuận với ông T11 bà T xử lý tài sản thế chấp theo GCNQSD đất AD 579313 bằng cách ký hợp đồng với Công ty N để bán tài sản.

Tuy nhiên, sau khi có ý kiến của Cục THADS tỉnh Đắk Lắk, giữa Ngân hàng và ông T11, bà T không có bất cứ thỏa thuận nào về việc xử lý tài sản này có sự chứng kiến của Chấp hành viên theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật THADS năm 2008.

- Ngày 18/9/2012, Ngân hàng CN K có thông báo số 20/TBKH-CNKN về việc không bán được 02 tài sản thế chấp và sẽ tiếp tục bán 02 tài sản này nhưng bà T không khởi kiện hay khiếu nại gì thì bà T đã đồng ý để ngân hàng bán tài sản thế chấp.

Sở dĩ ông T11, bà T không khiếu nại bởi trước đó, ngày 13/10/2011, Cục THADS tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định thi hành án số 21/QĐ-CTHADS, thi hành án đối với ông T11, bà T; ngày 14/3/2012, ông T11, bà T có đơn tự nguyện thi hành án giao 02 tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật. Mặt khác, ngân hàng và Công ty N ký hợp đồng và tiếp tục tổ chức bán tài sản không thông báo, niêm yết cho ông T11 bà T biết nên không thể khởi kiện hay khiếu nại. Chỉ đến khi biết tài sản bị ngân hàng tự ý bán chứ không phải cơ quan thi hành án bán, bà T mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bà T có đơn đề nghị giảm nợ lãi và thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi để lấy tài sản còn lại là GCNQSD đất số AD 579302 là bà T đồng ý với việc ngân hàng bán tài sản thế chấp là QSD đất theo GCNQSD đất số AD 579313.

Trong các đơn gửi ngân hàng, bà T đều đề nghị trả lại 02 tài sản thế chấp, không có nội dung nào đồng ý việc ngân hàng bán tài sản thế chấp của mình. Trong tất cả các biên bản làm việc với ngân hàng, các bản khai, lời trình bày tại các phiên tòa đều không có nội dung nào thể hiện ông T11 bà T đồng ý giao tài sản thế chấp để ngân hàng bán. Không thể lấy việc giải quyết trả nợ lấy tài sản thế chấp nêu trên để suy diễn bà T đồng ý với việc ngân hàng bán tài sản thế chấp được.

*- Các bản án của Tòa án nhận định việc bán đấu giá tài sản thế chấp là 02 QSD đất của ông T11 bà T cho ông H2 là ngay tình.*

Nhận định của bản án số 06/2016/DS-PT ngày 11/01/2016 của TAND tỉnh Đắk Lắk và nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 65/2018/GĐT-DS ngày 06/8/2018 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng là không đúng bản chất sự việc, không có việc cơ quan thi hành án tổ chức bán đấu giá 02 thửa đất của ông T11, bà T để thi hành án; việc ngân hàng nhận thế chấp và bán tài sản thế chấp là trái pháp luật; ông H2 biết QSD đất đã hết thời hạn sử dụng và đang có tranh chấp nhưng vẫn mua tài sản nên không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình.

*- UBND thành phố B đã giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với ông H2 thì việc mua bán tài sản đấu giá là hợp pháp.*

Ngày 14/10/2011, UBND thành phố B ban hành công văn số 1435/UBND-TNMT đề nghị xử lý việc đăng ký thế chấp bằng QSD đất đối với ông T11 và tạm dừng việc đăng ký giao dịch đối với các tài sản này. Đến nay UBND thành phố B chưa có văn bản nào thu hồi, hủy bỏ công văn này nên việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, việc đăng ký biến động đất đai đối với tài sản bán đấu giá này là vô hiệu.

Từ những cơ sở trên, đề nghị HĐXX căn cứ quy định pháp luật và Điều 128, Điều 137 BLDS năm 2005; khoản 3 Điều 56 Nghị định 17/2010/NĐ-CP: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/10/2012 theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 154/2012/HĐMB-ĐGTN ngày 30/10/2012, giữa Công ty N với ông Nguyễn Phi H2, công chứng số 658 quyền số 10, ngày 30/10/2012.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty N là: Ông Đặng Ngọc H1 trình bày:*

Công ty N được sự ủy quyền của Ngân hàng CN K tổ chức bán đấu giá tài sản là QSD đất của ông Nguyễn Văn T11 và bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, như sau:

Tài sản thứ nhất: QSD đất được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số AD 579302 ngày 26/12/2005, thửa đất số 9A, tờ bản đồ số 58, diện tích 300,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị, địa chỉ: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản trên đất: Nhà ở, diện tích 120m<sup>2</sup>. Giá khởi điểm: 1.885.275.000 đồng. Công ty N đã tổ chức bán đấu giá thành công tài sản này vào ngày 06/6/2013, người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Phi H2, giá bán 1.924.000.000 đồng.

Tài sản thứ hai: QSD đất được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số AD 579313 ngày 26/12/2005, thửa đất số 9, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4.624,9m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến năm 2010, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSD như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giá khởi điểm: 3.500.000.000 đồng. Công ty N đã tổ chức bán đấu giá thành công tài sản này vào ngày 30/10/2012, người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Phi H2, giá bán tài sản là 3.575.000.000 đồng.

Sau các lần mua trúng đấu giá tài sản, ông Nguyễn Phi H2 đã nộp đủ tiền mua tài sản tại Công ty N và công ty đã chuyển toàn bộ số tiền bán tài sản trên cho Ngân hàng CN K, đồng thời bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan cho ông H2 để ông H2 thực hiện việc đăng ký cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Việc bà T khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá, hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với tài sản thứ hai nói trên là không có căn cứ, bởi vì:

- Ngân hàng CN K ủy quyền cho Công ty N tổ chức bán đấu giá tài sản trên là đúng theo quy định của pháp luật;

- Công ty N tổ chức bán đấu giá tài sản trên là đúng theo quy định của Nghị định 17/2010/NĐ-CP và Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 (Thông tư 23/2010/TT-BTP) quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010. Mọi thủ tục liên quan đến việc bán đấu giá tài sản, Công ty N đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật;

- Người mua trúng đấu giá tuân thủ đúng theo quy định đấu giá của công ty N về việc bán đấu giá tài sản. Sau khi mua trúng đấu giá tài sản, người mua đã nộp đủ tiền mua tài sản, Công ty N đã chuyển trả số tiền cho Ngân hàng và các bên đã phối hợp bàn giao tài sản theo quy định.

- Hiện nay, người mua trúng đấu giá là ông H2 đã nộp thuế, phí đầy đủ và đã hoàn tất thủ tục sang tên.

Ngoài ra, đối với tài sản thứ nhất, ngân hàng đã thỏa thuận trả lại tiền mua tài sản cho ông H2, đồng thời đã hoàn tất thủ tục để bà T nộp tiền chuộc lại tài sản.

Do đó, Công ty N đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh K (Nay là chi nhánh T3) là: Ông Nguyễn Vinh L trình bày:*

Ngày 25/2/2010 và ngày 01/3/2010 ông T11 và bà T có ký hợp đồng tín dụng vay vốn Ngân hàng CN K theo 02 hợp đồng tín dụng số 5228-LVA-201000413: số tiền 2.000.000.000 đồng và số 5228-LVA-201000445: số tiền 1.000.000.000 đồng. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm 02 tài sản là QSD đất số AD 579313, AD 579302.

Đến hạn trả nợ, vợ chồng ông T11, bà T không trả được nợ nên đã tự nguyện ký biên bản thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp, bàn giao tài sản cho ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngân hàng đã tiến hành thủ tục bán đấu giá 01 tài sản qua Công ty N là QSD theo GCNQSD đất số AD 579313 theo đúng quy định, trình tự bán đấu giá tài sản. Ông Nguyễn Phi H2 là người đã trúng đấu giá mua quyền sử dụng đất trên với giá 3.575.000.000 đồng. Sau đó, ông H2 đã nộp tiền, làm thủ tục và hiện nay quyền sử dụng đất này đã mang tên ông H2 trên GCNQSD đất.

Đối với số tiền bán đấu giá tài sản nói trên thu được thì ngày 12/11/2012 Công ty N chuyển về ngân hàng và Ngân hàng CN K đã xử lý, thu nợ gốc, lãi... Sau khi thu hồi nợ gốc, lãi thì số tiền gốc còn lại ông T11, bà T còn nợ là 481.948.750 đồng và lãi phát sinh, tài sản bảo đảm còn lại là QSD đất số AD 579302. Và ngày 18/9/2018, bà T đến Ngân hàng CN K đề nghị được đối chiếu công nợ và tài sản thế chấp còn lại để gia đình có hướng xử lý trả dứt điểm nợ gốc, trả một phần nợ lãi, số lãi còn lại xin ngân hàng được miễn giảm và xin được rút tài sản thế chấp còn lại.

Đến ngày 26/9/2018, bà T đến ngân hàng làm việc và ngân hàng đã thông báo: Sau khi đã được miễn giảm lãi, số tiền cụ thể bà T phải trả nợ gốc 481.984.750 đồng, nợ lãi 400.856.798 đồng (tổng cộng: 882.805.548 đồng). Bà T đã xác nhận số nợ gốc, lãi còn lại là đúng, gia đình không có thắc mắc hoặc khiếu nại bất cứ chuyện gì và xác nhận hiện nay gia đình vẫn còn lại 01 GCNQSD đất số AD 579302 hiện đang bảo đảm cho số nợ còn lại 882.805.548 đồng đến ngày 26/9/2018 là đúng và cam kết trả dứt điểm nợ gốc và chịu lãi phát sinh cho ngân hàng trước ngày 30/9/2018.

Đến ngày 02/10/2018, bà T đã thanh toán đầy đủ nợ gốc và lãi cho ngân hàng và Ngân hàng CN K đã trả lại GCNQSD đất số AD 579302 cho gia đình. Tính đến ngày 19/11/2018 thì hộ vay ông T11 bà T không còn dư nợ và tài sản thế chấp tại Ngân hàng CN K.

Như vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 154/2012/HĐMB-ĐGTS ngày 30/10/2012 giữa bên bán đấu giá là công ty N và người mua là ông Nguyễn Phi H2 là không có cơ sở, ngân hàng không đồng ý.

*\* Bị đơn - Ông Nguyễn Phi H2 trình bày:* Tháng 10/2012 tôi tham gia đấu giá tài sản QSD đất tại Công ty N. Sau khi đấu giá trúng tài sản QSD đất tại địa chỉ Phường T2, thành phố B với giá tiền 3.575.000.000 đồng và thực hiện nghĩa vụ tài chính, thực hiện các khoản thuế, tôi được công ty làm thủ tục hợp đồng mua bán và được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất. Ngày 25/10/2018, tại bản án của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng đã có quyết định công nhận tài sản của tôi mua tại Công ty N là hợp pháp và ngay tình. Do đó, tôi là người mua tài sản hợp pháp, ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Đối với tài sản trúng đấu giá là nhà và QSD đất diện tích 300,5m<sup>2</sup> đến nay ngân hàng đã tự ý giao giấy tờ cho bà T, bản thân tôi sẽ tiến hành khiếu nại và khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị K1 là ông Trần Dự Đ trình bày:* Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã được Tòa án nhân dân tối cao tuyên hủy. Như vậy, việc căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận để bán đấu giá tài sản của Công ty N, của Ngân hàng CN K cho ông H2 là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Đ1 là ông Nguyễn Minh H3 trình bày: Văn phòng công chứng Đ1 có nhận được yêu cầu của Công ty N về việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty N, Ngân hàng K và ông Nguyễn Phi H2, đối với thửa đất số 9 tờ bản đồ số 58, diện tích 4.624,9m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Phường T2, thành phố B, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng: đến năm 2010, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSD đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Qua kiểm tra hồ sơ mà các bên cung cấp thì hồ sơ đầy đủ theo quy định pháp luật và Văn phòng công chứng Đ1 đã tiến hành công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nói trên theo quy định.*

Đối với công văn số 1435/UBND-TNMT ngày 14/10/2011 của UBND thành phố B và quyết định số 162/QĐ-CCTHADS ngày 28/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thì Văn phòng công chứng Đ1 chưa nhận được nên không biết có việc tạm dừng hay tranh chấp đối với thửa đất nói trên.

Việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở và Văn phòng công chứng Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 14/5/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Áp dụng Điều 138, Điều 258, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 130 Luật Đất đai 2003, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản, Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010;*

*Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.*

***Tuyên xử:***

Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/10/2012 và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 154/2012/HĐMB-ĐGTN ngày 30/10/2012 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313 do UBND thành phố B cấp ngày 26/12/2005 (Đã điều chỉnh biến động ngày 06/6/2016 mang tên ông Nguyễn Phi H2).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 24/5/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoàn T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoàn T8,

bà Nguyễn Thị Đoan T9 kháng cáo với cùng nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự số: 26/2019/DS-ST ngày 14/5/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 14/5/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông T5, ông T7, bà T6, bà T8 và bà T9, Hội đồng xét xử thấy:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà T và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông T5, ông T7, bà T6, bà T8 và bà T9 trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền sử dụng đất của ông T11, bà T trong quá trình sử dụng đất cụ Nguyễn Thị K1 (Mẹ đẻ ông T11) đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T11, bà T trả lại hai thửa đất trên. Vì cho rằng ông T11, bà T làm giả giấy tờ để xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất trên. Tuy nhiên, tại Biên bản kết thúc xác minh số 52 ngày 29/8/2012 (Bút lục 70) của Công an tỉnh Đắk Lắk đã xác định: Ông T11 không có hành vi làm giả giấy tờ, việc thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn là hợp pháp. Ngoài ra, Bản án dân sự phúc thẩm số 06 ngày 11/01/2016, của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã bác đơn khởi kiện của cụ K1, vì hai thửa đất trên là của ông T11, bà T được Nhà nước cấp đúng quy định pháp luật.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà T đều thừa nhận có thể chấp 02 quyền sử dụng đất số AD 579313, AD 579302 mang tên ông T11, bà T để vay tiền của Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh K số tiền 3.000.000.000 đồng vào các ngày 25/2/2010 và ngày 01/3/2010. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm 02 tài sản là quyền sử dụng đất số AD 579313, AD 579302 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24028654/ 09HĐTC ngày 03/02/2009. Đến hạn trả nợ, do không có khả năng trả nợ nên ông T11, bà T đồng ý để Ngân hàng bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ. Việc ông T11, bà T đồng ý giao tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ được thể hiện tại các Biên bản làm việc ngày 02/6/2011 (Bút lục 24); biên bản thỏa thuận ngày 02/6/2011 (Bút lục 26), Bản cam kết trả nợ ngày 06/6/2011 (Bút lục 28) và Văn bản thỏa thuận ngày 06/6/2011 (Bút lục 30) tất cả các tài liệu trên đều có chữ ký, chữ viết của ông T11, bà T.

Sau khi thỏa thuận giữa ông T11, bà T với Ngân hàng, thì Ngân hàng đã ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty N để bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số AD579313. Quá trình bán đấu giá qua nhiều lần ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản và thông báo, tổ chức bán đấu giá tài sản. Đến ngày 30/10/2012, Công ty N đã tiến hành bán đấu giá thành. Kết quả bán đấu giá tài sản: Ông Nguyễn Phi H2 là người đã trúng đấu giá mua quyền sử dụng đất trên với giá 3.575.000.000 đồng. Các bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 154/2012/HĐMB-ĐGTN ngày 30/10/2012 và Văn phòng công chứng Đ1 công chứng số 6583 quyền số 10. Ngày 12/11/2012, số tiền bán đấu giá tài sản của ông T11 được Công ty N chuyển về Ngân hàng và Ngân hàng CN K đã xử lý, thu nợ gốc, lãi... Sau khi thu hồi nợ gốc, lãi thì số tiền bán tài sản quyền sử dụng đất số AD 579313 không còn dư và số tiền nợ gốc còn lại ông T11, bà T còn nợ là 481.948.750 đồng và lãi phát sinh, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số AD 579302. Ngày 18/9/2018, bà T có đơn xin Ngân hàng CN K miễn giảm một phần lãi, tạo điều kiện cho gia đình trả dứt điểm nợ gốc và lãi còn lại và xin được rút tài sản thế chấp còn lại là quyền sử dụng đất số AD 579302. Tại biên bản làm việc và xác nhận công nợ ngày 18/9/2018, thể hiện: Đến ngày 31/5/2018, bà T còn nợ Ngân hàng 2.289.297.433 đồng, trong đó nợ gốc là 481.984.750 đồng, tiền lãi: 1.807.348.683 đồng, tài sản thế chấp còn lại là quyền sử dụng đất số AD 579302. Sau khi Ngân hàng Chi nhánh K lập hồ sơ đề nghị miễn giảm lãi và được ngân hàng cấp trên chấp nhận miễn giảm một phần lãi. Ngày 02/10/2018, bà T đã trả nợ tổng cộng 882.805.548 đồng (Trong đó nợ gốc là 481.984.750 đồng, tiền lãi: 400.856.798 đồng) và tất toán khoản vay, rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AD 579302. Như vậy, tính đến ngày 02/10/2018, thì ông T11, bà T không còn dư nợ và tài sản thế chấp tại Ngân hàng Chi nhánh K.

Ngoài ra, người kháng cáo cũng cho rằng việc ký hợp đồng thế chấp không có đầy đủ chủ thể là thành viên hộ gia đình nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu, dẫn đến các bên phải giao trả lại tài sản cho nhau và Ngân hàng không thể có tài sản để giao cho Công ty N bán đấu giá là không có cơ sở. Bởi lẽ, hiện nay hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng Chi nhánh K với ông T11, bà T đã thực hiện xong, không có bản án, quyết định tuyên bố vô hiệu, về tài sản thế chấp đã được xử lý để thu hồi nợ và đã điều chỉnh biến động sang tên cho ông H2.

[2.3] Xét trình tự thủ tục tiến hành việc bán đấu giá tài sản, thấy rằng:

Sau khi ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 670 với Ngân hàng Chi nhánh K, Công ty N đã có thông báo số 935/TB-ĐGTN ngày 20/9/2012, về việc thông báo bán đấu giá tài sản. Công ty N đã tiến hành niêm yết tại nơi có bất động sản bán đấu giá, tại Ủy ban nhân dân phường T2 nơi có bất động sản bán đấu giá, nơi bán đấu giá và thông báo trên báo Tuổi trẻ theo đúng quy định tại Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP và Điều 14 Thông tư 23/2010/TT-BTP.

Việc người kháng cáo cho rằng Công ty N niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản không đúng quy định pháp luật là không có căn cứ. Bởi vì, Công ty N đã cung cấp chứng cứ và xác định rõ việc niêm yết thông báo tại nơi tiếp giáp với thửa đất được bán đấu giá (Tức là nơi có bất động sản bán đấu giá), do thửa đất được bán đấu giá là thửa đất trống và pháp luật không quy định cụ thể phải niêm yết thông báo trên chính diện tích bất động sản là quyền sử dụng đất được bán đấu giá. Ngoài ra, người kháng cáo cũng cho rằng việc đăng báo Tuổi trẻ và hóa đơn liên 2 do Công ty N cung cấp là giả mạo. Tuy nhiên, người kháng cáo không đưa ra được tài liệu chứng cứ hay xác định được căn cứ, dấu hiệu giả mạo nên không có cơ sở để xem xét.

Xét trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá tài sản, phía Công ty N đã cung cấp biên bản bán đấu giá tài sản ngày 30/10/2012 và các tài liệu kèm theo thể hiện trình tự tiến hành cuộc đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 34 Nghị định 17/2010/NĐ-CP và Điều 15 Thông tư 23/2010/TT-BTP.

Sau khi tiến hành cuộc bán đấu giá thành vào ngày 30/10/2012, Công ty N (Tổ chức bán đấu giá tài sản), Ngân hàng Chi nhánh K (Người có tài sản bán đấu giá) và ông H2 (Người mua tài sản) đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 154/2012/HĐMB-ĐGTN ngày 30/10/2012 và Văn phòng công chứng Đ1 công chứng số 6583 quyền số 10 là đúng theo quy định tại Điều 35 Nghị định 17/2010/NĐ-CP. Hiện nay ông H2 - Người mua được tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số AD 579313 đã làm thủ tục và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ đúng theo quy định và ông H2 đã được cơ quan có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất và cấp GCNQSD đất mang tên ông H2 theo đúng quy định tại Điều 36, Điều 46 Nghị định 17/2010/NĐ-CP.

Việc người kháng cáo cho rằng, đã hết thời hạn sử dụng đất thì Ngân hàng và Công ty N không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, d khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên Điều 106 chỉ áp dụng đối với người sử dụng đất (Tức là cá nhân, tổ chức được giao đất, cho thuê đất...) và không có quy định nào cấm việc Ngân hàng và Công ty N tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng của người thế chấp để xử lý tài sản thế chấp, thanh toán, thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Việc người kháng cáo cho rằng, đất đang có tranh chấp nhưng đưa ra bán đấu giá là không có căn cứ. Bởi lẽ, tại thời điểm thực hiện việc bán đấu giá tài sản ngày 30/10/2012, không có bản án hay vụ án nào tranh chấp đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số AD 579313 nói trên.

Việc người kháng cáo cho rằng, có việc thông đồng, dàn xếp hạ thấp giá bán tài sản nhưng không đưa ra được chứng cứ về việc thông đồng, dàn xếp trong quá trình bán đấu giá. Thực tế giá bán cao hơn giá khởi điểm của ông T11, bà T xác định trong văn bản thỏa thuận ngày 06/6/2011.

Việc người kháng cáo cho rằng, ông H2 không ngay tình khi mua đấu giá quyền sử dụng đất: Tại Quyết định giám đốc thẩm số 65/2018/GĐT-DS ngày 06/8/2018, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định cho rằng: Theo quy định tại Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông H2 là người thứ ba ngay tình có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất mà không liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa cụ K1 với vợ chồng ông T11, bà T. Quyết định này có hiệu lực thi hành nên Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét lại việc ông H2 có ngay tình hay không trong việc quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên.

[2.4] Đối với Công văn số 1435/UBND-TNMT ngày 14/10/2011, của UBND thành phố B đề nghị xử lý việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với ông T11. Xét thấy, văn bản này chỉ có tính chất đề nghị xem xét, không phải là quyết định ngăn chặn, cấm hoặc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Và thực tế hiện nay, căn cứ kết quả bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá 154/2012/HĐMB-ĐGTN ngày 30/10/2012, căn cứ kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất thì ông H2 đã được chứng nhận điều chỉnh biến động sang tên trên GCNQSD đất theo quy định pháp luật.

[2.5] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án thể hiện việc bà T được xử lý thu hồi số nợ gốc, lãi từ số tiền bán tài sản quyền sử dụng đất số AD 579313 và được giảm lãi để bà T tất toán toàn bộ nợ vay. Việc dùng số tiền bán đấu giá tài sản thế chấp để được thanh toán nợ, đồng ý tất toán khoản vay nhưng bà T lại tiếp tục khởi kiện không đồng ý việc bán đấu giá tài sản là không có căn cứ. Mặt khác, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm, bà T thừa nhận quá trình bán đấu giá tài sản bà T được biết nhưng bà T không có ý kiến khiếu nại gì.

[2.6] Đối với quyền sử dụng đất số AD 579302, ông H2 xác định sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu. Vì đây là quyền định đoạt tài sản của ông H2 nên cần chấp nhận.

[2.7] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9 kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm nhưng không chỉ ra được các vi phạm tố tụng nên không có cơ sở để xem xét.

Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 14/5/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 14/5/2019, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 138, Điều 258, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 130 Luật Đất đai 2003, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản, Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 30/10/2012 và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 154/2012/HĐMB-ĐGTN ngày 30/10/2012, đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313 do UBND thành phố B cấp ngày 26/12/2005 (Đã điều chỉnh biến động ngày 06/6/2016 mang tên ông Nguyễn Phi H2).

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng bà T đã nộp là 1.500.000 đồng theo phiếu thu số 04 ngày 09/01/2017, tại Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000

đồng theo biên lai số 0039286 ngày 15/9/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Đoan T6, ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị Đoan T8, bà Nguyễn Thị Đoan T9 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai số AA/2019/0001720, AA/2019/0001721, AA/2019/0001722, AA/2019/0001723, AA/2019/0001724, AA/2019/0001725, AA/2019/0001726 cùng ngày 10/6/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Nguyễn Thị Hằng**