

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 54/2019/DS-PT
Ngày 12 - 9 - 2019
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng thế
chấp tài sản; yêu cầu hủy kết quả
bán đấu tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và bà Phạm Thị Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 về “*Tranh chấp hủy hợp đồng thế chấp tài sản; Hủy kết quả bán đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 02-5-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2019/QĐ-PT ngày 14-8-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Hà Bùi Minh Th; địa chỉ: Tổ Z, phường N, thị xã G, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hà Bùi Minh Th: Ông Hà Xuân Tr (Văn bản ủy quyền ngày 02-8-2018).

2. Bị đơn:

2.1. Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đăk Nông (viết tắt A tỉnh Đăk Nông).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân Q - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp A tỉnh Đăk Nông; địa chỉ: Đường Q, phường N, thị xã G, tỉnh Đ (Quyết định ủy quyền số: 809/QĐ/NHNĐN-KTKSNB ngày 09-4-2018 của Giám đốc A tỉnh Đăk Nông) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của A tỉnh Đăk Nông: Ông Tạ Minh Trình, Luật sư Công ty Luật TNHH Khang Hải thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

2.2. Công ty TNHH MTV đầu giá L (viết tắt Công ty L); địa chỉ: Đường L, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Mạnh C - Chức vụ: Giám đốc - Có mặt.

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

3.1. Anh Đỗ Văn K; địa chỉ: Xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q, địa chỉ: Đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 25-10-2018) - Có mặt.

3.2. Ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T; địa chỉ: Thôn Y, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Kim T: Ông Hà Xuân Tr (Văn bản ủy quyền ngày 02-8-2018) - Có mặt.

3.3. Công ty TNHH một thành viên H Đắk Nông (viết tắt Công ty H); địa chỉ: Thôn Y, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Hà Bùi Anh Th - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Tổ Z, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Xuân Tr (Văn bản ủy quyền ngày 03-01-2019) - Có mặt.

Người được ông Hà Xuân Tr ủy quyền lại: Anh Phạm Văn T; địa chỉ: Xã G, huyện V, thành phố Hải Phòng (Văn bản ủy quyền ngày 11-9-2019) - Có mặt.

4. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

5. Người kháng cáo: A tỉnh Đắk Nông, Công ty L và anh Đỗ Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 05-02-2018, bổ sung ngày 09-8-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án chị Hà Bùi Anh Th và chị Hà Bùi Minh Th trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BL834808, thửa 258, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn Y, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Đ cấp ngày 28-02-2013 cho hộ ông Hà Xuân Tr. Song, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014 giữa ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T với A tỉnh Đắk Nông để bảo đảm khoản vay của Công ty H không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là chị Hà Bùi Anh Th và Hà Bùi Minh Th. Tài sản thế chấp đã được bán đấu giá và anh Đỗ Văn K là người mua tài sản đấu giá. Do đó, chị Hà Bùi Anh Th và Hà Bùi Minh Th yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp tài sản số: BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013, Phụ lục Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014; hủy kết quả bán đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 29-01-2018 đối với thửa số 258, tờ bản

đồ số 07, tọa lạc tại thôn Y, xã N, huyện Đ và bồi thường thiệt hại phát sinh từ hành vi bán đấu giá tài sản trái pháp luật.

Đại diện A tỉnh Đắk Nông trình bày: Căn cứ hồ sơ về nguồn gốc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m², cấp ngày 28-02-2013, thì: Quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất thuộc ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T. Do đó, ông Tr và bà T có quyền định đoạt mà không cần phải có ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình. Do vậy, hợp đồng thế chấp số: BL838808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014 được xác lập giữa A tỉnh Đắk Nông với ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T là đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp A tỉnh Đắk Nông đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L trình bày: Công ty L đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Ông Hà Xuân Tr, bà Bùi Thị Kim T trình bày: Đồng ý với ý kiến của chị Hà Bùi Anh Th và chị Hà Bùi Minh Th.

Anh Đỗ Văn K trình bày: Anh là bên thứ ba ngay tình, mua tài sản đấu giá đúng quy định, do đó yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 24-4-2019, chị Hà Bùi Anh Th có đơn rút yêu cầu khởi kiện và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Hà Bùi Minh Th rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 02-5-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, quyết định: Căn cứ các khoản 3, 6, 13 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 108, khoản 2 Điều 109, Điều 128, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 146 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 123, Điều 131, Điều 144, Điều 217 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Anh Th. Chị Hà Bùi Anh Th có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn chị Hà Bùi Minh Th. Chị Hà Bùi Minh Th có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th: Hủy Hợp đồng số: BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013 và Phụ lục số BL834808/PLHĐTC-

2014 ngày 28-5-2014, giữa A tỉnh Đắk Nông với ông Hà Xuân Tr, bà Bùi Thị Kim T, Công ty TNHH MTV H Đắk Nông. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 đối với quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận số BL834808, thửa số 258, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà. Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa Ngân hàng N Việt Nam, Chi nhánh tỉnh Đắk Nông và anh Đỗ Văn K. Buộc A tỉnh Đắk Nông trả lại tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng số: BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013 và Phụ lục số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014 cho hộ ông Hà Xuân Tr, A tỉnh Đắk Nông làm thủ tục xóa thế chấp theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06-5-2019, A tỉnh Đắk Nông kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14-5-2019, Công ty L và anh Đỗ Văn K kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16-5-2019, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông kháng nghị phúc thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của A Đắk Nông trình bày: Khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 258, tờ bản đồ số 07, xã N, huyện Đ với ông Tr và bà T, A tỉnh Đắk Nông đã tiến hành xác minh tính pháp lý của thửa đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ. Căn cứ vào hồ sơ, nguồn gốc thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ thì ông Tr và bà T có toàn quyền định đoạt, nội dung này phù hợp với biên bản làm việc ngày 21-8-2019 giữa Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với thửa số 258 không cần phải có ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình. Quá trình xử lý tài sản bảo đảm bán đấu giá A tỉnh Đắk Nông đã thông báo cho ông Tr, bà T và đã lập biên bản về việc thu giữ tài sản bảo đảm có xác nhận của ông Tr và bà T. Mặt khác, các trình tự, thủ tục khác liên quan đến đấu giá thửa đất trên A Đắk Nông thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Đại diện của Công ty L và đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Văn K trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr trình bày: Tại thời điểm lập hợp đồng thế chấp với A tỉnh Đắk Nông thì GCNQSDĐ thửa 258, tờ bản đồ số 07, xã N đã được UBND huyện Đ cấp ngày 28-02-2013 cho hộ ông Hà Xuân Tr và bà

Bùi Thị Kim T. Công văn số: 956/UBND-NL ngày 19-7-2019 của UBND huyện Đ cũng đã xác định là cấp cho hộ ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T. Giữa chị Hà Bùi Minh Th với ông Tr và bà T có mối quan hệ là bố mẹ đẻ với con. Nguồn gốc hình thành thửa đất và tài sản trên đất đã thế chấp không liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho hộ, vì các thành viên trong hộ có quyền thỏa thuận và không cần thiết phải có biên bản thỏa thuận là tài sản chung của hộ gia đình. Do đó, theo quy định tại các Điều 108, Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 146 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 thì Hợp đồng thế chấp, Phụ lục hợp đồng thế chấp thửa đất trên giữa ông Tr và bà T với A tỉnh Đắk Nông phải có ý kiến của chị Hà Bùi Minh Th. Tuy nhiên, A tỉnh Đắk Nông, Công ty L và người mua tài sản đấu giá đã không xác minh và thực hiện không đầy đủ các quy định của pháp luật dẫn đến quyền lợi của chị Hà Bùi Minh Th bị xâm phạm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 khoản 4 Điều 308; Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 02-5-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số: BL834808/TC-3/2013 ngày 01-03-2013 và phụ lục kèm theo. Hủy một phần bản án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về việc: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 20-01-2019 và Hợp đồng mua tài sản đấu giá số: 09/HĐMB ngày 21-01-2018 giữa A Đắk Nông và anh Đỗ Văn K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014 giữa ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T với A tỉnh Đắk Nông.

[1.1]. Ngày 04-5-2000 ông Hà Xuân Tr nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân Q diện tích đất 646m², thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn Y, xã N, huyện Đ; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04-5-2000 của ông

Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T đều đã được các cơ quan chức năng xác nhận (bút lục số 642). Điều II của Quyết định số: 40/QĐ-UB ngày 27-3-2001 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “Về việc hủy bỏ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, quyết định: “Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R...mang tên Hà Xuân Tr, cư trú tại thôn Y, xã N, huyện Đ. Tại thửa đất số 70a1, tờ bản đồ số 13, diện tích cấp giấy 646m², trong đó 300m² đất ở, 346m² đất màu.” (bút lục số 643). Tuy nhiên, GCNQSDĐ số: R252626 ngày 27-3-2001 cấp cho Hộ: Hà Xuân Tr, thửa số 70a (Thực tế là thửa 70a1 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông xác nhận tại Công văn số: 960/VPĐKĐĐ-TTTL ngày 23-7-2019 và Công văn số: 133/CV-TNMT ngày 15-8-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ - bút lục số 644, 645), diện tích 646m² tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn Y, xã N, huyện Đ.

[1.2]. Ngày 17-8-2016 ông Hà Xuân Tr nhận chuyển nhượng của ông Lê Quý C diện tích đất 215m², thuộc thửa số 70a, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn Y, xã N, huyện Đ (bút lục số 81); Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19-8-2006 của ông Hà Xuân Tr đã được các cơ quan chức năng xác nhận (bút lục 82). Điều II của Quyết định số: 4057/QĐ-UBND ngày 29-9-2006 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “Về việc hủy bỏ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, quyết định: “Cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AG 199995, ngày 29-9-2006 cấp cho ông Hà Xuân Tr có diện tích 215m². Trong đó 116,5m² đất ở, 96,5m² đất màu. Thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 13” (bút lục 85). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 199995 ngày 29-9-2006 cấp cho ông Hà Xuân Tr có diện tích 215m² (bút lục 86).

[1.3]. Tại “Giấy xác nhận về tài sản gắn liền với đất” ngày 28-02-2013 do ông Hà Xuân Tr kê khai đã được UBND xã N xác nhận, có nội dung: “Nguyên chúng tôi đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL834808 ngày 28-02-2013. Diện tích đất 498m², loại đất: Đất ở + đất cây hàng năm. Hiện nay gia đình chúng tôi đã xây dựng nhà ở hiện trạng như sau: Loại nhà cấp 4A, xây dựng từ năm 2006, kết cấu mái thái, nền gạch men; diện tích 218m²...”

[1.4]. Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất của ông Hà Xuân Tr ngày 27-02-2013 đối với các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 13 (bút lục từ 100-103) bao gồm: 70a (70a1), 218, 70b, 337 và 339 đều có xác nhận của các cơ quan chức năng. Quyết định số: 656/QĐ-UBND ngày 28-02-2013 của UBND huyện Đ (bút lục 97) thu hồi các thửa đất trên và cấp lại 03 thửa đất, trong đó có thửa số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m² cấp cho hộ ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T.

[1.5]. Công văn số: 261/CNVPĐKĐĐ ngày 23-8-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác định thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m² đo năm 2011 được hình thành từ một phần thửa đất số 70a1 và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 13, đo năm 1995 (bút lục số 638).

[1.6]. Như vậy, thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn Y, xã N có nguồn gốc do ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Kim T nhận chuyển nhượng vào các năm 2000, 2006 và xây căn nhà cấp 4A, diện tích 218m² vào năm 2006, đồng thời đăng ký hồ sơ cấp GCNQSDĐ với tư cách chủ thể là cá nhân ông Tr và bà T.

[1.7]. Tài sản chung của hộ gia đình quy định tại Điều 108 của Bộ luật Dân sự năm 2005 như sau: *“Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ”*.

[1.8]. Tại thời điểm ông Tr bà T đăng ký hợp thửa và tách các thửa đất (ngày 27-02-2013) thì việc cấp GCNQSDĐ quy định như sau:

Khoản 3 Điều 3 Nghị định số: 88/2009/NĐ-CP ngày 19-10-2009 *“Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”*, quy định nguyên tắc cấp giấy chứng nhận: *“Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký.”*

Tại các điểm c, d khoản 1 Điều 4 Thông tư số: 17/2009/TT-BTNMT ngày 21-10-2009 hướng dẫn: *“1. Ghi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau: c) Hộ gia đình thì ghi “Hộ ông” (hoặc “Hộ bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, số giấy chứng minh nhân dân (nếu có) của người đại diện hộ gia đình (là thành viên của hộ gia đình và cùng có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình) theo quy định của pháp luật dân sự; d) Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hai vợ chồng thì ghi họ tên, năm sinh và số giấy chứng minh nhân dân (nếu có), địa chỉ thường trú của cả vợ và chồng;”*

[1.9]. Mặt khác, mục 4 phần III Giải đáp số: 01/2017/GĐTANDTC ngày 04-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung giải đáp như sau: *“Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Đồng thời, Công văn số: 956/UBND-NL ngày 19-7-2019 của UBND huyện Đ có nội dung: *“Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T, trong hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không thể hiện bao nhiêu thành viên”* (bút lục số 129).

[1.10]. Từ những đã phân tích, đánh giá tại các tiểu mục từ [1.1] đến [1.9], mục [1] nêu trên, Hội đồng xét xử có đầy đủ căn cứ để kết luận: Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BL834808, thửa 258, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn Y, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28-02-2013 cho hộ ông Hà Xuân Tr là không đúng với các quy định của Luật Đất đai năm 2003, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, biên bản làm việc giữa Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông ngày 21-8-2019 có nội dung: “...*Trường hợp này căn cứ vào hồ sơ thửa đất ông Tr đã thực hiện, Ủy ban nhân dân huyện Đ phải cấp GCNQSDĐ các thửa 256, 257 và 258, tờ bản đồ số 07, xã N, huyện Đ cho: Ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T mới đúng theo các quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm có hiệu lực*”. Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014 giữa ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T với Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Nông không cần phải có ý kiến của chị Hà Bùi Minh Th. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của A tỉnh Đắk Nông, Công ty L, anh Đỗ Văn K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gia Nghĩa về việc sửa bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp tài sản số: BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013, Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th về việc: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 đối với thửa số 258, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa A Đắk Nông và anh Đỗ Văn K, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1]. Tài sản đấu giá theo yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th trong vụ án này thuộc trường hợp xử lý tài sản tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tín dụng giữa Công ty H, ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T đối với A tỉnh Đắk Nông, không thuộc trường hợp tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 13 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xác định quan hệ tranh chấp là không đúng pháp luật. Cụ thể, khoản 13 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định như sau: “*Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”.

[2.2]. Quy định của pháp luật về bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình tại khoản 2 Điều 7 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 như sau: “*Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khiếu nại, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật này được thực*

hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật tố tụng dân sự”. Cụ thể, khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định các trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản như sau:

“1)...

2). *Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;*

3). *Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này;*

4). *Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.”*

Theo các quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 và khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì chỉ quy định quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá. Người có tài sản đấu giá được quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016: “*Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật*”. Ngoài ra, khoản 4 Điều 58 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, quy định: “*Người xử lý tài sản bảo đảm (sau đây gọi chung là người xử lý tài sản) là bên nhận bảo đảm hoặc người được bên nhận bảo đảm ủy quyền, trừ trường hợp các bên tham gia giao dịch bảo đảm có thỏa thuận khác. Người xử lý tài sản căn cứ nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm để tiến hành xử lý tài sản bảo đảm mà không cần phải có văn bản ủy quyền xử lý tài sản của bên bảo đảm.*”

[2.3]. Như vậy, căn cứ vào các quy định của pháp luật đã viện dẫn trên thì chị Hà Bùi Minh Th không phải là chủ thể có quyền khởi kiện yêu cầu: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 đối với thửa số 258, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa A Đắc Nông và anh Đỗ Văn K. Trường hợp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 258, tờ bản đồ số 07 bị hủy hoặc tuyên bố vô hiệu thì quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hà Bùi Minh Th được giải quyết căn cứ vào lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy hoặc hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi chị có yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th về việc yêu cầu: Hủy kết quả bán đấu giá

tài sản ngày 29-01-2018 đối với thửa số 258, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa A Đắc Nông và anh Đỗ Văn K.

[3]. Về án phí: Chị Hà Bùi Minh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; người kháng cáo được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắc Nông, Công ty TNHH Đấu giá L, anh Đỗ Trung K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắc Nông:

1.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 02-5-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắc Nông.

Áp dụng khoản 7 Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 715, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 7, Điều 72 của Luật Đấu giá năm 2016; khoản 4 Điều 58 của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: Bác yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số: BL834808/TC-3/2013 ngày 01-3-2013, Phụ lục Hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014, giữa ông Hà Xuân Tr và bà Bùi Thị Kim T với Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắc Nông.

1.2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 02-5-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắc Nông, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh Th về việc: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 đối với thửa số 258, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắc Nông và anh Đỗ Văn K.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 27 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Chị Hà Bùi Minh Th phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001760 ngày 20-3-2018 và số 0004174 ngày 10-8-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

2.2. Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắc Nông, Công ty TNHH MTV Đấu giá L và anh Đỗ Văn K được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số: 0001117 ngày 20-5-2019, 0001118 ngày 20-5-2019 và 0001128 ngày 24-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thị xã Gia Nghĩa;
- VKSND thị xã Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lương Đức Dương