

Bản án số: 131/2025/DS-PT

Ngày: 09-4-2025

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
bán đấu giá tài sản vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Hợp**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Võ Ngọc Thông**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Nam**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*
Bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2024/TLPT- DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đặng Văn N**, sinh năm 1985; bà **Trần Lan H**, sinh năm 1986

Địa chỉ: **Thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**; ông **N** và bà **H** có mặt

- *Bị đơn:* **Ngân hàng N1** – Chi nhánh Quang Trung, tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ: Số 48. Đường Quang Trung, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Ngọc L – Giám đốc Chi nhánh; có mặt

Đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Lê Hoàng B – Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Bà Nguyễn Ngọc O – Cán bộ Pháp chế Phòng Tổng hợp A chi nhánh tỉnh Q, có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:*

+ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ: Số E, đường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Lê S – Giám đốc Trung tâm; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Viết S1 – Phó Giám đốc Trung tâm; có mặt

+ Chi nhánh Văn phòng Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Đ – Giám đốc; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Ông Lại Huy V, bà Nguyễn Thị Kim Lê

Địa chỉ: Thôn M, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; 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 01 xã B, thành phố Đ đã thế chấp toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình (viết tắt là Ngân hàng). Do ông V, bà Lê vi P nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã phạt mại tài sản. Năm 2019 nguyên đơn đã đấu giá trúng quyền sử dụng thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01 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 thửa đất 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 bán 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 Quang Trung tỉnh Q (viết tắt là Ngân hàng) trình bày: Năm 2016 ông Lại Huy V, bà Nguyễn Thị Kim L1 thế chấp thửa đất số 281, Tờ bản đồ số 01 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 01 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 01 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 đăng ký 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 Bản tự khai, Biên bản hoà giải và tại phiên toà đại diện Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q (viết tắt là Trung tâm) trình bày: Ngày 03 tháng 6 năm 2019, Ngân hàng đã ký kết với và Trung tâm Hợp đồng số 38/HĐ – TSBĐ về việc bán đấu giá quyền sử dụng 260m² tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01 xã B, thành phố Đ và nhà ở 03 tầng tọa lạc trên thửa đất. Sau khi ký kết hợp đồng Ngân hàng đã chuyển giao cho Trung tâm các tài liệu liên quan đến thửa đất và tài sản trên đất, Trung tâm thấy đủ điều kiện bán đấu giá nên đã thực hiện việc bán đấu giá theo quy định và nguyên đơn đã đấu giá trúng thửa đất và tài sản trên đất là nhà ở 03 tầng; 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 và nguyên đơn. Ngân hàng đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho nguyên đơn để đăng ký quyền sử dụng đất và đã nhận đủ 2.100.000.000 đồng từ nguyên đơn. Việc Trung tâm thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng 260m² tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01 xã B, thành phố Đ và nhà ở 03 tầng tọa lạc trên thửa đất này đúng theo quy định của pháp luật, do đó Trung tâm không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà 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 01 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 kinh doanh theo hợp đồng thế chấp số 55/2016//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 01 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 01 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 Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 126, điểm b khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 96 và điểm a khoản 1 Điều 99, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

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, tỉnh Quảng Bình; 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, tỉnh Quảng Bình; 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, tỉnh Quảng Bình** 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, tỉnh Quảng Bình** 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 01 **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, tỉnh Quảng Bình** phải bồi thường chi phí cơ hội 1.000.000.000 đồng và chi phí dịch 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, tỉnh Quảng Bình** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** bị vô hiệu; buộc **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q tỉnh Quảng Bình** phải bồi thường 600.000.000 đồng tiền lãi.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** về việc buộc **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** phải bồi thường 600.000.000 đồng tiền lãi và

xem xét về án phí, của bị đơn **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** kháng cáo đề nghị không chấp nhận nội dung khởi kiện, hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo

Đại diện viện kiểm sát xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, nội dung giải quyết chưa đúng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H**, **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về tố tụng: Tại Đơn khởi kiện, người khởi kiện ông **Đặng Văn N** và bà **Trần Lan H** xác định người bị kiện gồm: **Ngân hàng N1, chi nhánh Q; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q**; Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy "Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa **Ngân hàng N1 Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q** và ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H**" và "Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 38/HĐ - TSBD ngày 03/6/2019 ký kết giữa **Ngân hàng N1 Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q**" và buộc các tổ chức này trả lại tiền, bồi thường thiệt hại. Như vậy, phải xác định **Ngân hàng N1, chi nhánh Q** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** là bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Q** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, chưa đúng theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015. Việc xác định sai tư cách tố tụng ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung:

Để thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Bản án số 11/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của TAND tỉnh Quảng Bình đã tuyên buộc ông **Lại Huy V**, bà **Nguyễn Thị Kim L1** trả nợ cho **Ngân hàng N2** (Ngân hàng) số tiền 2.261.278.611 đồng, Ngân hàng

đã ký hợp đồng **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** thực hiện bán đấu giá tài sản thể chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01 diện tích 260m² tại Giấy chứng nhận số O 326093 cấp ngày 12/7/2000 cho ông **V** và bà **L1**. Các bên đã tiến hành bán đấu giá các tài sản trên và nguyên đơn ông **Đặng Văn N** là người đấu giá trúng thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01 và nhà ở 03 tầng tọa lạc trên thửa đất. Ông **N** và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019. Nguyên đơn đã nộp đủ 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.

Như vậy đối tượng của hai hợp đồng này đều là một, giữa các hợp đồng có liên quan chặt chẽ, ảnh hưởng trực tiếp với nhau, kết quả của việc thực hiện hợp đồng dịch vụ bán đấu giá là cơ sở để thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng bán đấu giá tài sản số 38/HĐ – TSBĐ ngày 03/6/2019 ký kết giữa **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và không hủy hợp đồng này 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, không đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Mặt khác khi cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng bán đấu giá tài sản số 38/HĐ – TSBĐ ngày 03/6/2019 ký kết giữa **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** và **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Q** không bị vô hiệu thì kết quả đấu giá thành (Theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 12/8/2019) do Trung tâm tiến hành thực hiện vẫn có giá trị và nguyên đơn ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** vẫn là người trúng đấu giá và các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo kết quả đấu giá này. Nội dung này cần phải được xem xét cụ thể để vụ án được giải quyết triệt để toàn diện và tránh mâu thuẫn.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 49/HĐMB ngày 21/8/2019 ký kết giữa Ngân hàng - Trung tâm và nguyên đơn bị vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, từ đó tuyên buộc **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** phải trả lại cho ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** 2.100.000.000 đồng nhưng chỉ buộc ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** phải trả lại cho **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** 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 01 **xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, trong khi theo Biên bản bàn giao

tài sản trúng đấu giá ngày 28/8/2019 thì **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** giao tài sản trúng đấu giá cho ông **Đặng Văn N** bao gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 1; có diện tích 260,0m²; Mục đích sử dụng: Đất ở lâu dài: 260,0m² và tài sản gắn liền trên đất là một ngôi nhà cấp 3 đang xây dở 03 tầng; có diện tích xây dựng: 105,4m² Tổng diện tích sàn: 285,0m²; Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0326093, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00394 được **UBND thành phố Đ** cấp ngày 12/7/2000; Địa chỉ thửa đất và tài sản gắn liền với đất: **Xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, kèm hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản trúng đấu giá cho bên mua là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0326093, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00394 được **UBND thành phố Đ** cấp ngày 12/7/2000. Như vậy quyết định như trên là 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.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, việc thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, để việc giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện đúng pháp luật cần phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H** về việc buộc **Ngân hàng N1 - Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** phải bồi thường tiền lãi và về án phí sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị hủy nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Đặng Văn N**, bà **Trần Lan H**; **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho **Ngân hàng N1 – Chi nhánh Q, tỉnh Quảng Bình** là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005029 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình; hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho bà **Trần Lan H** là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005030 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

**Đã ký
Phạm Văn Hợp**