

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày: 07 - 7 - 2021

V/v *Kiến đòi tài sản bị chiếm giữ.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tử Lượng

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Huy Lương và bà Trần Thị Sâm

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Len - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:*** Bà Đinh Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2021 về *Kiến đòi tài sản bị chiếm giữ.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. *Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Trọng Ng sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện hợp pháp của ông Ng:* Bà Nguyễn Thị Thu H sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn H, xã X, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ng:* Ông Nguyễn Hữu H1 – Luật sư Văn phòng luật sư Đ và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: Số 150, đường L, phố V, phường N, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

**2. *Bị đơn:***

- Công ty TNHH đầu tư và xây dựng X; địa chỉ: Thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phạm Xuân Q - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Thu H2 sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2:* Ông Lê Hồng H3 – Luật sư Công ty luật TNHH L và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số B, Tr, phường Tr, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Ông Phạm Xuân Q sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q:* Ông Đỗ Quốc Q - Luật sư Công ty luật TNHH - MTV Ph thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số N, ngõ H, phố Đ, phường Tr, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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

- Bà Vũ Thị Th sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th:* Ông Đỗ Quốc Q - Luật sư Công ty luật TNHH - MTV Ph thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số N, ngõ H, phố Đ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Ngân hàng NVN; địa chỉ: Số H, L, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Đăng Kh - Phó giám đốc Ngân hàng NVN Chi nhánh huyện Nho Quan; địa chỉ: Phố Ph, thị trấn N, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 622/NHN<sub>0</sub>.NQ-UQ ngày 04/7/2021).

**4. Người kháng cáo:** Ông Phạm Xuân Q là bị đơn; bà Vũ Thị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**5. Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Trọng Ng trình bày:**

Năm 2016, Doanh nghiệp tư nhân xây dựng X sau đó chuyển đổi thành Công ty TNHH đầu tư và xây dựng X (gọi tắt là Công ty X), ký Hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng NVN Chi nhánh huyện Nho Quan (gọi tắt là Ngân hàng), vay số tiền 10.000.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, Công ty X đã thế chấp tài sản của bên thứ ba là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Phạm Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu H2 (vợ ông Q). Trong quá trình sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp lâm vào tình trạng khó khăn không trả được nợ, dẫn đến nợ xấu. Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Nho Quan. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2018/QĐST-KDTM ngày 17/10/2018.

Để thực hiện quyết định của Tòa án, ngày 22/7/2019 Ngân hàng tiến hành họp Hội đồng xử lý tài sản đảm bảo và đã ký biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp. Ngày 25/7/2019, đại diện Ngân hàng ký hợp đồng dịch vụ đấu

giá tài sản với Công ty hợp danh đầu giá tài sản T (gọi tắt là Công ty T) để tiến hành bán đầu giá tài sản thế chấp.

Ngày 24/9/2019 Công ty T tổ chức đầu giá quyền sử dụng 1.898m<sup>2</sup> đất, trong đó 460m<sup>2</sup> đất ở, 1.438m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa 792, tờ số 4 Bản đồ địa chính xã Ph lập năm 1997 (nay là thửa 78, tờ bản đồ 46 Bản đồ địa chính xã Ph lập năm 2017); địa chỉ thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 906027 ngày 26/9/2014 mang tên ông Phạm Xuân Q và tài sản trên đất gồm 01 nhà hai tầng 500m<sup>2</sup>; nhà kho, nhà xe 200m<sup>2</sup> và toàn bộ vật kiến trúc, các tài sản khác gắn liền với đất.

Ông Ng đã trúng đầu giá các tài sản nêu trên với giá 6.200.000.000 đồng. Cùng ngày 24/9/2019, Công ty T, Ngân hàng và ông Ng ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đầu giá số 240919/HĐMB, với giá mua bán là 6.200.000.000 đồng.

Theo đơn đề nghị cũng như biên bản bàn giao ngày 20/9/2019 thì Công ty X và gia đình ông Q phải bàn giao tài sản cho ông Ng chậm nhất vào ngày 05/10/2019. Đến hạn, Công ty X và gia đình ông Q không thực hiện bàn giao và có đơn đề nghị được lùi lại 02 ngày; do gia đình có việc đột xuất nên sẽ bàn giao vào ngày 07/10/2019. Đến ngày 07/10/2019, Công ty X và gia đình ông Q vẫn không bàn giao tài sản cho ông Ng theo cam kết.

Ngày 15/11/2019, Ngân hàng đã ra quyết định về việc thành lập tổ bàn giao tài sản cho người trúng đầu giá. Từ ngày 18/11/2019 đến ngày 13/3/2020, Ngân hàng đã 05 lần ra thông báo về việc bàn giao tài sản, nhưng Công ty X và gia đình ông Q vẫn không bàn giao tài sản cho ông Ng. Công ty X và gia đình ông Q trong đó có bà Vũ Thị Th (mẹ đẻ ông Q) đang ở trên thửa đất mà ông Ng trúng đầu giá là cố tình và đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ng.

Ông Ng khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty X và ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thu H2, bà Vũ Thị Th phải trả lại tài sản mà ông Ng đã trúng đầu giá gồm: quyền sử dụng 1.898m<sup>2</sup> đất trong đó có 460m<sup>2</sup> đất ở, 1.438m<sup>2</sup> đất vườn, tại thửa số 792, tờ bản đồ số 04 Bản đồ địa chính xã Ph năm 1997 (nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph năm 2017); địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Ph, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà 02 tầng, nhà kho, nhà xe cũng như toàn bộ vật kiến trúc, các tài sản khác gắn liền trên đất.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trọng Ng đã tự thanh toán và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

***Tại Bản tự khai ngày 24/9/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng ông Phạm X trình bày:***

Ông Q xác nhận có thể chấp tài sản của mình tại Chi nhánh NVN huyện Nho Quan để vay vốn làm ăn. Do làm ăn thua lỗ nên không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng. Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án, các bên đã thỏa thuận và Tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2018/KDTM-ST ngày 17/10/2018. Năm 2019 ông Q và Ngân hàng thỏa

thuận bán đấu giá tài sản của ông Q. Ngân hàng đã thuê Công ty T bán đấu giá, mức giá là 6.200.000.000 đồng và người trúng đấu giá là ông Nguyễn Trọng Ng.

Tài sản đấu giá là quyền sử dụng 1.898m<sup>2</sup> đất tại thửa số 792, tờ bản đồ số 04 Bản đồ địa chính xã Ph, giấy chứng nhận mang tên ông Q; 01 nhà 02 tầng, nhà kho, nhà xe và các vật kiến trúc, các tài sản khác.

Ông Q không bán trực tiếp tài sản cho ông Ng. Trước khi bán đấu giá bà Th là mẹ ông Q đã có ý kiến, bà Th có 300m<sup>2</sup> đất nằm trong khuôn viên, đề nghị Ngân hàng giải quyết trước khi đấu giá nhưng Ngân hàng không thực hiện. Sau khi bán đấu giá Ngân hàng không mời ông Q lên đối chiếu công nợ để giải chấp tài sản.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2020, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph lập năm 2017 có diện tích 2.070,4m<sup>2</sup> (460m<sup>2</sup> đất ở, 1.610,4m<sup>2</sup> đất vườn), tăng 172,4m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ ngày 26/9/2014. Phần diện tích đất tăng là của gia đình ông Q, gia đình không nhất trí cách giải thích của Tòa án là việc tăng do sai số cho phép. Trước khi bán đấu giá tài sản, vợ ông Q là bà H2 chưa ký vì thấy giá đưa ra thấp.

Gia đình ông Q thờ cúng liệt sỹ có công với cách mạng. Toàn bộ tài sản thế chấp với Ngân hàng trước đây là của bố mẹ ông Q, sau này ông Q nhận nợ nên một số các bước mẹ ông chưa rõ, giải Q chưa chính đáng. Nguyên vọng của ông Q muốn xác định lại diện tích đất thừa và cho ông Q thêm thời gian để lấy lại tài sản đã thế chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q và bà Th có ý kiến, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng; lý do: Ông Q, bà Th không có giao dịch với ông Ng; ông Q, bà Th chưa bàn giao tài sản cho Ngân hàng bán đấu giá, nếu ông Ng có khởi kiện thì khởi kiện Ngân hàng.

***Tại bản tự khai ngày 24/9/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:***

Bà H2 là vợ ông Q. Tài sản của gia đình bà không bán trực tiếp cho ông Ng nên đơn kiện của ông Ng chưa đúng, không đủ điều kiện để kiện gia đình bà chiếm giữ tài sản.

Tài sản gia đình bà thế chấp vay vốn Chi nhánh NVN huyện Nho Quan. Do làm ăn thua lỗ nên Ngân hàng đưa ra đấu giá. Trước khi đấu giá giữa gia đình và Ngân hàng còn tranh chấp về số đất thừa 300m<sup>2</sup> không nằm trong bìa thế chấp, số đất này được nằm trong khuôn viên chung của gia đình và chưa tách biệt ra. Đại diện của Ngân hàng là ông Đinh Ngọc T - Phó giám đốc đã làm việc với gia đình. Sau đó, Ngân hàng không có phản hồi lại với gia đình mà vẫn đưa ra đấu giá.

Tài sản này thực tế là của bố mẹ chồng bà H2, khi bố chồng bà chết đã chuyển phần nợ cùng tài sản thế chấp sang tên ông Q, do đó mẹ chồng bà H2 là người trực tiếp ở và quản lý tài sản đó.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2020 thì thửa đất số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph lập năm 2017 có diện tích 2.070,4m<sup>2</sup>

(460m<sup>2</sup> đất ở, 1.610,4m<sup>2</sup> đất vườn), tăng 172,4m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ ngày 26/9/2014. Phần diện tích đất tăng là của gia đình bà H2, gia đình không nhất trí cách giải thích của Tòa án là việc tăng do sai số cho phép. Trước khi bán đấu giá tài sản, bà H2 chưa ký vì thấy giá đưa ra thấp.

Bà H2 là người dân nên quá trình đấu giá không thể biết hay khẳng định là đúng hay sai nhưng không đồng ý với giá Ngân hàng đưa ra đấu giá, vì giá quá thấp so với giá trị thực tế của tài sản. Kính mong Tòa án xem xét giải quyết đúng, hợp lý cho quyền và lợi ích cho gia đình.

***Tại thư phản hồi ngày 15/9/2020 và ngày 25/11/2020, biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng bà Vũ Thị Th trình bày:***

Bà Th không biết ông Nguyễn Trọng Ng là ai, vì bà không bán tài sản cho ông Ng.

Nhà bà Th đang ở vốn thuộc quyền sở hữu của bà và chồng là ông Phạm Hùng C (đã chết). Tài sản bao gồm nhà và đất với tổng diện tích trên bìa đồ khoảng 2.200m<sup>2</sup> (đất do vợ chồng bà mua lại từ nhiều hộ dân gộp lại). Khi chồng bà còn sống đã thế chấp vay Chi nhánh NVN huyện Nho Quan với tổng diện tích bìa là 1.898m<sup>2</sup>. Sau này, được chuyển sang con trai là Phạm Xuân Q cùng với khoản vay tín dụng của chồng bà với diện tích đất thế chấp là 1.898m<sup>2</sup>, số còn lại khoảng 300m<sup>2</sup> vẫn thuộc quyền sở hữu mang tên bà Th và ông C.

Trong khuôn viên quy hoạch nhà bà Th có tổng diện tích 2.200m<sup>2</sup>, tài sản mang đi thế chấp Ngân hàng có diện tích là 1.898m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại 300m<sup>2</sup> không nằm trong tài sản thế chấp Ngân hàng. Vì vậy, khi ông Đinh Ngọc T - Phó giám đốc đại diện cho Ngân hàng xuống làm việc, thông báo cho con trai bà là Phạm Xuân Q về việc bán đấu giá tài sản thu hồi nợ. Khi đó, bà Th có yêu cầu Ngân hàng kết hợp với địa chính xã đo lại diện tích đất, tách riêng phần đất 300m<sup>2</sup> không nằm trong hợp đồng tín dụng vay của gia đình bà. Sau đó, ông T đã sang UBND xã Ph để xác nhận phần đất 300m<sup>2</sup> còn lại của gia đình bà Th là đúng nhưng phía Ngân hàng không có phản hồi lại, không tách riêng diện tích đất 300m<sup>2</sup> còn lại cho bà Th mà vẫn cố tình đưa ra đấu giá tài sản.

Gia đình bà Th là gia đình chính sách, thờ cúng liệt sỹ người có công với đất nước. Trước đó bà Th đã đề nghị Ngân hàng gia hạn thêm thời gian, để gia đình có cơ hội làm trả nợ và lấy lại tài sản. Nếu trong thời gian nhất định, không đủ khả năng thì sẽ dựng tạm ngôi nhà nhỏ trên phần đất còn lại để thờ cúng tổ tiên, sau đó sẽ bàn giao lại tài sản cho Ngân hàng để làm thủ tục bán đấu giá nhưng ông Toán lại bảo bà Th không có quyền lên tiếng ở đây vì không có tên trong bìa đồ.

Bà Th xác định tổng diện tích đất của nhà bà là 2.200m<sup>2</sup>, đã thế chấp 1.898m<sup>2</sup>. Vì vậy, còn thừa 300m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà Th và ông C. Về giấy tờ 300m<sup>2</sup> gia đình không giữ, không biết ở đâu (ông C chết đột tử không dặn dò được vợ con). Vị trí 300m<sup>2</sup> này cũng không xác định được ở đâu.

Nay đề nghị làm rõ giấy tờ của thửa đất có diện tích 300m<sup>2</sup> hiện cơ quan nào đang quản lý. Qua đo đạc thực tế và các tài liệu giấy tờ nếu trong khuôn viên gia đình đang ở mà thửa 300m<sup>2</sup> đất thì phải trả lại cho gia đình. Nếu không thửa thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình.

***Tại Công văn 475/NHN<sub>0</sub>.NQ ngày 20/11/2020 và tại đơn đề nghị xử vắng mặt, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng NVN trình bày:***

Ngày 07/4/2016 Ngân hàng NVN Chi nhánh huyện Nho Quan ký Hợp đồng tín dụng với Doanh nghiệp tư nhân xây dựng X (nay chuyển đổi thành Công ty TNHH đầu tư và xây dựng X). Hợp đồng tín dụng số 201600825/HĐTD, số tiền vay 10.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày 07/4/2016; phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng, lãi suất 10%/năm; đối tượng cho vay: Thực hiện việc trả tiền mua nguyên vật liệu, công lao động thi công các công trình xây dựng đã ký.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X với Ngân hàng, ông Phạm Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu H2 đã ký hợp đồng thế chấp số 2991401/HĐTC ngày 29/4/2014 và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 741601/PLHĐ ngày 07/4/2016. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, theo Giấy chứng nhận số BP 906027 ngày 26/9/2014, trong đó đất ở 460m<sup>2</sup>, đất vườn 1.438m<sup>2</sup> tại thửa số 792, tờ bản đồ số 04. Tài sản trên đất là nhà ở + công trình phụ xây 02 tầng tổng diện tích 500m<sup>2</sup>, nhà kho và nhà xe 200m<sup>2</sup> lợp tôn. Giá trị tại thời điểm vay vốn là 6.756.000.000 đồng. Đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ 5.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Ngân hàng nhiều lần thông báo, làm công văn yêu cầu trả nợ nhưng Công ty X không thực hiện.

Ngày 23/8/2018, Ngân hàng khởi kiện Công ty X. Ngày 17/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2018/KDTM-ST ngày 17/10/2018 giữa Ngân hàng NVN và Công ty TNHH đầu tư và xây dựng X.

Để thực hiện quyết định của Tòa án, ngày 22/7/2019 Ngân hàng tiến hành họp hội đồng xử lý tài sản đảm bảo và ký biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp. Ngày 25/7/2019, đại diện Ngân hàng đã ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty T để tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp. Công ty T đã tiến hành bán đấu giá tài sản theo đúng quy chế bán đấu giá, nhưng không có khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá. Vì vậy, ngày 13/8/2019 Công ty T gửi thông báo cho Ngân hàng về việc bán đấu giá không thành. Cùng ngày 13/8/2019, Ngân hàng tiến hành họp hội đồng xử lý tài sản đảm bảo và ban hành Công văn số 02/2019/CV-NHN<sub>0</sub>-NQ về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản.

Ngày 14/8/2019, Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 140822019/HĐ-BĐG, với giá khởi điểm là 6.200.000.000 đồng. Ngày 14/8/2019, Công ty T tiếp tục thực hiện bán đấu giá theo quy định, nhưng không

tổ chức được phiên đấu giá tài sản do không có người mua hồ sơ tham gia đấu giá.

Ngày 04/9/2019, Ngân hàng lại họp hội đồng xử lý tài sản và ra Công văn số 03/2019/CV-NHN<sub>0</sub>-NQ về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản. Ngày 05/9/2019, Ngân hàng ký văn bản thỏa thuận về việc bàn giao và xử lý tài sản thế chấp. Ngày 09/9/2019 ký phụ lục hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản kèm theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 14082019/HĐ-BĐG ngày 14/8/2019.

Trước khi tổ chức bán đấu giá, ngày 20/9/2019 Ngân hàng với khách hàng đã tiến hành bàn giao tài sản, có đại diện của chính quyền địa phương chứng kiến. Cùng ngày 20/9/2019, hộ gia đình ông Q có đơn đề nghị xin trông coi và bảo quản tài sản thế chấp.

Ngày 24/9/2019, Công ty T tổ chức thành công phiên đấu giá. Người trúng đấu giá là ông Nguyễn Trọng Ng. Các bên gồm Công ty T, Ngân hàng và ông Ng đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với giá mua là 6.200.000.000 đồng.

Theo đơn đề nghị và biên bản bàn giao ngày 20/9/2019 thì gia đình ông Q phải bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá chậm nhất vào ngày 05/10/2019, nhưng gia đình không thực hiện bàn giao và có đơn đề nghị được lùi lại 02 ngày. Do gia đình có việc đột xuất nên sẽ bàn giao vào ngày 07/10/2019 và đã được sự đồng ý của bên trúng đấu giá.

Đến ngày 07/10/2019, gia đình ông Q vẫn không bàn giao tài sản theo cam kết. Ngày 15/11/2019, Ngân hàng đã ra quyết định về việc thành lập tổ bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Từ ngày 18/11/2019 đến ngày 13/3/2020, Ngân hàng đã 05 lần ra thông báo về việc bàn giao tài sản cho gia đình ông Q nhưng ông Q vẫn không thực hiện bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Ngân hàng cam kết việc tổ chức bán đấu giá tài sản là hợp pháp và theo quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của các bên. Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nho Quan buộc ông Phạm Xuân Q và gia đình bàn giao tài sản cho ông Nguyễn Trọng Ng là người trúng đấu giá.

*Ngày 03/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ: Diện tích đất thực tế tại thửa số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph lập năm 2017 là 2.070,4m<sup>2</sup>. (tăng 172,4m<sup>2</sup> so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP906027 ngày 26/9/2014 và diện tích ông Ng trúng đấu giá)*

Tài sản trên đất gồm: Nhà 02 tầng, gian sảnh trước, gian buồng lòi, lán tôn, nhà bếp, nhà WC, cổng, hệ thống tường rào, hệ thống sân, vườn lát gạch Hạ Long.

Tại Biên bản làm việc với Tòa án nhân dân huyện Nho Quan ngày 13/11/2020, đại diện Ủy ban nhân dân xã Ph xác định diện tích đất tăng tại thửa số 78, tờ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph năm 2017 là do sai số khi đo đạc.

Tại Biên bản làm việc với Tòa án nhân dân huyện Nho Quan ngày 25/11/2020, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nho Quan xác định diện tích đất tăng tại thửa số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph năm 2017 là do sai số khi đo đạc giữa phương pháp đo thủ công và đo máy kỹ thuật vì các hộ gia đình giáp ranh đều đã xây tường bao, sử dụng ổn định và không có tranh chấp từ trước đến nay.

*Tại Bản án số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan quyết định:*

Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 165 và Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 47, Điều 48 Luật đấu giá tài sản.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Ng. Buộc Công ty TNHH đầu tư và xây dựng X do ông Phạm Xuân Q là giám đốc; ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thu H2 và bà Vũ Thị Th phải trả lại các tài sản cho ông Nguyễn Trọng Ng mà ông Ng đã trúng đấu giá gồm:

- Quyền sử dụng 1.898m<sup>2</sup> đất trong đó có 460m<sup>2</sup> đất ở, 1.438m<sup>2</sup> tại thửa số 792, tờ bản đồ số 04 Bản đồ địa chính xã Ph năm 1997 (nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph năm 2017). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Nho Quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 906027 ngày 26/9/2014 mang tên ông Phạm Xuân Q.

- Các tài sản trên diện tích đất trên gồm: 01 nhà 02 tầng, lán tôn cũng như toàn bộ vật kiến trúc, các tài sản khác gắn liền trên đất.

Thời điểm thi hành: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH đầu tư và xây dựng X, ông Phạm Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thu H2 phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng Ng số tiền tạm ứng án phí là 57.100.000đ (Năm mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng) mà ông Ng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan theo biên lai thu số AA/2018/0000618 ngày 27/8/2020.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/02/2021 ông Q và bà Th nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09/02/2021, lý do Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã vi phạm nghiêm trọng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và xét xử, cụ thể:

+ Thông báo thụ lý vụ án không xác định ông Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau đó, Tòa án xác định ông Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đến quyết định đưa vụ án ra xét xử lại xác định là bị đơn nhưng

không ra thông báo cho ông Q biết nên ông Q không thực hiện được quyền phản tố.

+ Ông Q không đồng ý với bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nguyên đơn không có quyền khởi kiện đối với vợ chồng ông Q.

+ Trước khi thế chấp Ngân hàng không thẩm định tài sản nên đã đưa cả tài sản của bà Th làm tài sản thế chấp.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q đã đề nghị đưa một số cá nhân, tổ chức có liên quan vào tham gia tố tụng nhưng không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận.

+ Vợ chồng bà Th có 05 thửa đất liền kề nhau. Sau khi ông C là chồng bà Th mất, bà Th và các đồng thừa kế là chị Th1, chị Th2, ông Q đã thống nhất để bà Th ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Q 4 thửa đất, gồm các thửa 176, 580, 488, 535. Sau đó, ông Q làm thủ tục nhập 4 thửa đất lại thành thửa số 792, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.898m<sup>2</sup> (trong đó có 460m<sup>2</sup> đất ở, 1.438m<sup>2</sup> đất vườn). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 906027 ngày 26/9/2014 mang tên ông Q. Tuy nhiên, bà Th và chị Th1, chị Th2 không tặng cho ông Q, bà H2 tài sản xây dựng trên đất và thửa đất thứ năm. Ngày 21/01/2021 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan cung cấp tài liệu, bà Th mới biết vợ chồng ông Q đã thế chấp cả phần tài sản bà Th chưa tặng cho vợ chồng ông Q.

Ông Q và bà Th cùng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn là ông Ng không có quyền khởi kiện *hoặc* hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan để xét xử lại.

Ngày 10/3/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình ra Q định kháng nghị bản án sơ thẩm, lý do:

+ Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất số 78 gia đình ông Q đang sử dụng diện tích 2.070,4m<sup>2</sup>, tăng 172,4m<sup>2</sup> so với diện tích thế chấp tại Ngân hàng. Diện tích 1.898m<sup>2</sup> đất bản án sơ thẩm buộc các bị đơn và bà Th phải trả lại cho ông Ng nằm trong diện tích 2.070,4m<sup>2</sup> nhưng Tòa án chưa xác định, làm rõ diện tích đất này có vị trí, kích thước cụ thể như thế nào.

+ Chưa xác định được các tài sản trên đất mà ông Ng trúng đấu giá có nằm trên phần đất buộc các bị đơn và bà Th phải trả cho ông Ng hay nằm trên phần đất thừa.

Những vi phạm thiếu sót nêu trên của Tòa án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao cho ông Ng quyền sử dụng đất 1.898m<sup>2</sup> theo kích thước ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tăng thêm giao lại cho gia đình bà Th nếu có tài liệu chứng minh; phần tài sản gắn liền với đất nếu nằm trên phần đất tăng thêm thì buộc phải tháo dỡ. Bị đơn là ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan là bà Th giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn là bà H2 đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình đã phát biểu ý kiến, giữ nguyên quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Q; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Hủy Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Phạm Xuân Q và bà Vũ Thị Th đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình ra quyết định kháng nghị đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đơn kháng cáo của ông Q, bà Th và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng, nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Tòa án nhân dân huyện Nho Quan thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện ngày 27/8/2020 của ông Nguyễn Trọng Ng là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Trong đơn khởi kiện của ông Ng, thông báo thụ lý vụ án của Tòa án sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của cá nhân ông Phạm Xuân Q (là bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Đến phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 17/11/2020 Tòa án ghi tên ông Q vào biên bản phiên họp với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không ra thông báo cho ông Q và các đương sự khác biết. Do đó, ông Q không được “nhận thông báo hợp lệ để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình”, theo quy định tại khoản 12 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Sau khi ký kết hợp đồng, bên bán tài sản là Công ty T và Ngân hàng chưa bàn giao tài sản cho ông Ng nên thuộc trường hợp hợp đồng chưa được thực hiện xong. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Ng có liên quan đến quá trình bán đấu giá tài sản. Để giải quyết yêu cầu khởi kiện một cách khách quan, toàn diện cần phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 240919/HĐMB ngày 24/9/2019, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Vì vậy, cần phải đưa Công ty T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty T vào tham gia tố tụng là bỏ lọt người tham gia tố tụng.

[2.4] Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, buộc Công ty X, ông Q, bà H2 và bà Th phải trả lại cho ông Ng quyền sử dụng 1.898m<sup>2</sup> đất tại thửa số 792, tờ bản đồ số 04 Bản đồ địa chính xã Ph năm 1997 (nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 46 Bản đồ địa chính xã Ph năm 2017). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích thực tế trong khuôn viên thửa đất nêu trên là 2.070,4m<sup>2</sup>, nhiều hơn 172,4m<sup>2</sup> so với diện tích đất trả cho ông Ng. Bản án sơ thẩm không giao cho ông Ng được quyền sử dụng phần đất tăng thêm nhưng không thu thập chứng cứ và không xác định, phân định mốc giới, ranh giới của diện tích 1.898m<sup>2</sup> đất trả cho ông Ng trong khuôn viên 2.070,4m<sup>2</sup>; vì vậy cũng chưa có cơ sở xác định tài sản gắn liền với đất trả cho ông Ng có nằm trong phần đất 1.898m<sup>2</sup> hay nằm trong phần đất tăng thêm (172,4m<sup>2</sup>) dẫn đến bản án đã tuyên không thể thi hành được.

[2.5] Từ các căn cứ, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà Th và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình. Hủy Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Q, bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **Q ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải Q lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Phạm Xuân Q và bà Vũ Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Xuân Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai số AA/2019/0000218 ngày 23/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/7/2021).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;

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

- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Nho Quan;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- CCTHADS huyện Nho Quan;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

**Nguyễn Tử Lượng**