

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 12/2023/DS - PT

Ngày: 09/01/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản đấu giá, hủy Giấy CNQSD
đất*”.

**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 **Nguyễn Văn Tiến**

Các Thẩm phán:

ông **Lê Tự**

ông **Lê Phước Thanh**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Phương Mai** - 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: ông **Nguyễn Thế Vinh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, 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 161/TBTL-TA ngày 01 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 464/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trịnh Thị Ngọc S, sinh năm 1960, ông Đỗ Tấn V, sinh năm 1958; HKTT: thành phố T, tỉnh Phú Yên. Chỗ ở: thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hiện tạm trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên. Bà S có mặt, ông V có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Lê Văn K, Công ty Luật TNHH-MTV X, địa chỉ: tỉnh Bình Định. Có mặt;

2. Bị đơn: Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn C; Địa chỉ: tỉnh Bình Định. Địa chỉ liên lạc hiện nay: tỉnh Bình Định. Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Công T, chức vụ: giám đốc. Có mặt tại phiên tòa;

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn S, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Tp T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt. Ông S ủy quyền cho ông Ngô Minh T, luật sư văn phòng luật sư số 1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 22/9/2015). Vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Ngân hàng X (X); Địa chỉ: Hà Nội; Địa chỉ trụ sở X – chi nhánh tỉnh Bình Định; tỉnh Bình Định. *Người đại diện uỷ quyền:*

- Bà Lê Thị Thu A, nhân viên pháp chế; Có mặt tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn Đắc D, trưởng phòng khách hàng – doanh nghiệp X chi nhánh Bình Định; Có mặt tại phiên tòa;

3.3. Bà Trần Thị G, sinh năm 1967; HKTT: thành phố T, Phú Yên; Chỗ ở: thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Phú Yên do ông Nguyễn T Đ – Chức vụ: Trưởng văn phòng làm đại diện; Địa chỉ: Tp T, Phú Yên. Vắng mặt.

3.5. Công ty cổ phần T Bình Định, do ông Đỗ Tấn V – Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: tỉnh Bình Định. Có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên. Địa chỉ: TP T. Có văn bản đề nghị vắng mặt.

3.7. Ngân hàng Y (Y); Địa chỉ: thành phố Hà Nội; Địa chỉ trụ sở Y - Chi nhánh tỉnh Phú Yên: T, Phú Yên. Do ông Hồ Quang V – Trưởng phòng QLRR đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 1395/QĐ-Y.PY ngày 05/8/2020). Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo các đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng bà Trịnh Thị Ngọc S, ông Đỗ Tấn V trình bày yêu cầu:

Vợ chồng ông V, bà S thế chấp tài sản cho Ngân hàng X – chi nhánh tỉnh Bình Định theo Hợp đồng thế chấp số 679/BĐTV và số 680/BĐTV ký kết ngày 20/8/2012 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Công ty cổ phần T Bình Định (Theo hợp đồng tín dụng số 4300.LAV.201202119 ngày 20/8/2012) bao gồm:

+ Tài sản thế chấp 1: Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3901042415 do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 23/6/2003 cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S (Nhà ở cấp 3, khung BTCT, 03 tầng: Diện tích sử dụng là 445,6 m ; diện tích xây dựng 157,5 m²; Quyền sử dụng đất ở: Thửa số 40, tờ bản đồ số D4-IV-C-a: Diện tích 157,5 m²).

+ Tài sản thế chấp 2: Nhà ở và quyền sử dụng đất tại xã A, huyện A (nay là xã A, TP. T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 341261 do UBND huyện A cấp ngày 09/12/2003 cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S.

Do Công ty cổ phần T Bình Định hoạt động kinh doanh không hiệu quả, không có nguồn thu trả nợ cho Ngân hàng theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 28/2/2013. Số tiền gốc quá hạn là 150.000 USD và 2.868.000.000 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh theo hợp đồng.

Vợ chồng ông V, bà S tự nguyện giao tất cả tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng (Bên nhận thế chấp) toàn quyền xử lý bán đấu giá để thu hồi nợ vay quá hạn (Gốc và lãi) của Công ty cổ phần T Bình Định.

Nhưng qua việc tổ chức bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, cụ thể:

+Thông báo bán đấu giá (02 thông báo bán đấu giá cùng ngày 10/3/2015 có thời gian bán tài sản khác nhau (ngày bán đấu giá 10/4/2015 và 13/4/2015).

+Thủ tục niêm yết thông báo bán đấu giá tại UBND phường 4 và tại nhà 49 N không tuân theo luật bán đấu giá, làm ảnh hưởng đến giá bán nhà.

+Vợ chồng bà S, ông V không biết nhà bán lúc nào, ngân hàng chưa chốt số nợ và giá bán, không tổ chức bán đấu giá công khai, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà.

Quá trình TAND thành phố T giải quyết vụ án, vợ chồng bà S, ông V có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch, mua bán, chuyển nhượng nhà + đất 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên. Đến ngày 09/10/2015 Tòa án TP. T ra quyết định hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, vì vợ chồng bà S không có tiền 300.000.000 đồng để nộp bảo đảm bổ sung nên rút khẩn cấp tạm thời, nhưng vụ án vẫn còn tranh chấp. Không hiểu sao, ngày 18/12/2015 UBND TP.T cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn S đối với nhà + đất số 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên.

Trong thời gian TAND thành phố T đang giải quyết vụ án, UBND TP.T tiếp tục cấp giấy CNQSDĐ, Sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị G vào ngày 19/8/2016. Hiện nay bà Trần Thị G thế chấp nhà đất số 49 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho Ngân hàng Y – chi nhánh tỉnh Phú Yên để vay tiền.

Do đó nguyên đơn yêu cầu:

+Theo Đơn khởi kiện ngày 14/4/2015: Hủy việc bán đấu giá trái phép, xử lý hành vi vi phạm của Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C; Hủy toàn bộ các văn bản liên quan đến việc bán đấu giá ngôi nhà 49 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

+Theo Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/5/2015: Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ký ngày 10/4/2015 công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Yên giữa Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C và ông Nguyễn S. Vì Hợp đồng này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

+Đơn ngày 30/12/2015: bổ sung yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CB724328 do UBND thành phố T cấp ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn S

+Đơn ngày 27/10/2016, bổ sung yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CD 615248, số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do UBND TP T cấp ngày 19/08/2016 cho bà Trần Thị G.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và tư vấn C do ông Lê C – Giám đốc làm đại diện trình bày:

Thực hiện theo Điều 63 của Nghị Định số 163/2006/NĐ-CP về việc giao dịch bảo đảm; Thông báo số 1163/ ngày 06/12/2014 về việc thu G xử lý tài sản bảo đảm nợ vay và Thông báo số 1230/ NHNo-BĐ-TD ngày 18/12/2014 về việc thay đổi thời gian thu G xử lý tài sản bảo đảm nợ vay. Ngày 27/01/2015, Ngân hàng X Việt Nam, chi nhánh Bình Định phối hợp với UBND phường 4, TP.T, Phú Yên thực hiện kê biên, thu G xử lý tài sản bảo đảm nợ vay. Vợ chồng ông V, bà S đã hợp tác bàn giao tài sản bảo đảm tiền vay là nhà và đất ở tại 49 N, Phường 4, TP.T, Phú Yên, để cho Ngân hàng kê biên, thu G xử lý và quản lý, thuê vệ sĩ G nhà + đất vào ngày 27/01/2015. Đồng thời, ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản đã giao kết.

Từ ngày 30/01/2015, Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện đầy đủ các thủ tục theo hợp đồng bán đấu giá tài sản đã kê biên, thu G theo quy định pháp luật giao dịch đảm bảo. Công ty gửi công văn, các thông báo bán đấu giá đến những cơ quan có liên quan và gửi bằng EMS cho UBND phường 4, TP.T đã được lãnh đạo UBND phường 4 xác nhận, nhà 49 N lúc đó do ngân hàng thuê công ty bảo vệ Hoàng Nam do anh Nguyễn Ngọc T đang bảo vệ đã xác nhận có dán niêm yết công khai nên việc niêm yết là bảo đảm đúng pháp luật, đến ngày 10/4/2015 bán đấu giá thành tài sản đúng theo qui định của pháp luật, sau khi bán tài sản đã chuyển tiền cho ngân hàng. Còn địa điểm bán đấu giá trong trường hợp chỉ có 1 người tham gia đấu giá, luật không qui định phải bán ở đâu cũng không buộc lập biên bản niêm yết nên chúng tôi không nhất thiết phải bán tại nhà đang cần bán, còn việc cần phải thông báo cho bà S, ông V biết thời gian bán đấu giá là đúng và Ngân hàng đã có công văn thông báo cho bà S, ông V và cũng đã có nhiều người liên hệ với công ty bán đấu giá để mua nhà. Sau khi bán đấu giá thành thì vợ chồng ông V, bà S có đơn tố cáo với nội dung là Công Ty TNHH dịch vụ & tư vấn C có gian lận trong bán đấu giá.

Luật không qui định phải lập biên bản niêm yết tại UBND phường nơi có bất động sản, nên chúng tôi không lập biên bản niêm yết và ghi hình ảnh về việc niêm yết để lưu vào hồ sơ bán đấu giá.

Tại văn bản ngày 02/6/2022, Công ty giải trình lý do có 02 thông báo bán đấu giá tài sản có cùng số 10 cùng ngày 10/3/2015: 01 thông báo chi tiết đề niêm yết các nơi bán đấu giá... theo quy định khoản 1, 2 Điều 28 NĐ 17/2010; 01 thông báo tóm lược các nội dung chính đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên, thông báo tóm lược gửi cho báo Tuổi trẻ có dự kiến trước khi đề xuất với Ngân hàng về thời gian bán đấu giá 13g30 ngày 13/4/2015 nhưng vì chưa thống nhất với Ngân hàng về ngày bán đấu giá, sau khi thống nhất với Ngân hàng về ngày bán đấu giá ngày 10/4/2015, Công ty có thư điện tử chuyển cho báo Tuổi trẻ điều chỉnh thời gian đăng ký chậm nhất 10g ngày 09/4/2015, thời gian bán đấu giá ngày 10/4/2015; vì vậy, khi Tòa yêu cầu cung cấp chứng cứ thì cán bộ Công ty cung cấp, bản chính lưu Văn thư về thông báo số 10 gửi báo Tuổi trẻ đăng tin, kèm với nội dung 02 tờ Tuổi trẻ photocopy, đối chiếu nội dung thông báo gửi kèm với nội dung đăng tin thông báo ở 02 tờ báo Tuổi trẻ ngày 11/3/2015, ngày 14/3/2015. Công ty không gửi Thông báo các nội dung tóm lược về tài sản bán đấu giá gửi Báo Tuổi trẻ đến UBND phường 4, thành phố T và ông Nguyễn Ngọc T.

Việc vợ chồng ông V, bà S khởi kiện Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C ra toà án về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là không có căn cứ nên Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C không thống nhất nội dung yêu cầu nói trên. Bởi vì vợ chồng ông V, bà S đã giao tài sản cho Ngân hàng bán đấu giá nên không có quyền lợi liên quan đến tài sản nhà + đất 49 N, Phường 4, TP T. Do đó, không có quyền khởi kiện.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn S do ông Ngô Minh Tùng đại diện trình bày:

Ngày 10/04/2015, ông S và Công ty TNHH dịch vụ đấu giá & tư vấn C – Bình Định có ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 02/HĐ-MBTS là nhà và đất tọa lạc tại 49 N, Phường 4, TP T của ông Đỗ Tấn V và bà Trịnh Thị Ngọc S với giá là 4.275.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc mua bán nhà + đất nói trên đã gây thiệt hại tạm tính đến ngày 16/10/2015 là 799.000.000đ. Việc mua bán này là hợp pháp nên đề nghị tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ai gây thiệt hại thì người đó phải bồi thường cho ông S. Sau khi ông S mua nhà 49 N, phường 4, TP.T thì ông S đã chuyển nhượng nhà + đất lại cho bà Trần Thị G với giá 4.870.000.000đ hai bên đã thực hiện xong; nếu Tòa án hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn S theo qui định của pháp luật.

3.2. Ngân hàng X Việt Nam, chi nhánh Bình Định trình bày:

Khi khoản nợ vay của công ty cổ phần T Bình Định không còn khả năng thanh toán, kể từ ngày 28/02/2013, công ty và ngân hàng đã làm việc nhiều lần để tìm phương án trả nợ, sau đó ngân hàng và công ty cổ phần T Bình Định đã thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm tài sản như sau: Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 49 N, Phường 4, TP.T, Phú Yên; Nhà ở và quyền sử dụng đất tại xã A, huyện A (Nay là xã A, TP. T). Các bên thỏa thuận công ty cổ

phần T Bình Định được quyền lựa chọn công ty bán đấu giá nhưng qua 3 lần tổ chức bán đấu giá tài sản không thành nên giữa ngân hàng và bà S đã thỏa thuận sẽ tìm công ty bán đấu giá để thu hồi nợ, vì vậy ngân hàng mới hợp đồng với công ty C để bán đấu giá đúng theo qui định của pháp luật với giá khởi điểm bằng giá đưa ra lần thứ 3 của công ty cổ phần đấu giá tài sản Việt Tín là 4.500.000.000Đ. Quan điểm của ngân hàng là bán nhà giá càng cao thì ngân hàng thu hồi được nợ nên rất giám sát việc mua bán công khai của công ty C. Theo công văn 639/NHNoBĐ-TD ngày 07/7/2015 của Ngân hàng X Việt Nam, chi nhánh Bình Định về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở và QSDĐ ở 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên thu hồi nợ vay quá hạn, đã thể hiện nội dung đầy đủ và rõ ràng.

Ngân hàng X Việt Nam, chi nhánh Bình Định nhận thấy việc ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C theo quy trình, thủ tục xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay quá hạn là nhà ở + quyền sử dụng đất ở tại 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên đúng với quy định của pháp luật.

Ngân hàng đã nhận số tiền 4.275.000.000đ từ việc bán đấu giá nhà và đất ở tại 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên do Công ty TNHH dịch vụ đấu giá & tư vấn C chuyển ngày 05/05/2015.

Nếu Tòa án hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản thì yêu cầu Công ty TNHH dịch vụ đấu giá & tư vấn C phải hoàn trả cho Ngân hàng chúng tôi số tiền phí bán đấu giá 25.340.000đ.

3.3. Bà Trần Thị G trình bày:

Ngôi nhà mà tôi đang quản lý, sử dụng tọa lạc: 49 N, T, Phú Yên là mua lại của ông Nguyễn S năm 2016 với giá 5,9 tỷ đồng. Hai bên đã giao nhận đủ. Tôi đã tiến hành các thủ tục hành chính và đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận năm 2016. Cùng năm 2016 nhà này tôi đã thế chấp tại: Ngân hàng Y - chi nhánh tỉnh Phú Yên để vay số tiền 6 tỷ đồng. Do đó, việc kiện của Nguyên đơn, bị đơn thì tôi là người liên quan đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích cho tôi đối với ngôi nhà này. Vì tôi là người ngay tình trong việc mua bán với ông Nguyễn S. Yêu cầu tiếp tục việc vay, thế chấp với ngân hàng.

3.4. Công ty cổ phần T Bình Định do ông Đỗ Tấn V làm đại diện trình bày:

Ngày 20/8/2012, giữa công ty với Ngân hàng X—chi nhánh Bình Định có ký kết hợp đồng tín dụng số 4300.LAV.201202119, và đã thế chấp tài sản nhà và đất tại 49 N, phường 4, TP.T theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 679/BĐTV ngày 20/08/2012. Vì không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên ngày 16/12/2013, ông V, bà S đã tự nguyện giao tài sản là nhà và đất tại 49 N nói trên cho Ngân hàng xử lý bán để thu hồi nợ vay. Tuy nhiên, việc tổ chức bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C thực hiện chưa đầy đủ theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến giá bán căn nhà trên, ảnh hưởng đến quyền lợi của chúng tôi. Do đó, tôi yêu cầu Tòa hủy việc bán đấu giá tài sản và hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tại phòng công chứng Phú Yên vào

ngày 10/4/2015 giữa công ty TNHH dịch vụ & tư vấn C với ông Nguyễn S về việc mua bán căn nhà 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên.

4.5. Văn phòng công chứng Phú Yên do ông Nguyễn T Đoàn làm đại diện: Tòa án nhân TP T đã triệu tập hợp lệ đại diện Văn phòng Công chứng Phú Yên nhưng đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

4.6. UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên có ý kiến tại văn bản số 4374/UBND ngày 18/12/2015:

Đối với hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S ngày 4/5/2015, Tòa án nhân dân TP T có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT. Tuy nhiên, đến ngày 09/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố T ra quyết định số 02/2015/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; đồng thời ngày 09/10/2015, Chi cục thi hành án dân sự thành phố T có quyết định số 01/QĐ-CCTHA đình chỉ thi hành án đối với tài sản căn nhà và đất tại 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên do vợ chồng ông Đỗ Tấn V bà bà Trịnh Thị Ngọc S đứng tên sở hữu.

Ngày 07/10/2015 UBND TP.T nhận được đơn ngăn chặn của vợ chồng ông V, bà S.

Ngày 13/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố T có công văn số 320/2015/CV-TA trả lời đơn xin ngăn chặn đề ngày 07/10/2015 của vợ chồng ông V, bà S, thường trú tại phường 9, TP.T, Phú Yên. Trong đó, nội dung: "...Nay vợ chồng ông V, bà S tiếp tục có đơn xin ngăn chặn, Tòa án nhân dân TP T không có thẩm quyền giải quyết. Bằng công văn này, Tòa án nhân dân TP T trả lời cho vợ chồng bà S, ông V biết và báo cáo UBND TP. T để xem xét giải quyết theo thẩm quyền".

Ngày 25/11/2015 vợ chồng ông V bà S tiếp tục có đơn xin cứu xét về việc yêu cầu ngừng việc ký chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn S (kèm theo công văn số 371/2015/CV-TA ngày 25/11/2015 của Tòa án nhân dân TP T gửi vợ chồng ông V, bà S).

Ngày 15/12/2015 tại buổi tiếp công dân định kỳ của Chủ tịch UBND TP.T ông Nguyễn S trình bày nội dung khiếu nại việc UBND TP.T không cấp giấy CNQSDĐ, SHNO và TSKGLVĐ cho ông Nguyễn S đối với căn nhà và đất số 49 N, phường 4, TP.T, Phú Yên là trái quy định của pháp luật (vì hồ sơ nhận chuyển nhượng tài sản nhà và đất của ông V và bà S do Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C – Bình Định tổ chức đấu giá cho ông Nguyễn S là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật).

Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ của ông S nhận chuyển nhượng tài sản nhà và đất của ông V, bà S do công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C- Bình Định tổ chức bán đấu giá, đối chiếu các văn bản của Tòa án nhân dân TP T và theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “ 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại

khoản 3 điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 điều 168 của luật này; b) đất không có tranh chấp; c) quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; d) trong thời hạn sử dụng đất”

4.7. Ngân hàng Y trình bày:

Về quan hệ tín dụng và bảo đảm vay vốn tại Ngân hàng: Bà Trần Thị G có vay vốn tại Y Phú Yên theo Hợp đồng tín dụng số 46/2016/3223626/HĐTD ngày 28/04/2016 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/3223626/HĐTD ngày 21/07/2021 với tổng dư nợ vay đến ngày 13/01/2022 là: 5.900.399.904 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng, bà Trần Thị G đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số: D4-IV-C-a; Địa chỉ: 49 N, Phường 4, TP T, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CD 615248, số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do UBND TP T cấp ngày 19/08/2016 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 46/2016/3223626/HĐBĐ ký ngày 13 tháng 09 năm 2016; Văn bản sửa đổi bổ sung HĐTC bất động sản số 01/2021/3223626/VBSĐ ngày 09/08/2021 giữa bà Trần Thị G và Y Phú Yên, số công chứng 7467; quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/08/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T Đoàn. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Tuy Hoà ngày 14/09/2016.

Ý kiến của Ngân hàng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01510 do UBND TP T cấp ngày 19/08/2016 cho bà Trần Thị G là tài sản bảo đảm nợ vay, hiện đang được lưu G tại Ngân hàng. Các giao dịch vay vốn, bảo đảm giữa Ngân hàng và bà Trần Thị G đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đối với các tranh chấp tài sản mua đấu giá, chuyển nhượng tài sản giữa các bên liên quan, Ngân hàng không biết, không buộc phải biết và cũng không có trách nhiệm phải biết. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng với tư cách là bên ngay tình theo khoản 2 – Điều 133 – Luật Dân sự 2015 “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Đề nghị Tòa án xem xét G nguyên quan hệ thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Trần Thị G.

Với nội dung vụ án được xác định như trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số** số 20/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã **Quyết định**:

Căn cứ các Điều 227, 228, Điều 34 BLTTDS, khoản 1 Điều 31, Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

Áp dụng các Điều 122, 128, 137, khoản 2 Điều 138, 457, 458, 459 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ; Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của

Bộ tư pháp; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2015, khởi kiện bổ sung 26/5/2015, 30/12/2015 và 27/10/2016 về “Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 02/HĐ-MBTS ngày 10/4/2015, giữa Công ty C với ông Nguyễn S đối với nhà và đất tại số 49 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CB 724328 ngày 18/12/2015 do UBND TP.T cấp cho ông Nguyễn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CH 01510 ngày 19/8/2016 do UBND TP.T cấp cho bà Trần Thị G đối với nhà và đất tại số 49 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên”.

2. Về án phí: Nguyên đơn vợ chồng bà Trịnh Thị Ngọc S, ông Đỗ Tấn V phải chịu 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001888 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T nên đã nộp đủ.

3. Về chi phí thẩm định giá nguyên đơn phải chịu là 12.000.000đ (*Mười hai triệu đồng*), nguyên đơn đã nộp đủ.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 04/7/2022, nguyên đơn – bà Trịnh Ngọc S và ông Đỗ Tấn V (sau đây gọi là Nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ nội dung Quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị xét xử phúc thẩm; ngày 18/7/2022, Nguyên đơn có đơn trình bày rõ nội dung kháng cáo như sau: cùng 01 Thông báo đấu giá số 10 ngày 10/3/2015 nhưng có nội dung khác nhau, cụ thể một Thông báo nhưng thời gian đăng ký chậm nhất đến 16 giờ ngày 10/4/2015; thời gian đấu giá dự kiến 10 giờ và 13 giờ 30 ngày 13/4/2015 tại 49 N, một Thông báo lại quy định: thời gian đăng ký tham gia chậm nhất đến 10 giờ ngày 9/4/2015; thời gian đấu giá ngày 10/4/2015 tại 49 N. Việc quy định thời gian khác nhau là không đúng quy định. Thông báo đấu giá tại 49 N, nhưng lại tổ chức tại Văn phòng công chứng Phú Yên cũng không đúng nên yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, hủy kết quả đấu giá tài sản, hủy các Giấy CNQSD đất có liên quan đến tài sản bán đấu giá.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo của Nguyên đơn. G nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Sau khi nghe: Nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc

tuan theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của Nguyên đơn cho rằng: cùng 01 Thông báo đấu giá số 10 ngày 10/3/2015 nhưng có nội dung khác nhau, cụ thể một Thông báo nhưng thời gian đăng ký chậm nhất đến 16 giờ ngày 10/4/2015; thời gian đấu giá dự kiến 10 giờ và 13 giờ 30 ngày 13/4/2015 tại 49 N, một Thông báo lại quy định: thời gian đăng ký tham gia chậm nhất đến 10 giờ ngày 9/4/2015; thời gian đấu giá ngày 10/4/2015 tại 49 N. Việc quy định thời gian khác nhau là không đúng quy định. Thông báo đấu giá tại 49 N, nhưng lại tổ chức tại Văn phòng công chứng Phú Yên cũng không đúng nên yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, hủy kết quả đấu giá tài sản, hủy các Giấy CNQSD đất có liên quan đến tài sản bán đấu giá thì thấy:

[1.1]. Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 49 N, phường 4, TP. T, Phú Yên (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3901042415 do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 23/6/2003 cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S được vợ chồng bà S, ông V thế chấp cho Ngân hàng X – chi nhánh Bình Định (sau đây gọi là Ngân hàng) theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba (QSDĐ và TS gắn liền với đất) số 679/BĐTV (ngày 20/8/2012) đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty cổ phần T Bình Định khoản vay 4.648.000.000đ + số tiền vay theo các HĐTD, các giấy nhận nợ khác + Lãi. Giá trị tài sản thế chấp được định giá ngày 16/8/2012 gồm đất: 5.040.000.000đ, nhà: 1.600.000.000đ. Tại mục 3.3.5, 3.3.6 Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp, vợ chồng bà S, ông V đã có thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ.

[1.2]. Tại Giấy tự nguyện giao tài sản là nhà ở cho Ngân hàng xử lý bán để thu hồi nợ của vợ chồng bà Trịnh Thị Ngọc S, ông Đỗ Tấn V và Văn bản thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp cùng ngày 16/12/2013 giữa: Bên nhận thế chấp Chi nhánh ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bình Định; Bên thế chấp ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S; Bên vay vốn Công ty cổ phần T Bình Định đã thể hiện cụ thể phương thức xử lý: các bên thống nhất lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty cổ phần bán đấu giá Việt Tín (sau đây gọi là Công ty Việt Tín) để bán đấu giá nhà 49 N với mức giá khởi điểm 5.000.000.000 đồng, nếu bán đấu giá không thành thì Ngân hàng được quyền quyết định giảm 5% giá khởi điểm của Hợp đồng bán đấu giá liền kề trước đó. Tại khoản 2 Điều 3 “*Sau 03 lần bán đấu giá không thành, Ngân hàng được toàn quyền lựa chọn T tâm dịch vụ bán đấu giá hoặc các tổ chức, doanh nghiệp khác có chức năng nhận bán tài sản hoặc được mua tài sản để bán theo quy định của pháp luật*”.

[1.3]. Quá trình tổ chức bán đấu giá, Ngân hàng đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận giữa ba bên:

Ngày 17/02/2014, Ngân hàng ký Hợp đồng bán đấu giá với Công ty Việt Tín. Qua 03 lần bán đấu giá không thành, giá khởi điểm của nhà 49 N còn

4.500.000.000đồng. Ngày 11/5/2015, Công ty Việt Tín và Ngân hàng lập Biên bản thanh lý Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Việt Tín.

Ngày 17/11/2014, Ngân hàng ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 06/HĐBĐG với Công ty C để bán tài sản trong đó có nhà 49 N với giá khởi điểm 4.500.000.000đồng. Sau đó, Ngân hàng đã có Thông báo số 1163/NHNoBĐ-TD ngày 06/12/2014, Thông báo số 1230/NHNoBĐ-TD ngày 18/12/2014 cho vợ chồng bà S, ông V về việc thu G, xử lý tài sản bảo đảm nợ vay. Ngày 27/01/2015, vợ chồng bà S, ông V đã hợp tác bàn giao tài sản bảo đảm tiền vay là nhà và đất ở tại 49 N cho Ngân hàng kê biên, thu G và quản lý, thuê vệ sĩ G nhà + đất cho Ngân hàng theo Biên bản kê biên thu G, xử lý tài sản bảo đảm. Đồng thời, ngân hàng yêu cầu Công ty C thực hiện hợp đồng bán đấu giá tài sản đã giao kết, Công ty C thực hiện đầy đủ các thủ tục theo hợp đồng bán đấu giá tài sản đã kê biên, thu G theo quy định pháp luật giao dịch đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về việc giao dịch bảo đảm.

[2]. Về thủ tục thông báo bán đấu giá và niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và tư vấn C, Bản án sơ thẩm nhận định:

“Đối với Thông báo số 10/TB-ĐG&TVCM ngày 10/3/2015 (BL05, BL187) ghi thời gian đăng ký tham gia đấu giá: chậm nhất đến 16 giờ ngày 10/4/2015; Thời gian bán đấu giá: dự kiến hồi 10 giờ và 13 giờ 30 ngày 13/4/2015 tại 49 N, nơi nhận chỉ có báo tuổi trẻ và lưu Vp, không có đóng dấu, phù hợp với trình bày của Công ty C đây chỉ là thông báo tóm lược về tài sản bán đấu giá gửi báo Tuổi trẻ với dự kiến thời gian đăng ký mua, thời gian bán đấu giá chưa có sự thống nhất với Ngân hàng.

Đối với Thông báo V/v bán đấu giá tài sản số 10/TB-ĐG&TVCM ngày 10/3/2015 (BL186): thời gian đăng ký tham gia đấu giá: chậm nhất đến 10 giờ ngày 09/4/2015; Thời gian bán đấu giá: 10 giờ ngày 10/4/2015 tại 49 N (được gửi: UBND phường 4, Trường khu phố 1 để nhờ niêm yết, niêm yết công khai tại trụ sở Cty C và tại nhà 49 N). Đây chính là Thông báo được đăng trên báo tuổi trẻ thứ tư ngày 11/3/2015, thứ 7 ngày 14/3/2015, được gửi cho vệ sỹ Nguyễn Ngọc T (Vận đơn gửi vệ sỹ (12/3/2015) ký nhận 9g15 ngày 13/3/2015, UBND phường 4 (Nguyễn V Liên ký nhận 9g20 ngày 13/3/2015). Tại BL193: ông T xác nhận có dán thông báo phía trước nhà 51 N. Tại BL08, ông T có Giấy cam kết có nội dung “*theo như Thông báo, 10g sáng ngày 10/4/2015 tổ chức bán đấu giá tại nhà 49 N, vợ chồng ông V, bà S có mặt tại nhà 49 N từ 8g30 đến 11g30 không có ai tới đấu giá*”. Tại đơn tố cáo “V/v đấu giá” (**BL275**), bà S ghi “*Tôi đến UBND phường 4, lục tìm thì thấy thông báo 10g ngày 10/4/2015 tổ chức bán đấu giá tại nhà 49 N*”. Như vậy, Thông báo số 10 ngày 10/3/2015 (**BL186**) đã được Công ty C gửi đăng công khai trên Báo tuổi trẻ ngày 11 và 14/3/2015, niêm yết tại các nơi theo quy định của pháp luật.

Đến quá 10g ngày 09/4/2015, hết thời hạn đăng ký đấu giá chỉ có 01 khách hàng là Nguyễn S đăng ký nộp tiền đặt trước qua Ngân hàng. Ngày 09/4/2015, Công ty phát hành Công văn số 12/TB-ĐGTVCM (**BL41**) gửi Ngân hàng xin ý

kiến về việc bán tài sản cho 01 người đăng ký đấu giá theo khoản 2 Điều 37 Nghị định 17/2010/NĐ-CP. Tại Công văn số 281/NHNoBĐ-TD ngày 09/4/2015 **(BL42)**: ghi “lúc 11g ngày 09/4/2015, X chi nhánh Bình Định nhận được Công văn số 12” và đồng ý cho C làm thủ tục bán đấu giá. Ngày 10/4/2015, công ty C và Ngân hàng cùng tiến hành bán đấu giá tài sản tại Văn phòng Công chứng Phú Yên theo quy định tại Điều 37 Nghị định 17/2010/NĐ-CP, ông S chấp nhận mua giá khởi điểm và nộp ngay lần đầu số tiền 230.000.000đ qua tài khoản Công ty C. Ngày 05/5/2015, ông S nộp đủ tiền, ngày 06/5/2015, ông S nhận tài sản.

Việc Công ty C chỉ gửi Thông báo bán đấu giá đến UBND phường 4, không lập biên bản niêm yết, không lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ bán đấu giá tuy chưa đảm bảo quy định tại Điều 457 BLDS2005, khoản 1 Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010, Điều 14 Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ tư pháp hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP, nhưng tại Biên bản xác minh ngày 24/8/2014, UBND phường 4 cũng như ông T vệ sỹ đã xác nhận có dán Thông báo số 10 tại UBND phường 4 và tại nhà 51 N (kế bên nhà 49), đến thời điểm bà S, ông V khởi kiện, Công ty C không bị Cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về hành vi “không thực hiện quy định về việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản”. Như vậy, Công ty C đã thực hiện đầy đủ thủ tục đấu giá, Công ty gửi công văn, các thông báo bán đấu giá đến những cơ quan có liên quan và gửi bằng EMS cho UBND phường 4, TP.T đã được lãnh đạo UBND phường 4 xác nhận, nhà 49 N được ngân hàng thuê công ty bảo vệ Hoàng Nam do anh Nguyễn Ngọc T đang bảo vệ đã xác nhận có dán niêm yết công khai nên việc niêm yết là bảo đảm đúng pháp luật, đến ngày 10/4/2015 bán đấu giá thành tài sản đúng theo qui định của pháp luật, sau khi bán tài sản đã chuyển tiền cho ngân hàng. Còn địa điểm bán đấu giá trong trường hợp chỉ có 1 người tham gia đấu giá, luật không qui định phải bán ở đâu cũng không buộc lập biên bản niêm yết. Căn cứ quy định tại Điều 48, 54 và khoản 3 Điều 56 Nghị định 17/2010 thì không có căn cứ để hủy kết quả bán đấu giá của Công ty C.

Kết quả ông Nguyễn S mua được tài sản bán đấu giá là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 49 N, phường 4, Tp T, Phú Yên (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3901042415 do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 23/6/2003 cho vợ chồng ông Đỗ Tấn V, bà Trịnh Thị Ngọc S) là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CB 724328 ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn S.

Ông Nguyễn S chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà Trần Thị G (HĐCNQSDĐ ký ngày 29/4/2016 được Văn phòng công chứng Sông Cầu ký công chứng số 502: quyền số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD), bà G được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CH 01510 ngày 19/8/2016. Bà Trần Thị G có vay vốn tại Y Phú Yên theo Hợp đồng tín dụng số 46/2016/3223626/HĐTD ngày 28/04/2016 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/3223626/HĐTD ngày 21/07/2021, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng, bà Trần Thị G đã

thế chấp tài sản nhà đất 49 N, Phường 4, TP T, tỉnh Phú Yên, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Tuy Hoà ngày 14/09/2016 đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Do đó, giao dịch vay vốn, thế chấp giữa bà Trần Thị G và Ngân hàng Y tiếp tục thực hiện theo các hợp đồng đã ký kết”. Từ những nhận định được trích dẫn ở trên, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi án xử sơ thẩm, nguyên đơn – bà Trịnh Ngọc S và ông Đỗ Tấn V kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên kháng cáo của Nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3]. Do kháng cáo của Nguyên đơn không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

[4]. Các Quyết định về: Án phí sơ thẩm; Chi phí tố tụng khác và quy định về thi hành án; chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Trịnh Ngọc S và ông Đỗ Tấn V. G nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Áp dụng: các Điều 122, 128, 137, khoản 2 Điều 138, 457, 458, 459 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ; Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ tư pháp.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2015, khởi kiện bổ sung 26/5/2015, 30/12/2015 và 27/10/2016 về “Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 02/HĐ-MBTS ngày 10/4/2015, giữa Công ty C với ông Nguyễn S đối với nhà và đất tại số 49 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CB 724328 ngày 18/12/2015 do UBND TP.T cấp cho ông Nguyễn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở hữu nhà ở & tài sản khác gắn liền với đất số CH 01510 ngày 19/8/2016 do UBND TP.T cấp cho bà Trần Thị G đối với nhà và đất tại số 49 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên”.

2. Án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án;

Bà Trịnh Ngọc S và ông Đỗ Tấn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0007343 ngày 03/8/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

3. Các Quyết định về: Án phí sơ thẩm; Chi phí thẩm định giá và quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên (để biết);
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến