

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 56/2019/DS-PT

Ngày 21-5-2019

V/v “Y/c hủy Hợp đồng bán đấu
giá tài sản; Hợp đồng mua bán
tài sản bán đấu giá và kết quả
bán đấu giá tài sản; BTTH; hủy
GCNQSDĐ; trả lại QSDĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 về “Yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và kết quả bán đấu giá tài sản; Bồi thường thiệt hại; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trả lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS –ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2019/QĐPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

Ông Nguyễn Tấn T – Luật sư, Văn phòng luật sư Hoa Sen - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: Số 18 Phan Bội Châu, phường 14, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

**Bị đơn:* Ngân hàng thương mại Cổ phần K

Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A– Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật Q– Giám đốc xử lý nợ. (Theo Văn bản ủy quyền số 1493/QĐ-HĐQT ngày 19/10/2016). Ông Quang ủy quyền lại cho ông Mai Văn Đ– Chuyên viên xử lý nợ. (Theo Văn bản ủy quyền số 0011/2018/UQ-TCB ngày 03/01/2018) (có mặt).

Địa chỉ: Tầng 15, số 9-11 T, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu giá C

Địa chỉ: 1034 T, phường 12, quận 3, TP Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phước M– Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2019) (vắng).

Địa chỉ: 1034 T, phường 12, quận 3, TP Hồ Chí Minh

2. Ông Đoàn Văn B, sinh năm 1977 (có mặt)

3. Bà Phan Thị Th, sinh năm 1980 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Võ Văn K, sinh năm 1959 (có mặt)

5. Ông Võ Minh P, sinh năm 1993 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Duy H– Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T– Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (Theo Văn bản ủy quyền số 02/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 05/4/2018) (có đơn vắng mặt).

7. Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Mai K) (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Mai K, chức vụ: Trưởng Văn phòng (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: Số 20, Quốc lộ 14, khu phố Phú Cường, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ngân hàng TMCP K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị T.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D trình bày:

Năm 2004, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn P, xã P, huyện P (nay là thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước) của vợ chồng ông Trương Đ và bà Trần Thị T, trên đất có khoảng 400 cây điều trồng khoảng năm 2000, 2001. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT 749, phía Tây giáp bung, phía Nam giáp đất Ông Đoàn Văn B, phía Bắc giáp đất ông Cao Văn T. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D .

Năm 2012, gia đình bà D làm một ngôi nhà tôn có diện tích 60m², khung sắt, nền xi măng, mái lợp tôn để cho công nhân do vợ chồng bà D thuê ở trông coi trồng điều. Ngoài ra, gia đình bà D còn làm hàng rào lưới B40 có chiều dài khoảng 100m, chiều cao 1,8m giáp đất Ông Đoàn Văn B.

Do có quen biết với giám đốc Công ty cổ phần XNK T nên ngày 02/6/2011, bà D thế chấp mảnh đất trên cho Ngân hàng thương mại Cổ phần K – chi nhánh Bình Dương (sau đây viết tắt là Ngân hàng TMCP K) để bảo lãnh số tiền vay 2.174.941.600 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi tư triệu chín trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm đồng). Do Công ty XNK Thanh Sơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên tháng 11/2013, Ngân hàng khởi kiện Công ty XNK Thanh Sơn ra Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty phải có nghĩa vụ trả nợ, bà D tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình Tòa án nhân dân thị xã P giải quyết vụ án, bà đã nhiều lần đề nghị Ngân hàng cho bà được chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho Ngân hàng bằng với số tiền bà bảo lãnh cho Công ty Thanh Sơn vay là 2.174.941.000 đồng. Ngoài ra, bà không có bất kỳ thỏa thuận nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất trên.

Ngày 15/12/2015, bà đến đất để dọn dẹp, thu hoạch điều thì bị Ông Đoàn Văn B đuổi ra ngoài. Lúc này bà mới biết mảnh đất bà thế chấp cho ngân hàng đã bị ngân hàng bán đấu giá ngày 23/11/2015, Ông Đoàn Văn B đã mua được tài sản của bà thông qua đấu giá. Bà được biết Ngân hàng đã giả mạo chữ ký của bà để làm thủ tục xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P .

Việc Ngân hàng TMCP K bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất gia đình bà đang thế chấp tại Ngân hàng trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án có rất nhiều khuất tất: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, bà đã nhiều lần đề nghị với đại diện ngân hàng được chuộc lại tài sản bằng với số tiền Công ty cổ phần xuất nhập khẩu T vay là 2.174.941.000 đồng nhưng ngân hàng lại bán đấu giá tài sản của gia đình bà chỉ với giá 1.793.000.000 đồng, thấp hơn giá mà tôi thỏa thuận trả cho Ngân hàng. Sau khi bán đấu giá xong lại giả mạo chữ ký của bà trong đơn xin xóa thế chấp tài sản để chuyển tên cho Ông Đoàn Văn B. Do đó, Ngân hàng TMCP K bán tài sản của gia đình bà thông qua đấu giá là trái pháp luật nên bà đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng mua bán tài sản giữa Ngân hàng TMCP K – chi nhánh Bình Dương với Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C (sau đây viết tắt là Công ty TNHH Đấu giá C); Hủy kết quả bán đấu giá giữa Công ty TNHH Đấu giá C với Ông Đoàn Văn B; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Đoàn Văn B; Buộc Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th trả lại quyền sử dụng đất đã mua thông qua đấu giá cho gia đình bà; Buộc Ngân hàng TMCP K phải bồi thường cho gia đình bà thiệt hại số tiền bán điều từ các năm 2015, 2016, 2017; giá trị 400 cây điều; giá trị ngôi nhà tôn và hàng rào đã bị vợ chồng ông B, bà Th chặt và tháo dỡ ước tính khoảng 400.000.000 đồng.

*** Đại diện bị đơn Ngân hàng TMCP K trình bày:**

Ngày 18/5/2011, Ngân hàng TMCP K và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu T ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 107809/HĐHMTD/TECHCOMBANK-BD với giá trị hạn mức được cấp là 30.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho một phần hạn mức tín dụng nêu trên, hộ bà Nguyễn Thị Thu D đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 10947/HĐTC-BDS/TCB-BD ngày 02/6/2011, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727/CN do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước và đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước ngày 02/6/2011.

Do Công ty cổ phần XNK T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 25/3/2015, Ngân hàng TMCP K đã nộp đơn khởi kiện Công ty Thanh Sơn ra Tòa án nhân dân thị xã P, yêu cầu Công ty Thanh Sơn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng. Trong quá trình Tòa án nhân dân thị xã P đang giải quyết vụ án, để thu hồi nợ, Ngân hàng TMCP K đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Đấu giá C bán đấu giá tài sản là mảnh đất có diện tích 17.424m² của hộ bà D đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 23/11/2015, Ông Đoàn Văn B đã mua được tài sản trên thông qua bán đấu giá do Công ty TNHH Đấu giá C thực hiện với giá 1.793.000.000 đồng, sau đó ông B đã thực hiện thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Số tiền bán đấu giá sau khi trừ đi các chi phí, Ngân hàng TMCP K đã thu nợ vào nghĩa vụ của Công ty Thanh Sơn theo hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng TMCP K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 10947 ngày 02/6/2011 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long. Do đó, nếu Công ty Thanh Sơn không trả được nợ theo hợp đồng tín dụng thì hộ bà D phải thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định của pháp luật. Đối với quá trình bán đấu giá tài sản: Ngân hàng TMCP K đã ủy quyền cho Công ty TNHH Đấu giá C bán đấu giá tài sản bảo đảm, Công ty C đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản trên đúng quy định pháp luật. Do đó, việc bà D khởi kiện Ngân hàng TMCP K bán đấu giá sai thủ tục là không đúng đối tượng khởi kiện trong vụ án này.

*** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C trình bày:**

Ngày 12/10/2015, Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C (viết tắt là Công ty TNHH Đấu giá C) ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL với Ngân hàng TMCP K về việc bán tài sản là quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số PT, diện tích 17.424m² tọa lạc tại thôn Phước Tân, xã Phước Tín, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/01/2004, giá đề nghị do Ngân hàng TMCP K là 1.788.000.000 đồng.

Ngày 13/10/2015, Công ty TNHH Đấu giá C ra Thông báo bán đấu giá tài sản số HCM104/15/TBĐG-CL thông báo kế hoạch bán đấu giá tài sản trên. Trong quá trình thực hiện việc bán đấu giá tài sản, Công ty TNHH Đấu giá C đã thực hiện đầy đủ các bước theo trình tự được quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản, Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 hướng dẫn Nghị định số 17/2010/NĐ-CP: Niêm yết thông báo trên báo giấy 02 kỳ, niêm yết tại UBND xã Phước Tín là địa phương nơi có tài sản; niêm yết tại nơi tài sản tọa lạc; nơi tổ chức bán đấu giá đúng quy định pháp luật.

Ngày 17/11/2015, Công ty TNHH Đấu giá C tiếp nhận 02 đơn đăng ký tham gia đấu giá của ông Nguyễn Anh Vũ và Ông Đoàn Văn B. Cả hai nộp hồ sơ đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/11/2015, Công ty TNHH Đấu giá C tổ chức bán đấu giá tài sản trên với sự tham gia của các bên: Đại diện Ngân hàng TMCP K, đại diện Văn phòng công chứng, 02 người tham gia đấu giá tài sản. Toàn bộ diễn biến phiên đấu giá được lập thành biên bản, các bên tham gia cùng ký vào biên bản.

Ngày 22/12/2015, Công ty TNHH Đấu giá C và Ngân hàng TMCP K đã tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Công ty C cam kết đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số PT, tổng diện tích 17.424m² tọa lạc tại thôn Phước Tân, xã Phước Tín, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727/CN do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/01/2004 đúng theo quy định pháp luật. Nếu có sai sót, công ty sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th cùng trình bày:**

Ông bà và bà D có quen biết với nhau vì mảnh đất của bà D giáp ranh với đất nhà ông bà. Do vợ chồng ông bà có nhu cầu muốn mua đất nông nghiệp để sản xuất nên khi thấy có tấm bảng thông báo bán đất đóng trên cây điều của gia đình bà D, vợ chồng bà đã liên lạc theo số điện thoại trên bảng thì được biết mảnh đất cần bán đấu giá. Do đó, vợ chồng ông bà đã mua thông qua Công ty TNHH Đấu giá C. Ông bà đã làm đúng thủ tục theo yêu cầu của Công ty: Đặt cọc 178.000.000 đồng trước, sau đó khoảng 01 tháng sau tham gia phiên bán đấu giá tài sản trên tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng ông bà đã mua được tài sản trên với giá gần 1,8 tỷ đồng, diện tích đất 17.424m². Sau khi mua được tài sản, vợ chồng ông bà có làm hợp đồng có công chứng và được xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D. Trước khi nhận mua đất thông qua Công ty TNHH Đấu giá C, vợ chồng bà biết mảnh đất này bà D đã rao bán từ mấy năm trước nhưng bà D đưa ra giá quá cao nên không ai mua.

Sau khi nhận đất thông qua bán đấu giá khoảng 01 tháng, ông bà đã thế chấp mảnh đất trên và gộp cả mảnh đất của ông bà trước đây cho Ngân hàng TMCP S – chi nhánh thị xã Phước Long để vay số tiền 3,5 tỷ đồng.

Hiện trạng đất khi ông bà mua là đất trồng điều khoảng hơn chục năm tuổi, không biết số lượng cây bao nhiêu nhưng gia đình bà D bỏ không vườn điều mấy năm không chăm sóc nên điều chết nhiều, cỏ mọc khắp vườn. Sau khi mua được đất, khoảng 2,3 tháng sau, vợ chồng ông bà phá hết vườn điều và làm sân phơi điều, xây nhà xưởng trên đất. Nay ông bà đã trả tiền Ngân hàng TMCP Đối với số tiền vay thế chấp quyền sử dụng đất trên, Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ cho ông bà.

Nếu trong trường hợp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy thì ông bà yêu cầu Ngân hàng TMCP K phải bồi thường cho ông bà giá trị mảnh đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay và tiền làm sân, xây nhà xưởng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Võ Văn K trình bày:**

Ngày 02/6/2011, gia đình ông thế chấp mảnh đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện P, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727/CN do UBND huyện P (cũ) cấp ngày 13/01/2004 để bảo lãnh tiền vay cho Công ty cổ phần XNK T tại Ngân hàng TMCP K – chi nhánh Bình Dương. Do Công ty Thanh Sơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên tháng 11/2013, Ngân hàng TMCP K đã khởi kiện Công ty đến Tòa án nhân dân thị xã P, vợ chồng ông tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong khi Tòa án đang giải quyết thì Ngân hàng đã bán tài sản là quyền sử dụng đất trên của gia đình ông cho Ông Đoàn Văn B mà không có sự đồng ý của ông.

Hành vi của Ngân hàng TMCP K đã gây thiệt hại, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng mua bán tài sản giữa Ngân hàng TMCP K – chi nhánh Bình Dương với Công ty TNHH Đấu giá C; Hủy kết quả bán đấu giá giữa Công ty TNHH Đấu giá C và Ông Đoàn Văn B; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Đoàn Văn B; Trả lại quyền sử dụng đất mà Ngân hàng đã bán trái phép của gia đình ông; Buộc Ngân hàng TMCP K phải bồi thường cho gia đình ông thiệt hại số tiền bán điều từ năm 2015 đến nay, giá trị 400 cây điều và ngôi nhà tôn, hàng rào bị vợ chồng ông Bchặt và tháo dỡ theo giá mà Hội đồng định giá đưa ra.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Võ Minh P trình bày:**

Ngày 02/6/2011, ông cùng với gia đình ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727/CN ngày 13/01/2004 của gia đình ông cho Ngân hàng TMCP K – chi nhánh Bình Dương để bảo lãnh khoản vay 2.174.941.600 đồng cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu T. Quyền sử dụng đất này do bố mẹ ông (ông Kiệt, bà D) mua, ông không có công sức đóng góp vào khối tài sản này. Do Công ty cổ phần XNK T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP K đã khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân thị xã P. Trong quá trình Tòa án nhân dân thị xã P giải quyết vụ án, ông cùng với gia đình đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để gia đình ông lấy lại tài sản với giá ngân hàng cho Công ty cổ phần XNK T vay tiền. Nhưng đến tháng 12/2015, ngân hàng đã bán tài sản của gia đình ông cho Ông Đoàn Văn B thông qua đấu giá.

Hành vi của Ngân hàng TMCP K đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi và gây thiệt hại cho gia đình ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ngân hàng phải bồi thường cho gia đình ông giá trị số cây điều bị chặt phá, 03 năm vụ mùa bị thất thu, căn nhà cấp 4 và hàng rào bị phá hủy. Ước tính tổng thiệt hại là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Đoàn Văn B.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước trình bày:**

Ngày 08/12/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P có tiếp nhận hồ sơ xin xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất. Thành phần hồ sơ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D; Biên bản bàn giao tài sản của Công ty TNHH Đấu giá C cho Ông Đoàn Văn B; Thông báo giải chấp của Ngân hàng TMCP K; Đơn xin điều chỉnh địa chỉ thửa đất của UBND xã P; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp có xác nhận của Ngân hàng TMCP K.

Trên cơ sở hồ sơ và các căn cứ pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã tiến hành việc xóa thế chấp theo đơn đúng quy định pháp luật.

Vào ngày 18/12/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P có tiếp nhận hồ sơ từ bộ phận một cửa của UBND xã P, huyện P chuyển lên về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Đoàn Văn B. Thành phần hồ sơ gồm: Một Giấy giới thiệu tiếp nhận hồ sơ của UBND xã P ngày 16/12/2015; Hai biên lai nộp tiền vào tài khoản của Ông Đoàn Văn B cho Công ty TNHH Đấu giá C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D; Một thông báo về việc xử lý tài sản để thu hồi nợ của Ngân hàng TMCP K; Một Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba của Ngân hàng TMCP K; Một Biên bản bán đấu giá tài sản của Công ty TNHH Đấu giá C; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của Văn phòng công chứng Đồng Xoài; Một Biên bản bàn giao tài sản của Công ty TNHH Đấu giá C; Một đơn đăng ký biến động mẫu 09a/đk.

Căn cứ nội dung các giấy tờ trong hồ sơ thì Ông Đoàn Văn B có đầy đủ pháp lý để liên hệ các cơ quan chuyên môn tiến hành thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã căn cứ vào quy định pháp luật để tiếp nhận hồ sơ.

Sau khi kiểm tra nội dung thành phần hồ sơ đầy đủ và phù hợp với các văn bản quy định có liên quan, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã tiến hành việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Đoàn Văn B ngày 18/12/2015 theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm và trước khi tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Ông Đoàn Văn B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại hoặc công văn phối hợp ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào có nội dung liên quan đến việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trúng đấu giá của ông Bé.

Ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Chi nhánh sẽ làm căn cứ thực hiện các quy trình, thủ tục liên quan đất đai (nếu có) đúng quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng công chứng Bùi Văn Ng trình bày:**

Qua kiểm tra hồ sơ lưu và đối chiếu với quy định pháp luật, Phòng công chứng Bùi Văn Ng nhận thấy: Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số HCM 104/15/HĐMBTS-CL ngày 23/11/2005, số công chứng 1058 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐĐG được công chứng ngày 24/11/2015 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục công chứng. Văn phòng công chứng Đ (nay là văn phòng công chứng Bùi Văn Ng) thấy Công ty TNHH Đấu giá C có quyền bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² do UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760 ngày 13/01/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Thu D trên cơ sở Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL ngày 12/10/2015 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với Công ty TNHH Đấu giá C. Sau khi Công ty TNHH Đấu giá C tiến hành bán đấu giá thì Ông Đoàn Văn B đã mua trúng đấu giá. Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng Bùi Văn Ng) đã tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa đơn vị tổ chức bán đấu giá là Công ty TNHH Đấu giá C và người mua được tài sản bán đấu giá Đoàn Văn Bé sau khi kiểm tra thủ tục và các điều kiện công chứng đúng quy định pháp luật về công chứng. Do đó, Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng Bùi Văn Ng) đã tiến hành công chứng hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá trên là đúng quy định của pháp luật.

***Người làm chứng ông Cao Văn T trình bày:**

Miếng rẫy của gia đình ông giáp rẫy của gia đình bà D do gia đình ông sử dụng từ năm 1970 đến nay.

Xung quanh khu vực rẫy của gia đình bà D và rẫy của gia đình ông chỉ có ông tên là Thành. Do đó, việc Công ty TNHH Đấu giá C thực hiện niêm yết và thông báo công khai tài sản bán đấu giá của bà D , tại mục người chứng kiến ký tên Nguyễn Văn T là sai vì ông không chứng kiến việc niêm yết của Công ty, chữ ký và họ tên “Nguyễn Văn Thành” trong Biên bản xác nhận ngày 23/10/2015 không phải là chữ ký và họ tên của ông. Ông khẳng định Công ty TNHH Đấu giá C đã giả mạo chữ ký của ông trong biên bản xác nhận.

Trước khi vợ chồng ông B quản lý và sử dụng đất thì đất rẫy của gia đình bà D chỉ toàn cây điều khoảng 15 – 17 năm tuổi. Gia đình bà D muốn công nhận đến trông coi vườn điều và bỏ phân cho cây điều đầy đủ, số lượng cây điều khoảng 400 đến 500 cây. Nguồn gốc miếng rẫy của gia đình bà D do trước đây bà D nhận chuyển nhượng lại của ông Thành Đ , trên đất có sẵn cây điều do gia đình ông Thành Đ trồng, gia đình bà D tiếp tục khai thác, sử dụng cây điều chứ không trồng thêm và cũng không phá bỏ bớt cây điều đi.

Trước khi sử dụng đất của gia đình bà D , vợ chồng ông B có vườn sát rẫy của bà D . Sau này ông thấy gia đình bà D đã làm hàng rào bằng kẽm gai sát

ranh với đất của vợ chồng ông Bé, chiều dài từ đường xuống tận suối khoảng 250m.

Ngoài ra, gia đình bà D còn làm 01 ngôi nhà vách tôn, mái tôn, diện tích sử dụng nhà bao nhiêu mét ông không biết để cho công nhân ở trông coi vườn điều. Gia đình bà D làm ngôi nhà này sau khi nhận chuyển nhượng đất. Sau này ngôi nhà này bị dỡ, ông không biết ai dỡ nhưng nền nhà hiện vẫn còn.

***Người làm chứng bà Trần Thị T trình bày:**

Năm 2004, vợ chồng bà (chồng bà là ông Trương Đ) chuyển nhượng cho vợ chồng bà D mảnh đất rẫy có diện tích hơn 1,7ha, trên đất có khoảng 400 cây điều trồng từ năm 1986. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D có làm một ngôi nhà tôn (bà không biết diện tích nhà cụ thể) để công nhân ở trông coi vườn điều và làm hàng rào lưới B40 phía giáp đất nhà vợ chồng ông Bé, bà Thủy, chiều dài hàng rào khoảng hơn 200m. Từ khi nhận chuyển nhượng đến khi Ngân hàng bán đất của bà D , bà D vẫn thuê công nhân làm vườn điều, vẫn chăm sóc bón phân cho vườn điều theo định kỳ, hàng năm vẫn thu hoạch điều nhưng bà Thành không rõ sản lượng điều bao nhiêu. Số lượng cây điều trên đất từ khi vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng đến khi vợ chồng ông B, bà Th chặt đi vẫn không thay đổi vì vợ chồng bà D không chặt đi cũng không trồng thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D .

1.1.Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL ngày 12/10/2015 giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C vô hiệu.

+Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số HCM104/15/HĐMBTS-CL ngày 23/11/2015 được Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng Bùi Văn Ng) chứng nhận số 1058 ngày 24/11/2015 giữa Đơn vị tổ chức bán đấu giá Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C và cá nhân mua được tài sản bán đấu giá Ông Đoàn Văn B vô hiệu. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/11/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C thực hiện đối với tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện P và người trúng đấu giá là Ông Đoàn Văn B.

1.2. Buộc Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước và các tài sản gắn liền với đất theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2018 gồm: Hàng rào gạch có chiều ngang 63m, chiều dài 70m; 01 nhà xưởng diện tích 210m² (chiều ngang 07m, chiều dài 30m); 01 nhà tạm diện tích 80m² (chiều ngang 04m, chiều dài 20m) nằm sát hàng rào phía Tây, khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng và phần hàng rào phía Tây chiều dài 15m xây gạch, tường tô còn lại tường xây gạch cao 1,2m không tô, phía trên giăng lưới B40, chiều dài hết đất cho bà Nguyễn Thị Thu D và Ông Võ Văn K tạm quản lý, sử dụng. Các tài sản gắn liền

với đất trên sẽ được giải quyết khi các bên yêu cầu giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 10947/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 02/6/2011 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP K và bên thế chấp hộ bà Nguyễn Thị Thu D.

Buộc Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th giao lại GCNQSDĐ số Y 272760 do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu D ngày 13/01/2004, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước cấp cho Ông Đoàn Văn B ngày 18/12/2015 tại trang 4 cho Ngân hàng TMCP K quản lý.

Buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả lại cho ông B và bà Th số tiền 1.793.000.000đ (Một tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

1.3. Buộc Ngân hàng TMCP K phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu D và Ông Võ Văn K số tiền 302.479.007đ (Ba trăm lẻ hai triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn không trăm lẻ bảy đồng)

Đối với trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th của Ngân hàng TMCP K và Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ngân hàng TMCP K chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền như trên thì còn phải chịu lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.4. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước hủy nội dung ghi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760 ngày 13/01/2004 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ghi “Chuyển QSD đất toàn bộ diện tích cho Ông Đoàn Văn B, sinh năm: 1977, CMND số: 28538241; thường trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá số: 1058, quyền số 02/2015-TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đchứng thực ngày 24/11/2015”.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc đề nghị hủy một phần Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1601900280 ký lần đầu ngày 19/01/2016; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1601900280 ngày 24/12/2016 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/LD1601900280 ngày 02/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S và Ông Đoàn Văn B, Bà Phan Thị Th do liên quan đến quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² ông B, bà Th thế chấp cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Phước – Phòng giao dịch Phước Long để bảo đảm tiền vay.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị ngôi nhà tôn.

3. Không chấp nhận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với mảnh đất có diện tích 17.424m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

4. Kiến nghị Công an huyện P , tỉnh Bình Phước tiếp tục điều tra làm rõ hành vi giả mạo giấy tờ, tài liệu của Công ty TNHH Đầu giá C .

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/11/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông bà phải giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước và các tài sản gắn liền với đất gồm: Hàng rào gạch có chiều ngang 63m, chiều dài 70m; 01 nhà xưởng diện tích 210m² (chiều ngang 07m, chiều dài 30m); 01 nhà tạm diện tích 80m²; Không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ (chính lý trang 4) của nguyên đơn.

Ngày 28/11/2018 Ngân hàng TMCP K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu D .

Ngày 17/12/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị đối với bản án số 25/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước theo hướng sửa bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty TNHH đầu giá Cửu Long và ông Đoàn Văn Bé; tiến hành định giá thửa đất diện tích 17.424m² tại thôn Phước Tân, xã Phước Tín, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước và tài sản trên thửa đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà Thvẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đối với yêu cầu Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty TNHH Đầu giá C .

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10947/HĐTC-BDS/TCB-BD ngày 02/6/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP K và bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu D , Ông Võ Văn K và Ông Võ Minh P tại Điều 8.1 của Hợp

đồng này các bên có thỏa thuận “*Khi có tranh chấp trong việc thực hiện bản hợp đồng này thì trước hết các bên phải gặp nhau bàn bạc, thương lượng giải quyết thỏa đáng. Khi không thống nhất được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền xét xử*” (bút lục 17). Do đó, ngày 20/6/2013, Ngân hàng TMCP K có đơn khởi kiện Công ty cổ phần XNK T ra Tòa án nhân dân thị xã P để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần XNK T phải có nghĩa vụ trả nợ, nếu Công ty cổ phần XNK T không trả được nợ thì đề nghị được phát mãi các tài sản thế chấp (bút lục từ 148-152). Ngày 05/11/2013 Tòa án nhân dân thị xã P đã thụ lý vụ án nêu trên. Như vậy, Ngân hàng TMCP K đã khởi kiện Công ty XNK Thanh Sơn tại Tòa án nhân dân thị xã P theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên nên trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ việc trên Ngân hàng TMCP K không được quyền tự xử lý tài sản bảo đảm khi chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Thế nhưng vào ngày 16/9/2015, Ngân hàng TMCP K đã ban hành Thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ số 1502/2015/TB-TCB (bút lục 32). Ngày 01/10/2015, Ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thị Thu D đã có đơn kiến nghị gửi Tòa án nhân dân thị xã P với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân thị xã P chính thức có văn bản yêu cầu Ngân hàng TMCP K phải chấm dứt ngay hành vi bán đấu giá tài sản của gia đình ông bà để chờ phán quyết của Tòa án (bút lục 147). Tuy nhiên, ngày 12/10/2015 Ngân hàng TMCP K vẫn ký Hợp đồng bán đấu giá số HCM104/15/HĐĐG-CL với Công ty TNHH Đấu giá C để Công ty TNHH Đấu giá C bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất trên vào ngày 23/11/2015 cho ông B, bà Th là trái pháp luật. Sau khi bán xong tài sản thế chấp trên, ngày 30/12/2015 Ngân hàng TMCP K đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân thị xã P ra Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án (bút lục 12). Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL ngày 12/10/2015 giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty TNHH Đấu giá C là vô hiệu.

[2] Đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và Hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty TNHH Đấu giá C và Ông Đoàn Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Diện tích 17.424m² của hộ gia đình bà D được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/01/2004 thì mảnh đất trên thuộc địa phận thôn P, xã P, huyện P(cũ), tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, theo Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 13/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước thì thôn P, xã P, huyện P đổi thành thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân thuộc địa phận hành chính của huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 15/5/2015, huyện P được thành lập theo Nghị quyết số 931/NQ-UBTVQH13 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân thuộc địa phận hành chính của huyện P. Như vậy, Công ty TNHH Đấu giá C khi tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất trên phải thực hiện việc niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Phước Tân, huyện P mới đúng. Do đó, ngày 23/10/2015, Công ty TNHH Đấu giá C đã tiến hành niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản tại Ủy ban nhân dân xã Phước Tín, thị xã Phước Long

(bút lục 73) là không đúng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/01/2018, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đầu giá C trình bày lý do niêm yết Thông báo bán đấu giá tài sản tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Phước Tín, thị xã Phước Long do Công ty căn cứ vào Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL với Ngân hàng TMCP K và Hợp đồng thế chấp do Ngân hàng cung cấp cho Công ty đều thể hiện địa chỉ thửa đất tại xã Phước Tín, thị xã Phước Long (bút lục 65). Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản thì Công ty TNHH Đầu giá C khi tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản phải có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về thửa đất. Việc Công ty chỉ căn cứ vào các hợp đồng trên để niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã Phước Tín, thị xã Phước Long là vi phạm khoản 1 Điều 28 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ. Mặt khác, khoản 1 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP quy định ngoài việc niêm yết công khai thông báo tại trụ sở Ủy ban xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản thì còn phải niêm yết tại nơi có bất động sản bán đấu giá và Thông tư liên tịch số 23/2010/TT ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp có hướng dẫn: “Trong trường hợp khi niêm yết tại nơi có bất động sản thì tổ chức bán đấu giá tài sản phải lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ hoặc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường cùng ngày về việc đã niêm yết, thông báo công khai tại nơi có bất động sản”. Ngày 23/10/2015, đại diện Công ty TNHH Đầu giá C tiến hành niêm yết tại nơi có tài sản bán đấu giá là thửa đất, việc niêm yết có người chứng kiến là ông Nguyễn Văn T ký và ghi rõ họ tên (bút lục 88) nhưng biên bản không có xác nhận của chính quyền địa phương theo quy định. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/01/2018, ông Nghiêm Xuân D, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đầu giá C –đồng thời cũng là người thực hiện việc niêm yết trên trình bày “Ngày 23/10/2015, Công ty có niêm yết công khai tài sản bán đấu giá tại nơi có tài sản bán đấu giá tại thôn Phước Tân, xã Phước Tín, thị xã Phước Long. Việc niêm yết trên có xác nhận của ông Nguyễn Văn Thành” (bút lục 65).

Ngày 17/4/2018, Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Thành, ông Thành khẳng định không chứng kiến việc Công ty TNHH Đầu giá C niêm yết và công khai tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất của bà D và Tòa án tiến hành xác minh tại địa phương xác định xung quanh khu vực rẫy của gia đình bà D chỉ có một mình ông là Cao Văn T. (bút lục 166, 195).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đoàn Văn B cũng cho rằng ông không nhìn thấy có thông báo bán đấu giá nào dán trên đất của gia đình bà D mà chỉ nhìn thấy 01 tấm bảng ghi số điện thoại cần bán đất. Liên lạc theo số điện thoại ghi trên bảng ông mới biết mảnh đất của gia đình bà D sẽ được bán đấu giá.

Như vậy, Công ty TNHH Đầu giá C không tiến hành niêm yết thông báo bán đấu giá tại nơi có tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Mặt khác, Biên bản niêm yết ngày 23/10/2015 tại nơi thửa đất bán đấu giá do Công ty TNHH Đầu giá C tiến hành không có xác nhận của chính quyền địa phương, có dấu hiệu giả mạo chữ ký tại mục người chứng kiến. Từ những phân tích trên, có

đủ căn cứ xác định Công ty TNHH Đấu giá C đã vi phạm quy định về thủ tục niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản quy định tại Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản.

Hơn nữa, như đã nhận định ở phần [1], do Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL ngày 12/10/2015 giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty TNHH Đấu giá C là vô hiệu nên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số HCM104/15/HĐMBTS-CL ngày 23/11/2015 giữa Đơn vị tổ chức bán đấu giá Công ty TNHH Đấu giá C và cá nhân mua được tài sản bán đấu giá ông B là vô hiệu và hủy kết quả đấu giá tài sản theo Biên bản bán đấu giá tài sản số 104/15/BBĐGCL-HCM ngày 23/11/2015 của Công ty TNHH Đấu giá C. Do Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty TNHH Đấu giá C và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty TNHH Đấu giá C và Ông Đoàn Văn B vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật, nên cần buộc Ngân hàng TMCP K phải trả lại cho ông B và bà Th số tiền 1.793.000.000 đồng.

[3]. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã cấp cho Ông Đoàn Văn B ngày 18/12/2015. Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích ở mục [1] và mục [2], do Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số HCM104/15/HĐMBTS-CL ngày 23/11/2015 giữa Công ty TNHH Đấu giá C và Ông Đoàn Văn B vô hiệu nên không phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện P do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp cho Ông Đoàn Văn B ngày 18/12/2015. Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước có quan điểm sẽ căn cứ vào bản án của Tòa án có hiệu lực để thực hiện các quy trình, thủ tục liên quan đất đai đúng quy định của pháp luật. Do đó, kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Đoàn Văn B ngày 18/12/2015 tại trang 4.

[4]. Đối với yêu cầu buộc ông B, bà Th trả lại quyền sử dụng thửa đất số 727/CN do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp cho hộ bà D. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện P do hộ gia đình bà D thế chấp tại Ngân hàng TMCP K – chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho khoản vay 2.174.941.600 đồng của Công ty cổ phần XNK Thanh Sơn. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2005: “Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp” và “Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ”.

Như đã phân tích ở mục [1] và mục [2] nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà D, buộc vợ chồng Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m², đất tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước và các tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2018 cho hộ gia đình bà D tạm quản lý và buộc

ông B, bà Th giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760 do UBND huyện P cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu D ngày 13/01/2004 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước cấp cho Ông Đoàn Văn B tại trang 4 cho Ngân hàng TMCP K quản lý là phù hợp với quy định của pháp luật. Những tài sản gắn liền đất sẽ được xử lý khi giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản số 10947/HĐTC-BDS/TCB-BD ngày 02/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và hộ bà Nguyễn Thị Thu D.

[5] Xét việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[5.1] Đối với yêu cầu của bà D buộc Ngân hàng TMCP K bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích ở trên, việc Ngân hàng TMCP K ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất hộ gia đình bà D đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Bình Dương với Công ty TNHH Đấu giá C là trái pháp luật. Do đó cần buộc Ngân hàng TMCP K phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D, tổng số tiền là 302.479.007 đồng như cấp sơ thẩm đã xem xét nhận định là phù hợp.

[5.2] Đối với yêu cầu của ông Bé, bà Thủy:

Xét thấy, như đã nhận định ở phần [1] [2], Ngân hàng TMCP K đã vi phạm pháp luật trong việc ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá với Công ty TNHH Đấu giá C và Công ty TNHH Đấu giá C đã vi phạm trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản dẫn đến phải hủy kết quả bán đấu giá. Nên yêu cầu của ông B, bà Th về việc bác yêu cầu của bà D để ông B, bà Th tiếp tục quản lý, sử dụng đất là không có cơ sở. Hơn nữa, ông B mua trúng đấu giá là quyền sử dụng đất trên vào ngày 23/11/2015, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015, chưa có hiệu lực thi hành, do đó Bộ luật Dân sự năm 2005 vẫn điều chỉnh. Theo quy định khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005, người thứ 3 ngay tình chỉ được bảo vệ trong trường hợp mua tài sản bán đấu giá thông qua cơ quan thi hành án để thi hành bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặc dù theo biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2018, ông B, bà Th có yêu cầu Ngân hàng TMCP K bồi thường và được Tòa án nhân dân huyện P thông báo làm đơn yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 73, các Điều 202, 186, 189, 190 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng ông B, bà Th không thực hiện nên Tòa cấp sơ thẩm đã tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi ông B, bà Th có yêu cầu.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị hủy án sơ thẩm, HĐXX xét thấy: Quan điểm Viện kiểm sát cho rằng: Đương sự có yêu cầu bồi thường nhưng Tòa án sơ thẩm không giải quyết là có thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng là có căn cứ. Tuy nhiên vi phạm trên không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bé, bà Thủy. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm đã hướng dẫn, giải thích về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông B, bà Th có yêu cầu nhưng không làm các thủ tục nên Tòa án sơ thẩm đã tách ra để giải quyết sau là có căn cứ nên không cần hủy án sơ thẩm.

Từ những nhận định nêu trên, thấy rằng cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà Thkhông được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị T.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS –ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 123, Điều 137, Điều 348, Điều 457 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D.

Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số HCM104/15/HĐĐG-CL ngày 12/10/2015 giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số HCM104/15/HĐMBTS-CL ngày 23/11/2015 được Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng Bùi Văn Ng) chứng nhận số 1058 ngày 24/11/2015 giữa Đơn vị tổ chức bán đấu giá Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C và cá nhân mua được tài sản bán đấu giá Ông Đoàn Văn B vô hiệu. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/11/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đấu giá C thực hiện đối với tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đồng Tiến, xã Phước Tân, huyện P và người trúng đấu giá là Ông Đoàn Văn B.

Buộc Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² tại thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước và các tài sản gắn liền với đất theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2018 gồm: Hàng rào gạch có chiều ngang 63m, chiều dài 70m; 01 nhà xưởng diện tích 210m² (chiều ngang 07m, chiều dài 30m); 01 nhà tạm diện tích 80m² (chiều ngang 04m, chiều dài 20m) nằm sát hàng rào phía Tây, khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng và phần hàng rào phía Tây chiều dài 15m xây gạch, tường tô còn lại tường xây gạch cao 1,2m không tô, phía trên giăng lưới B40, chiều dài hết đất cho bà Nguyễn Thị Thu D và Ông Võ Văn K tạm quản lý, sử dụng. Các tài sản gắn liền với đất trên sẽ được giải quyết khi các bên yêu cầu giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 10947/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 02/6/2011 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP K và bên thế chấp hộ bà Nguyễn Thị Thu D.

Buộc Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th giao lại GCNQSDĐ số Y 272760 do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu D ngày 13/01/2004, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước cấp cho Ông Đoàn Văn B ngày 18/12/2015 tại trang 4 cho Ngân hàng TMCP K quản lý.

Buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả lại cho ông B và số tiền 1.793.000.000đ (Một tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

Buộc Ngân hàng TMCP K phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu D và Ông Võ Văn K số tiền 302.479.007đ (Ba trăm lẻ hai triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn không trăm lẻ bảy đồng)

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu của Ông Đoàn Văn B và Bà Phan Thị Th theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước hủy nội dung ghi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760 ngày 13/01/2004 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ghi “Chuyển QSD đất toàn bộ diện tích cho Ông Đoàn Văn B, sinh năm: 1977, CMND số: 28538241; thường trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá số: 1058, quyền số 02/2015-TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đchứng thực ngày 24/11/2015”.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc đề nghị hủy một phần Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1601900280 ký lần đầu ngày 19/01/2016; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD1601900280 ngày 24/12/2016 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/LD1601900280 ngày 02/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S và Ông Đoàn Văn B, Bà Phan Thị Th do liên quan đến quyền sử dụng đất có diện tích 17.424m² ông B, bà Th thế chấp cho Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Bình Phước – Phòng giao dịch Phước Long để bảo đảm tiền vay.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị ngôi nhà tôn.

Không chấp nhận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với mảnh đất có diện tích 17.424m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D không phải chịu. Ngân hàng TMCP K phải hoàn trả lại số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị Thu D.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 15.124.000đồng (Mười lăm triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch về trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu D và Ông Võ Văn K.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu D tổng số tiền 10.600.000 đồng (Mười triệu sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền số 026167 ngày

27/11/2017; Số 026341 ngày 28/3/2018 và số 026702 ngày 15/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P .

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Buộc Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng TMCP K đã nộp theo biên lai thu tiền số 026783, ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P , tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị T phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B, bà Th đã nộp theo biên lai thu tiền số 026770, ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ngân hàng TMCP K chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền như trên thì còn phải chịu lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P ;
- Chi cục THADS huyện P ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh