

Bản án số: **38/2024/DS-PT**

Ngày 30/01/2024

V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, tuyên bố văn bản thỏa thuận bán đấu giá vô hiệu, hủy biên bản bán đấu giá tài sản, công nhận kết quả bán đấu giá tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 và 30 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, tuyên bố văn bản thỏa thuận bán đấu giá vô hiệu, hủy biên bản bán đấu giá tài sản, công nhận kết quả bán đấu giá tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số A, Đường T, Khóm

F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng A: Bà Nguyễn Thị Thu T*, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số F, Đường L, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 29-10-2022). (Có mặt)

2. Bà **Châu Thu H**, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số A, Đường N, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của bà Châu Thu H: Ông Nguyễn Vĩnh P*, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 27-10-2022). (Có mặt)

- *Bị đơn: Công ty TNHH MTV X*. Địa chỉ: Số I, Đường P, Phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Quốc T1 - Giám đốc. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV X: Ông Nguyễn Đăng K*, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau; Ông **Lê Tuấn A1**, sinh năm 1999. Địa chỉ: Số A, Đường L, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ nơi làm việc: Công ty TNHH MTV X. Địa chỉ: Số I, Đường P, Phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 12-5-2023), (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập): Ông Hồ Văn Đ*, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn Đ: Ông Hồ Minh K1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số H, Quốc lộ A, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 12-4-2021), (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Văn Đ: Ông Trần Văn T2* – Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ văn phòng Luật sư: Số A, Đường H, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

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

1. **Công ty Đ2**. Địa chỉ trụ sở: Số H, Quốc lộ A, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quốc L - Giám đốc. (Có văn bản xin vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Hoàng A** – Chủ Hộ kinh doanh Đại lý vé số H4. Địa chỉ: Số A, Đường T, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Địa điểm kinh doanh: Số A, Đường L, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng A – Chủ Hộ kinh doanh Đại lý vé số H4: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số F, Đường L, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (đại diện theo ủy quyền, văn

bản ủy quyền ngày 29-10-2022), (Có mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị Mai T3**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số A, Đường P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị Mai T4**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A, Đường T, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

5. Ông **Nguyễn Đức T5**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A, Đường T, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mai T3, bà Nguyễn Thị Mai T4, ông Nguyễn Đức T5: Ông Nguyễn Vĩnh P*, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 27-10-2022). (Có mặt)

6. Ông **Cao Văn T6**, sinh năm 1970; (Có văn bản xin vắng mặt)

7. Bà **Huỳnh Thị Thu H1**, sinh năm 1975; (Có văn bản xin vắng mặt)

8. Anh **Cao Huỳnh Q**, sinh năm 1997; (Có văn bản xin vắng mặt)

9. Anh **Cao Huỳnh P1**, sinh năm 2002. (Có văn bản xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

10. **Văn phòng công chứng Trần Thanh D**. Địa chỉ Văn phòng: Số A, Đường V, Khóm A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện: Ông Trần Thanh D - Trưởng Văn phòng. (Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

11. **Văn phòng công chứng Trần Văn N**. Địa chỉ Văn phòng: Số C, Đường N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện: Ông Trần Văn N - Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt)

12. Bà **Nguyễn Thị Tiểu V**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số A, Đường N, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tiểu V: Ông Nguyễn Vĩnh P*, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11-5-2023). (Có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Hồ Chí T7**, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin vắng mặt)

2. Ông **Đỗ Hoàng G**. Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt)

Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H là nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 22-02-2021 của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng A là bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H và Công ty TNHH MTV X (viết tắt là Cty xỏ số C) đã giao kết hợp đồng thế chấp bất động sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số: 58/2020/HĐ-GĐXSCM ngày 29-7-2020 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 58) và hợp đồng thế chấp bất động sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số: 58A/2020/HĐ-GĐXSCM ngày 29-7-2020 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 58A). Theo các hợp đồng thế chấp này, ông Nguyễn Hoàng A và bà Châu Thu H thế chấp cho Công ty X thửa đất số 1608, tờ bản đồ 07, diện tích 284m², tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999 (viết tắt là Thửa đất số 1608) và tài sản gắn liền là Căn nhà diện tích sàn 442,4m², kết cấu móng BTCT, khung cột BTCT, nền lát gạch Ceramic (40 x 40cm), tường gạch dày 10cm, sàn BTCT lát gạch Ceramic (40 x 40cm), mái lợp tôn, nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu, xây dựng năm 2010, sửa chữa năm 2019 (viết tắt là Căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu) để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Đại lý vé số H4 (viết tắt là Đại lý vé số H4) theo Hợp đồng đại lý vé số số 25-97/2019/HĐ-CTXSCM ngày 03-12-2019 giữa Công ty X và Đại lý vé số H4. Thực hiện Hợp đồng đại lý vé số, Đại lý vé số H4 thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty X ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2020/HDDVDG ngày 02-11-2020 (viết tắt là Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 98) với Công ty Đ2 để bán đấu giá tài sản ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H đã thế chấp mà không thông báo cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H trong thời gian hợp lý đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H.

Do đó ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H khởi kiện yêu cầu giải quyết: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 58 và Hợp đồng thế chấp số 58A cùng ngày 29-7-2020 giữa bên nhận thế chấp là Công ty X và bên thế chấp là ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H. Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020 giữa Công ty X với Công ty Đ2. Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Công ty X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999.

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 22-02-2021 của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15-12-2022 của bà Châu Thu H, các lời khai trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Châu Thu H là ông Nguyễn Vĩnh P trình bày:

Bà Châu Thu H và ông Nguyễn Hoàng A là vợ chồng. Gia đình bà Châu Thu H có tạo lập được tài sản là Thửa đất số 1608 và tài sản gắn liền là Căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu. Thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Hoàng A có ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H và các con tên Nguyễn Thị Mai T3, Nguyễn Thị Mai T4, Nguyễn Đức T5. Bà T3, bà T4, ông T5 có lập hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (không bao gồm tài sản gắn liền với đất) cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H với nội dung: *“Nay bằng hợp đồng này bên A ủy quyền cho bên B được quyết định tài sản nêu trên dưới hình thức: quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, đo đạc, tách thửa, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, khai và nộp thuế, sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên, quyền được bồi thường khi nhà nước thu hồi. Trong phạm vi ủy quyền bên B được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba những nội dung ủy quyền nêu trên theo quy định pháp luật. Trong phạm vi ủy quyền bên B được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp lý theo quy định của pháp luật liên quan đến nội dung ủy quyền nêu trên. Hợp đồng ủy quyền chấm dứt trong trường hợp được quy định tại Điều 569 của Bộ luật dân sự năm 2015”*, hợp đồng ủy quyền này được Văn phòng C1 công chứng ngày 27-7-2020. Sau khi được ủy quyền, bà Châu Thu H, ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X đã ký hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp số 58, đối tượng thế chấp là Thửa đất số 1608, công chứng tại Văn phòng C1, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng; Hợp đồng thế chấp số 58A, đối tượng thế chấp là Căn nhà cấp 03, 01 trệt 03 lầu gắn liền với Thửa đất số 1608. Việc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H ký các hợp đồng thế chấp này là vượt quá phạm vi ủy quyền, Hợp đồng thế chấp số 58A không đăng ký thế chấp tài sản. Quá trình làm ăn do còn nợ nên ông Nguyễn Hoàng A tự ý ký kết một số văn bản, hợp đồng với Công ty X, ông Hồ Văn Đ như: Văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26-10-2020, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ngày 02-11-2020, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 08-12-2020... tất cả các văn bản, hợp đồng này bà Châu Thu H không ký tên, các bên giao kết các văn bản, hợp đồng không đảm bảo về hình thức lẫn nội dung, vượt quá phạm vi ủy quyền dẫn đến việc tài sản chung của hộ bị đưa ra bán đấu giá làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Châu Thu H.

Do đó, bà Châu Thu H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện đề ngày 22-02-2021. Đồng thời, khởi kiện bổ sung yêu cầu giải quyết: Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26-10-2020 giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X. Hủy bỏ Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 03-12-2020 của Công ty Đ2. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A/HĐMB-ĐG giữa Công ty X với ông Nguyễn Hoàng A, ông Hồ Văn Đ được Văn phòng C2 công chứng ngày 08-12-2020. Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Hồ Văn Đ phải trả cho bà Châu Thu H bản

chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999. Bà Châu Thu H đồng ý giao trả cho ông Hồ Văn Đại số tiền trúng đấu giá 1.430.000.000 đồng.

- Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV X là ông Lê Tuấn A1, ông Nguyễn Đăng K trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng A – Chủ Hộ kinh doanh Đại lý vé số H4 vi phạm điều khoản thanh toán của hợp đồng đại lý, nợ vượt mức kéo dài, đã cam kết thanh toán khoản nợ vượt định mức dứt điểm nhưng không thực hiện đúng cam kết. Do đó, Công ty X thực hiện bán tài sản thế chấp để trừ nợ là đúng theo quy định của hợp đồng đại lý. Công ty X thực hiện bán tài sản để trừ nợ là thực hiện đúng theo quy định của Hợp đồng thế chấp số 58 (phần giá trị quyền sử dụng đất), Hợp đồng thế chấp số 58A cùng ngày 29-7-2020 (phần giá trị tài sản gắn liền với đất), cả hai hợp đồng thế chấp này được ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H ký xác nhận. Thủ tục bán đấu giá tài sản thực hiện đúng quy định của pháp luật, thông qua Văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26-10-2020 giữa Công ty X với ông Nguyễn Hoàng A, thực hiện đúng Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 giữa Công ty X và Công ty Đ2 với sự xác nhận của ông Nguyễn Hoàng A. Công ty Đ2 tổ chức đấu giá tài sản, người đại diện của Công ty X chứng kiến trực tiếp, nhận thấy Công ty Đ2 đã thực hiện đúng quy trình, được ghi nhận tại biên bản đấu giá tài sản ngày 03-12-2020. Ông Nguyễn Hoàng A đã thống nhất ký xác nhận vào hồ sơ chuyển nhượng tài sản cho người trúng đấu giá. Công ty X đã nhận được tiền bán tài sản trúng đấu giá, đã thực hiện quy trình trừ nợ vượt định mức cho Đại lý vé số H4. Đến thời điểm hiện tại, thủ tục bán đấu giá tài sản đã hoàn tất, đã tiến hành bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Do đó, Công ty X không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Châu Thu H; Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá là ông Hồ Văn Đ, do đó Công ty X thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ, ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải có nghĩa vụ giao tài sản trúng đấu giá cho ông Hồ Văn Đ.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 03-3-2021, đơn yêu cầu độc lập (sửa đổi, bổ sung) ngày 05-5-2023 của ông Hồ Văn Đ, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn Đ là ông Hồ Minh K1 trình bày:

Vào ngày 03-12-2020, Công ty Đ2 tổ chức đấu giá đối với tài sản là Thửa đất 1608 và tài sản gắn liền và Căn nhà cấp 03, 01 trệt 03 lầu. Ông Hồ Văn Đ tham gia đấu giá, trúng đấu giá với số tiền 1.430.000.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá, ngày 08-12-2020 ông Hồ Văn Đ và Công ty X, ông Nguyễn Hoàng A đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A, hợp đồng này được Văn phòng công chứng Trần Văn N công chứng. Ngày 15-01-2021, ông Hồ Văn Đ có văn bản đề nghị

ông Nguyễn Hoàng A giao tài sản trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc nhưng ông Nguyễn Hoàng A không thực hiện. Đến ngày 23-02-2021, ông Hồ Văn Đ tiếp tục có văn bản yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A giao tài sản trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc nhưng đến nay ông Nguyễn Hoàng A vẫn không giao tài sản trúng đấu giá cho ông Hồ Văn Đ.

Do đó, ông Hồ Văn Đ yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập (sửa đổi, bổ sung) yêu cầu giải quyết: Buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H, các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X thực hiện hợp đồng, chuyển giao tài sản đấu giá là Thửa đất số 1608 và tài sản gắn liền là Căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu. Buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải trả lãi suất chậm trả 20%/năm, tạm tính từ ngày 08-12-2020 đến ngày 08-4-2023 là 27 tháng 27 ngày với số tiền 664.949.711 đồng. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A ngày 08-12-2020 giữa ông Hồ Văn Đ và Công ty X và ông Nguyễn Hoàng A ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn N là có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H cùng Công ty X liên đới bồi thường thiệt hại là nguồn lợi thu được từ việc khai thác nhà yến và cho thuê mặt bằng từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (ngày 08-12-2020) cho đến khi giao tài sản, ước tính mỗi tháng tổng thiệt hại 50.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H có lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A ngày 08-12-2020 vô hiệu thì phải liên đới bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

- Theo hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ2, do ông Huỳnh Quốc L là Giám đốc trình bày:

Công ty X ký 14 hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty Đ2. Toàn bộ tài sản bán đấu giá đều là tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H đã thế chấp cho Công ty X để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý. Trong 14 hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản đã giao kết có Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020. Tại Điều 1 của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020 quy định: “Người có tài sản đấu giá thuê Công ty Đ2 thực hiện bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Hoàng A. Tài sản là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1608, tờ bản đồ 07, diện tích 284m², mục đích sử dụng (ĐM 232m², vi phạm lộ giới 178m² và T 52m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01173 ngày 18-11-1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A. Đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng. Tài sản gắn liền với đất là: Diện tích sàn 442,4m²; Kết cấu: Móng BTCT, khung cột BTCT, nền lát gạch Ceramic (40x40cm), tường gạch dày 10cm, sàn BTCT lát gạch Ceramic (40x40cm), mái lợp tôn; cấp nhà: 3; số tầng: 01 trệt 03 lầu; năm xây dựng: 2010, năm sửa chữa 2019, tiến độ đã hoàn thành 65%, chất lượng còn lại 70%”. Theo điểm i Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A quy định: “Hộ ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng A và bà Châu Thu H giao tài sản thế chấp cho Công ty TNHH

MTV X để xử lý trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp”. Theo điểm k Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A quy định: “Hộ ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng A và bà Châu Thu H đồng ý, chấp thuận vô điều kiện cho Công ty TNHH MTV X được toàn quyền thu giữ tài sản thế chấp để xử lý khi phát sinh trường hợp xử lý tài sản thế chấp. Hộ ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H đồng ý và cam kết không khiếu nại, không khiếu kiện hoặc có bất kỳ hành vi cản trở, gây trở ngại, làm ảnh hưởng đến việc thu giữ tài sản của Công ty TNHH MTV X”. Theo tiết (iii) điểm b Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A quy định: “Công ty TNHH MTV X được quyền thuê Tổ chức đấu giá tài sản đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá để thu hồi nợ và cam kết chấp nhận giá xử lý tài sản thế chấp do Tổ chức đấu giá tài sản quyết định mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào”. Theo Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A quy định: “Công ty TNHH MTV X được quyền định đoạt toàn bộ tài sản thế chấp với tư cách là chủ sở hữu tài sản thế chấp”. Căn cứ vào Khoản 5 Điều 5 của Luật đấu giá tài sản và tiết (iii) điểm b Khoản 2 Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A xác định Công ty X là Người có tài sản đấu giá. Văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26-10-2020 giữa Công ty X và ông Nguyễn Hoàng A chứng minh ông Nguyễn Hoàng A đồng ý đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá. Tại Điều 33 của Luật đấu giá tài sản quy định hai đối tượng được ký kết hợp đồng là Người có tài sản đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản. Tuy nhiên, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020 có bên liên quan (ông Nguyễn Hoàng A) là do Công ty Đ2 với ngụ ý là thông báo cho ông Nguyễn Hoàng A biết tài sản thế chấp được đưa ra đấu giá tại Công ty Đ2. Ngày 03-12-2020, Công ty Đ2 tổ chức cuộc đấu giá không mời ông Nguyễn Hoàng A tham dự là đúng quy định pháp luật. Do đó, Công ty Đ2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020; ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải giao tài sản đưa ra đấu giá cho người trúng đấu giá là ông Hồ Văn Đ.

- Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng A – Chủ Hộ kinh doanh Đại lý vé số H4 là bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Đại lý vé số H4 do ông Nguyễn Hoàng A đại diện. Đại lý vé số Hoàng A thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A.

- Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mai T4, bà Nguyễn Thị Mai T3, ông Nguyễn Đức T5 là ông Nguyễn Vĩnh P trình bày:

Bà T4, bà T3, ông T5 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thu H.

- Theo hồ sơ vụ án, ông Cao Văn T6, bà Huỳnh Thị Thu H1, anh Cao Huỳnh Q, anh Cao Huỳnh P1 thống nhất trình bày:

Ông Cao Văn T6, bà Huỳnh Thị Thu H1, anh Cao Huỳnh Q, anh Cao Huỳnh P1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H, cam kết thực hiện đúng theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án cấp có thẩm quyền, đồng thời yêu cầu được vắng mặt các hoạt động tố tụng của Tòa án do không có thời gian tham gia.

- Theo hồ sơ vụ án, Văn phòng C1 do ông Trần Thanh D - Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:

Văn phòng C1 có chứng nhận công chứng hợp đồng, giao dịch liên quan đến ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H và Công ty X. Trong quá trình chứng nhận hợp đồng, giao dịch nêu trên Văn phòng đã kiểm tra về giấy tờ tùy thân, các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của các bên tham gia ký kết hợp đồng là đúng theo quy định pháp luật, chữ ký và chủ thể tham gia trong hợp đồng là đúng chữ ký và chủ thể của các bên giao kết hợp đồng. Văn phòng đã công chứng các hợp đồng, giao dịch nêu trên đúng quy trình, trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Do công việc tại Văn phòng, Văn phòng C1 xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đối với Văn phòng C2 do ông Trần Văn N – Trưởng Văn phòng đại diện:

Văn phòng C2 không có văn bản tường trình ý kiến, không cung cấp chứng cứ liên quan đến vụ án.

- Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 11-5-2023, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tiểu V là ông Nguyễn Vĩnh P trình bày:

Bà V là con ruột của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H. Bà V không biết rõ nguồn gốc Thửa đất số 1608 và tài sản gắn liền với đất là Căn nhà cấp 03, 01 trệt 03 lầu. Bà V biết người trong gia đình ở để quản lý nhà, còn họ tên từng người bà V không biết. Thời điểm ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H thế chấp Thửa đất số 1608 và tài sản gắn liền với đất là Căn nhà cấp 03, 01 trệt 03 lầu cho Công ty X để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho Đại lý vé số Hoàng A thì bà V biết nhưng bà V không có ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H thực hiện thế chấp tài sản. Thời điểm Công ty X đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá bà V có xem trên Tivi biết được thông tin rao bán đấu giá nhiều tài sản trong đó có Thửa đất số 1608 và tài sản gắn liền với đất là Căn nhà cấp 03, 01 trệt 03 lầu, bà V tìm đến Công ty Đ2 mua hồ sơ dự đấu giá. Lúc đầu bà V gặp nhân viên của Công ty Đ2 nhưng người này nói không giải quyết được. Sau đó, bà V được giới thiệu gặp một người nam (lúc đầu tôi không biết tên gì, sau khi có tôi card điện thoại mới biết người này tên K1) nói là người có thẩm quyền giải quyết. Bà V có trình bày ý định mua hồ sơ đấu giá tài sản nhưng người nam này bàn ra, nói tài sản của bên thứ ba, mua tài sản phức tạp, phải làm nhiều thủ tục và giới thiệu cho

bà V mua tài sản khác. Bà V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ.

- *Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 04-5-2023, người làm chứng ông Hồ Chí T7 trình bày:*

Ông T7 có nhận được Giấy triệu tập của Tòa án về việc cung cấp lời khai liên quan đến vụ án nhưng do sức khỏe không tốt nên không thể tham gia vụ án được. Ông T7 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án, vắng mặt các phiên tòa xét xử. Ông T7 có tham gia đấu giá do Công ty Đ2 tổ chức, tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình tham gia đấu giá ông T7 tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng A giữ nguyên đơn khởi kiện ngày 22-02-2021, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà Châu Thu H giữ nguyên đơn khởi kiện ngày 22-02-2021, giữ nguyên đơn khởi kiện bổ sung ngày 15-12-2022, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thu H; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ.

Người đại diện hợp pháp của Công ty X xác định ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H thế chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho Đại lý vé số H2 là tự nguyện, hợp đồng được công chứng đúng quy định pháp luật. Đại lý vé số H4 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty X đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá để khấu trừ công nợ vượt định mức là đúng thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Quá trình bán đấu giá tài sản ông Nguyễn Hoàng A biết, có chứng kiến. Sau khi hoàn tất việc bán đấu giá tài sản Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá, nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H bàn giao tài sản nhưng ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H không thực hiện. Như vậy, Công ty X đã thực hiện đúng hợp đồng, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H là người phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản đấu giá cho ông Hồ Văn Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn Đ rút lại yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải trả lãi suất chậm trả 20%/năm, từ ngày 08-12-2020 đến ngày 08-4-2023 với số tiền 664.949.711 đồng; giữ nguyên yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H, các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X thực hiện hợp đồng, chuyển giao tài sản đấu giá là Thửa đất số 1608 và tài sản gắn liền là Căn nhà cấp 03, 01 trệt 03 lầu; giữ nguyên các yêu cầu độc lập bổ

sung gồm: Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A ngày 08-12-2020 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H cùng Công ty X liên đới bồi thường thiệt hại là nguồn lợi thu được từ việc khai thác nhà yến và cho thuê mặt bằng từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (ngày 08-12-2020) cho đến khi giao tài sản, ước tính mỗi tháng tổng thiệt hại 50.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H có lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A ngày 08-12-2020 vô hiệu thì phải liên đới bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Văn Đ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Châu Thu H; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, bởi vì: Tại Điều 3 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định tự nguyện là nguyên tắc trong giao dịch dân sự, ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H tự nguyện ký hợp đồng thế chấp tài sản nên phải tuân thủ hợp đồng đã giao kết. Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A quy định về xử lý tài sản thế chấp, do Đại lý vé số H4 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, phát sinh nợ vượt định mức nên Công ty X có quyền đưa tài sản thế chấp bán đấu giá. Biên bản thỏa thuận bán đấu giá giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X không vi phạm, không có văn bản này việc bán đấu giá tài sản cũng đúng. Do đó, Hợp đồng thế chấp số 58, Hợp đồng thế chấp số 58A không vô hiệu. Đối với hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020, thời điểm này tài sản thế chấp không còn của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H mà đã chuyển giao cho Công ty X nên Công ty X là Người có tài sản, có quyền xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức bán đấu giá. Đối với Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 03-12-2020 chỉ có người giao kết mới có quyền, ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H không có quyền yêu cầu hủy văn bản này. Ngoài ra, ông Hồ Văn Đ ngay tình khi tham gia đấu giá, sau khi trúng đấu giá đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền trúng đấu giá là 1.430.000.000 đồng nên ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản đấu giá cho ông Hồ Văn Đ. Đối với yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải trả lãi suất chậm trả 20%/năm, từ ngày 08-12-2020 đến ngày 08-4-2023 với số tiền 664.949.711 đồng người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn Đ đã rút lại nên không có ý kiến.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 đã quyết định căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1, 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 33, Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; - Điều 117, 118, 119, Khoản 2 Điều 129, 210, 218, 299, 303, 304, 317, 318, 319, 320, 323, 325 và Điều 451 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, 7, 9, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 72, 74 và Điều 75 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 6 Điều 26, điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14,

ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H về việc yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số: 58/2020/HĐ-GĐXSCM ngày 29-7-2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số 58A/2020/HĐ-GĐXSCM ngày 29-7-2020 giữa bên nhận thế chấp là Công ty TNHH MTV X và bên thế chấp là ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2020/HDDVĐGTS ngày 02-11-2020 giữa Công ty TNHH MTV X với Công ty Đ2; Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Công ty TNHH MTV X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Châu Thu H về việc yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26-10-2020 giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty TNHH MTV X; Hủy bỏ Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 03-12-2020 của Công ty Đ2; Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A/HĐMB-ĐG giữa Công ty TNHH MTV X với ông Nguyễn Hoàng A, ông Hồ Văn Đ, được Văn phòng C2 công chứng ngày 08-12-2020; Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Hồ Văn Đ phải trả cho bà Châu Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999. Bà Châu Thu H đồng ý giao trả cho ông Hồ Văn Đ tiền trúng đấu giá 1.430.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ, buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H và những người đang quản lý, sử dụng tài sản gồm ông Cao Văn T6, bà Huỳnh Thị Thu H1, anh Cao Huỳnh Q, anh Cao Huỳnh P1 phải có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá cho ông Hồ Văn Đ. Ông Hồ Văn Đ được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản, gồm:

- Thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 07, tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999 có số đo, vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 375 có số đo 32,6m;

Hướng Tây giáp thửa 374 có số đo 34,48m;

Hướng Nam giáp thửa 373 có số đo 8,4m;

Hướng Bắc giáp Quốc lộ A có số đo 8,73m;

Diện tích: 284m². Trong đó có 126,7m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ A. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

- Tài sản, công trình gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà trệt: Diện tích 123m². Kết cấu: Khung cột, mái bằng BTCT, tường xây gạch 20cm. Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic 40cm x 40cm, trần nhựa, cửa đi nhôm + kính 04 cánh (01 bộ), cửa sổ nhôm + kính 04 cánh (01 bộ). Phòng ngủ 1,2: Nền lát gạch Ceramic 40cm x 40cm, trần nhựa, cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01 bộ), cửa sổ nhôm + kính 02 cánh (01 bộ). Phòng Bếp: Nền lát gạch Ceramic 40cm x 40cm, tường ốp gạch men, cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01 bộ), cửa sổ nhôm + kính. Phòng vệ sinh: Nền lót gạch men, tường ốp gạch men, cửa đi nhựa. Thiết bị vệ sinh: Bồn tắm + xí bệt.

+ Nhà Yén (03 tầng). Diện tích 295,2m². Kết cấu: Khung cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm, sàn BTCT, đỡ mái bằng sắt, mái tôn, cửa đi bằng sắt.

+ Nhà trước: Diện tích 145,055m². Kết cấu: Khung cột sắt, tường xây gạch lửng + tôn, đỡ mái bằng sắt, mái tôn (tole, tol) cửa rào bằng sắt.

+ Hàng rào: Diện tích 40m². Kết cấu: Trụ đà, cột bằng BTCT, tường xây gạch lửng dày 10cm, trên gắn khung sắt.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập ông Hồ Văn Đ đã rút về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải trả lãi suất chậm trả 20%/năm, từ ngày 08-12-2020 đến ngày 08-4-2023 với số tiền 664.949.711 đồng.

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

- Ngày 17/7/2023, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS một phần nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Toà án xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Tuyên vô hiệu đối với văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26/10/2020 được giao kết giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X và chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Châu Thu H đối với yêu cầu này;

2. Huỷ biên bản bán đấu giá tài sản ngày 03/12/2020 của Công ty Đ2 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Châu Thu H đối với yêu cầu này;

3. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A/HĐMB-ĐG giữa Công ty X với ông Nguyễn Hoàng A và ông Hồ Văn Đ (đã được Văn phòng C2 công chứng số 10621A, quyển số 01TP/CC-SCC-HĐGD

ngày 08/12/2020) và chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Châu Thu H đối với yêu cầu này;

4. Tuyên bố huỷ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2020/HDDVĐGTS ngày 02/11/2020 giữa Công ty TNHH MTV X với Công ty Đ2 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu huỷ hợp đồng dịch vụ này;

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Châu Thu H về việc buộc lần lượt Công ty TNHH MTV X, ông Hồ Văn Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585, số vào số 01173 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18/11/1999 và bà H đồng ý trả ông Hồ Văn Đ số tiền trúng đấu giá đã chi trả là 1.430.000.000 đồng;

6. Buộc ông Hồ Văn Đ giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585, số vào số 01173 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18/11/1999 cho Công ty TNHH MTV X để quản lý, tiếp tục thực hiện hợp đồng số 58/2020/HĐ-GĐXSCM ngày 29/7/2020 và Hợp đồng số 58A/2020/HĐ-GĐXSCM ngày 29/7/2020 giữa bên nhận thế chấp là Công ty TNHH MTV X và bên thế chấp là ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H;

7. Buộc Công ty TNHH MTV X phải trả lại số tiền trúng đấu giá là 1.430.000.000 đồng cho người trúng đấu giá là ông Hồ Văn Đ;

8. Buộc ông Nguyễn Hoàng A có trách nhiệm chi trả các khoản chi phí đấu giá gồm tiền bán hồ sơ có 03 nhà đầu tư tham gia là 1.500.000 đồng và chi phí thuê tư vấn là 25.423.000 đồng cho Công ty TNHH MTV X;

9. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ về việc buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá cho ông Hồ Văn Đ là Thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 07, diện tích 284m², tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (do UBND tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18/11/1999) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu.

- Ngày 17/7/2023, ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H là nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T3 kháng cáo nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn yêu cầu độc lập; Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thống nhất

được với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng rút toàn bộ nội dung kháng nghị.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày ý kiến và đề nghị: Đã trình bày đủ ở phiên tòa sơ thẩm. Nay xin bổ sung một vài ý kiến như sau: Việc mua bán thông qua đấu giá và ông Đ đã mua trúng đấu giá và việc đấu giá đã tuân thủ trình tự thủ tục. Do đó, ông Đ ngay tình mua được tài sản nên được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Người đại diện của nguyên đơn cho rằng khi mua tài sản thì bà V có đến liên hệ mua hồ sơ nhưng không gặp mà gặp ông K1, mà ông K1 không liên quan đến việc mua bán tài sản đấu giá và ông K1 cũng không phải là người hay nhân viên của công ty bán đấu giá, bà V cũng không có khiếu nại gì về việc này. Người đại diện của nguyên đơn cho rằng ông K1 cản trở việc mua bán là không hợp lý vì việc ghi âm do cơ quan có thẩm quyền thực hiện, nhưng lại tự ghi âm là không đúng và ông K1 không có gì trong việc bán đấu giá. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thay đổi, bổ sung, rút kháng nghị: Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện Kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét đơn kháng cáo đề ngày 17/7/2023 do nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T3 nộp đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ngày 17/7/2023 là hợp lệ, đúng quy định về kháng nghị, người kháng cáo, thời hạn, hình thức và nội dung kháng nghị, kháng cáo

theo quy định các Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H vắng mặt, nhưng có bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Vĩnh P là người đại diện tham gia phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T3 vắng mặt, nhưng có ông Nguyễn Vĩnh P là người đại diện tham gia phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ1 vắng mặt, nhưng có ông Hồ Văn K2 là người đại diện tham gia phiên tòa; Người đại diện Công ty Đ3; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T6, bà Huỳnh Thị Thu H1, ông Cao Huỳnh Q, ông Cao Huỳnh P1, người đại diện Văn phòng công chứng Trần Thanh D, người đại diện Văn phòng công chứng Trần Văn N; Những người làm chứng ông Hồ Chí T7, ông Đỗ Hoàng G vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng được triệu tập đến phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

[4] Về nội dung:

Các bên đương sự, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H với bị đơn có người đại diện Cty Xổ số Cà Mau là ông Nguyễn Đăng K, ông Lê Tuấn A1 đều thừa nhận, vào ngày **03/12/2019** ông Lê Minh H3 là Chủ tịch Cty Xổ số C với ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Mai T4 thoả thuận và ký kết Hợp đồng đại lý xổ số số 25-97/HĐ-CTXSCM. Theo hợp đồng thì ông Hoàng A, bà Mai T4 làm đại lý xổ số truyền thống cho Cty Xổ số C, mỗi kỳ Cty Xổ số C giao vé số cho ông Hoàng A, bà Mai T4 bán. Số lượng vé thực tế thực hiện theo phiếu xuất kho hàng kỳ, số lượng vé trong phiếu xuất kho được xem như nội dung phụ lục thực hiện mỗi kỳ kèm theo hợp đồng này. Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; thanh toán theo hình thức nhận vé trước trả tiền sau, nhưng thời điểm thanh toán thực tế không được chậm hơn so với quy định của Pháp luật hiện hành. Tại thời điểm ký hợp đồng, thời điểm thanh toán theo quy định chậm nhất là 21 ngày tính từ ngày mở thưởng, theo đó cụ thể hoá hình thức thanh toán chậm nhất đúng 21 ngày như sau: Nếu ông Hoàng A, bà Mai T4 thanh toán đúng chu kỳ ngày Thứ hai hàng tuần, thì khi nhận kỳ vé mới thanh toán kỳ vé đã nhận trước đó 4 kỳ. Có nghĩa là thường xuyên bên B nợ bên A 03 kỳ vé đã mở thưởng và 01 kỳ vé chưa mở thưởng. Nợ vé đã mở thưởng và chưa mở thưởng nói trên được gọi chung là trách nhiệm phải thanh toán.

Các bên đương sự, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H với bị đơn có người đại diện Cty Xổ số Cà Mau là ông Nguyễn Đăng K, ông Lê Tuấn A1 đều thừa nhận, vào ngày **29/7/2020** ông Hoàng A, bà H với ông Võ Quốc T1 là Giám đốc Cty Xổ số C thoả thuận và ký kết Hợp đồng *thế chấp bất động sản*

đảm bảo nghĩa vụ thanh toán. Theo hợp đồng, ông Hoàng A, bà H thế chấp tài sản là Thửa đất số 1608, tờ bản đồ 07, diện tích 284m², tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18/11/1999 (viết tắt là Thửa đất số 1608) và tài sản gắn liền là Căn nhà diện tích sàn 442,4m², kết cấu móng BTCT, khung cột BTCT, nền lát gạch Ceramic (40 x 40cm), tường gạch dày 10cm, sàn BTCT lát gạch Ceramic (40 x 40cm), mái lợp tôn, nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu, xây dựng năm 2010, sửa chữa năm 2019 (viết tắt là Căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu) để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với Hợp đồng đại lý số: 58 và 58A/2020/HĐ-GĐXSCM cùng ngày 29/7/2020 và cung cấp bản sao có chứng thực các Hợp đồng thế chấp bất động sản đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số: 58 và 58A/2020/HĐ-GĐXSCM cùng ngày 29/7/2020.

Các bên đương sự, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A với ông Võ Quốc T1 là Giám đốc Cty Xổ số C thừa nhận, vào ngày **26/10/2020** thì ông Hoàng A với ông T1 là Giám đốc Cty Xổ số C *thoả thuận và ký kết Văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp* theo Bảng kê hợp đồng thế chấp (Kèm theo Văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26/10/2020) thì số thứ tự 11 và 12 trong hợp đồng là Số hợp đồng thế chấp bất động sản 58 và 58A/2020/HĐ-GĐXSCM là Thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 7 và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Các bên đương sự, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bị đơn có người đại diện Cty Xổ số C là ông Nguyễn Đăng K, ông Lê Tuấn A1 với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Huỳnh Quốc L là đại diện Công ty Đ2 đều thừa nhận, vào ngày **02/11/2020** ông Võ Quốc T1 là Giám đốc Cty Xổ số C, ông Huỳnh Quốc L là Giám đốc Cty đấu giá Hợp danh S với bên liên quan ông Nguyễn Hoàng A thoả thuận và ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2020/HĐDVĐGTS đối với tài sản là quyền sử dụng Thửa đất số 1608, tờ bản đồ 07, diện tích 284m², tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18/11/1999 (viết tắt là Thửa đất số 1608) và tài sản gắn liền là Căn nhà diện tích sàn 442,4m², kết cấu móng BTCT, khung cột BTCT, nền lát gạch Ceramic (40 x 40cm), tường gạch dày 10cm, sàn BTCT lát gạch Ceramic (40 x 40cm), mái lợp tôn, nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu, xây dựng năm 2010, sửa chữa năm 2019 (viết tắt là Căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu); năm xây dựng: 2010, năm sửa chữa 2019, tiến độ dẫn hoàn thành 65%, chất lượng còn lại 70%.

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định ông Hoàng A có hợp đồng làm đại lý vé số truyền thống với Cty Xổ số C, thế chấp bất động sản đảm B thanh toán, thoả thuận, ký kết việc bán tài sản thế chấp và Công ty Đ2 đã thực hiện bán đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ.

[5] Xét nguyên đơn ông Hoàng A, bà H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 58 và Hợp đồng thế chấp số 58A cùng ngày 29-7-2020 giữa bên nhận thế chấp là Công ty X và bên thế chấp là ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; Tuyên vô hiệu đối với văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26/10/2020 được giao kết giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X và Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A/HĐMB-ĐG giữa Công ty X với ông Nguyễn Hoàng A và ông Hồ Văn Đ (đã được Văn phòng C2 công chứng số 10621A, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 08/12/2020), Hội đồng xét xử thấy: Người đại diện của nguyên đơn và đại diện của người liên quan T3 cho rằng hợp đồng thế chấp nhà chưa được công chứng, chứng thực và không đăng ký bảo đảm, còn đối với hợp đồng số 58 thì vượt quá phạm vi uỷ quyền của bà T3 là người liên quan, vì bà T3 uỷ quyền định đoạt quyền sử dụng đất, không uỷ quyền nhà nên không tuân thủ khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự vi phạm hình thức, người giao kết không được quyết định. Nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp. Đối với văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp thì bà H cũng là chủ tài sản nhưng không tham gia thoả thuận này, ông Hoàng A đồng ý bán đấu giá nhưng không uỷ quyền cho C thực hiện, bà Thụy V1 có tham gia nhưng không bán hồ sơ mua tài sản đấu giá nên yêu cầu tuyên vô hiệu đối với thoả thuận bán tài sản thế chấp; Đối với hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì tài sản bán đấu giá thuộc sở hữu chung nhưng ông Hoàng A tự định đoạt nên yêu cầu tuyên vô hiệu. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng thế chấp được giao dịch ký kết hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, bên thế chấp đồng ý ký và chấp nhận các điều khoản mà công ty đưa ra. Nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện theo hợp đồng; Các con ông Hoàng A uỷ quyền đồng ý cho ông Hoàng A, thì giữa ông Hoàng A với C thoả thuận bán tài sản là hợp lý theo hợp đồng uỷ quyền được công chứng số 3112, quyền số 03 ngày 27/7/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1; Còn hợp đồng mua bán tài sản thì ký kết giữa C với đại lý chứ không phải riêng ông Hoàng A. Nhận thấy, các Hợp đồng thế chấp số 58, 58A, văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đều được lập thành văn bản, có chữ ký, đóng dấu của các bên tham gia hợp đồng và uỷ quyền của bên không trực tiếp tham gia hợp đồng. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện tài sản thế chấp do ông Hoàng A, bà H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Hồng N1, ông Trần Khắc D1 nhưng người đại diện của bà T3 cho rằng bà T3 có đóng góp xây dựng nhà nhưng không có uỷ quyền định đoạt nhà, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Đối với Hợp đồng số 58 còn được công chứng tại Văn phòng C1, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 4 của Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp

bảo đảm. Đối với Hợp đồng số 58A không có công chứng hoặc chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng thế chấp số 58, số 58A và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được giao kết và thực hiện do các chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi; Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, xuất phát từ nhu cầu kinh doanh. Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp, văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Xét nguyên đơn ông Hoàng A, bà H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét huỷ biên bản bán đấu giá tài sản ngày 03/12/2020 của Công ty Đ2; Huỷ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2020/HDDVĐGTS ngày 02/11/2020 giữa Công ty TNHH MTV X với Công ty Đ2, Hội đồng xét xử thấy: Như nhận định tại mục [5] thì văn bản thoả thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26/10/2020 được giao kết giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty X và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A/HĐMB-ĐG giữa Công ty X với ông Nguyễn Hoàng A và ông Hồ Văn Đ (đã được Văn phòng C2 công chứng số 10621A, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 08/12/2020) là không có căn cứ vô hiệu. Đồng thời, Về trình tự, thủ tục đấu giá: Vào ngày 29-10-2020, Công ty X có văn bản gửi đến Công ty Đ2 đề nghị ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Ngày 02-11-2020, Công ty X và Công ty Đ2 giao kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 có bên liên quan là ông Nguyễn Hoàng A. Theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98, Công ty X thuê Công ty Đ2 bán đấu giá tài sản là Thửa đất số 1068 và tài sản gắn liền là Căn nhà cấp 3, 01 trệt 03 lầu. Tổng giá khởi điểm tài sản là 1.398.544.771 đồng (giá trị quyền sử dụng đất 503.018.000 đồng, giá trị tài sản trên đất 895.526.771 đồng). Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98, ngày 06-11-2020 Công ty Đ2 ban hành Quy chế đấu giá tài sản. Ngày 09-11-2020, Công ty Đ2 thông báo về việc bán đấu giá, thông báo công khai về việc đấu giá tài sản trên Đài phát thanh truyền hình S1 02 lần, vào ngày 13 và 17-11-2020, đăng trên Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản 02 lần, vào ngày 13 và 17-11-2020, niêm yết công khai tại Công ty Đ2 từ ngày 13-11-2020 đến ngày 01-12-2020 và niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nơi có tài sản đấu giá) từ ngày 13-11-2020 đến ngày 01-12-2020. Ngày 02-12-2020, Công ty Đ2 lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá gồm ông Hồ Chí T7, ông Hồ Văn Đ và ông Đỗ Hoàng G. Cùng ngày, Công ty Đ2 mời đại diện Công ty X dự cuộc đấu giá tài sản và phân công người giúp việc cho Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản. Ngày 03-12-2020, Công ty Đ2 tổ chức đấu giá tài sản, tham dự có ông Trần Trung L1 - Trưởng phòng kinh doanh được Giám đốc Công ty X

ủy quyền, ông Huỳnh Quốc L - Đấu giá viên và 03 người tham gia đấu giá là ông Hồ Chí T7, ông Hồ Văn Đ, ông Đỗ Hoàng G. Sau 02 vòng đấu giá theo phương thức trả giá lên, ông Hồ Văn Đ là người trả giá cao nhất số tiền 1.430.000.000 đồng. Sau đó, Công ty Đ2 chuyên kết quả đấu giá tài sản cho người có tài sản đấu giá, lập danh sách người trúng đấu giá, lập biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Công ty X và Công ty Đ2 có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi giao kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; giá bán đấu giá tài sản là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên; tài sản đấu giá đủ điều kiện đưa ra bán đấu giá; trình tự, thủ tục đấu giá đúng theo quy định tại Điều 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46 của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Công ty Đ2 và cá nhân có liên quan thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định về bán đấu giá tài sản, hành vi không cấu thành tội phạm và các bên đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98 ngày 02-11-2020. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Biên bản bán đấu giá tài sản; Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Xét nguyên đơn ông Hoàng A, bà H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Châu Thu H về việc buộc lần lượt Công ty TNHH MTV X, ông Hồ Văn Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585, số vào sổ 01173 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18/11/1999 và bà H đồng ý trả ông Hồ Văn Đ tiền trúng đấu giá đã chi trả là 1.430.000.000 đồng: Hội đồng xét xử thấy, như nhận định tại mục [5], [6] thì không có căn cứ tuyên vô hiệu đối với văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp, tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

[8] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, Hội đồng xét xử thấy: Như nhận định tại mục [5], [6], [7] thì toàn bộ yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận. Do đó, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ để chấp nhận.

[9] Từ những nhận định, phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng A, bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3; Chấp nhận đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có liên quan ông Đ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, đối với nguyên đơn là những người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

*Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai T3.

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 33; Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 117, 118, 119, Khoản 2 Điều 129, 210, 218, 299, 303, 304, 317, 318, 319, 320, 323, 325 và Điều 451 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 5, 7, 9, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 72, 74 và Điều 75 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 6 Điều 26, điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H về việc yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số: 58/2020/HĐ-GDXSCM ngày 29-7-2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng đại lý số 58A/2020/HĐ-GDXSCM ngày 29-7-2020 giữa bên nhận thế chấp là Công ty TNHH MTV X và bên thế chấp là ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H; Hủy Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2020/HDDVDGTS ngày 02-11-2020 giữa Công ty TNHH MTV X với Công ty

Đ2; Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Công ty TNHH MTV X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Châu Thu H về việc yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp ngày 26-10-2020 giữa ông Nguyễn Hoàng A và Công ty TNHH MTV X; Hủy bỏ Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 03-12-2020 của Công ty Đ2; Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 103A/HĐMB-ĐG giữa Công ty TNHH MTV X với ông Nguyễn Hoàng A, ông Hồ Văn Đ, được Văn phòng C2 công chứng ngày 08-12-2020; Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Hồ Văn Đ phải trả cho bà Châu Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999. Bà Châu Thu H đồng ý giao trả cho ông Hồ Văn Đ s tiền trúng đấu giá 1.430.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ, buộc ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H và những người đang quản lý, sử dụng tài sản gồm ông Cao Văn T6, bà Huỳnh Thị Thu H1, anh Cao Huỳnh Q, anh Cao Huỳnh P1 phải có nghĩa vụ giao tài sản đấu giá cho ông Hồ Văn Đ. Ông Hồ Văn Đ được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản, gồm:

- Thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 07, tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P574585 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng A ngày 18-11-1999 có số đo, vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 375 có số đo 32,6m;

Hướng Tây giáp thửa 374 có số đo 34,48m;

Hướng Nam giáp thửa 373 có số đo 8,4m;

Hướng Bắc giáp Quốc lộ A có số đo 8,73m;

Diện tích: 284m². Trong đó có 126,7m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ A. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

- Tài sản, công trình gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà trệt: Diện tích 123m². Kết cấu: Khung cột, mái bằng BTCT, tường xây gạch 20cm. Phòng khách: Nền lát gạch Ceramic 40cm x 40cm, trần nhựa, cửa đi nhôm + kính 04 cánh (01 bộ), cửa sổ nhôm + kính 04 cánh (01 bộ). Phòng ngủ 1,2: Nền lát gạch Ceramic 40cm x 40cm, trần nhựa, cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01 bộ), cửa sổ nhôm + kính 02 cánh (01 bộ). Phòng Bếp: Nền lát gạch Ceramic 40cm x 40cm, tường ốp gạch men, cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01

bộ), cửa sổ nhôm + kính. Phòng vệ sinh: Nền lót gạch men, tường ốp gạch men, cửa đi nhựa. Thiết bị vệ sinh: Bồn tắm + xí bệt.

+ Nhà Yén (03 tầng). Diện tích 295,2m². Kết cấu: Khung cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm, sàn BTCT, đỡ mái bằng sắt, mái tôn, cửa đi bằng sắt.

+ Nhà trước: Diện tích 145,055m². Kết cấu: Khung cột sắt, tường xây gạch lửng + tôn, đỡ mái bằng sắt, mái tôn (tole, tol) cửa rào bằng sắt.

+ Hàng rào: Diện tích 40m². Kết cấu: Trụ đà, cột bằng BTCT, tường xây gạch lửng dày 10cm, trên gắn khung sắt.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập ông Hồ Văn Đ đã rút về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H phải trả lãi suất chậm trả 20%/năm, từ ngày 08-12-2020 đến ngày 08-4-2023 với số tiền 664.949.711 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H liên đới chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 31.250.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp 32.600.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 1.350.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H thuộc trường hợp được miễn nộp toàn bộ số tiền tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

- Ông Hồ Văn Đ không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008592 ngày 22 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

*Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Các nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Châu Thu H được miễn án phí phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Mai T3 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền bà T3 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009021 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

*Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Bản án phúc thẩm này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu: HSVA.

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

Phan Lê Vũ Huy Hoàng