

Bản án số: 78/2023/DS-PT  
Ngày 27-9-2023  
V/v yêu cầu hủy biên bản đấu giá tài sản, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Chương.

*Các Thẩm phán:* Ông K'Tiêng và ông Lê Quốc Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tám – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 về việc “*Yêu cầu hủy biên bản đấu giá tài sản, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 69/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Xuân Tr; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

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

1. Ông Nguyễn Đức D, là Luật sư của Công ty luật Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 159 LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – *Có mặt.*

2. Bà Phan Thị Kim T1, là Luật sư của Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Tầng 07, TNS, đường D, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội – *Có mặt.*

**- Bị đơn:**

1. Ngân hàng Y; địa chỉ: Số 02, L, quận B, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Tiết Văn Th, chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Công Q1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Y Chi nhánh tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Lê Xuân Q2, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp, Ngân hàng Y Chi nhánh tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 19-9-2022) – *Có mặt.*

2. Công ty TNHH MTV đầu giá L; địa chỉ: Số 58 đường LTT, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Mạnh C, chức vụ: Giám đốc – *Có mặt.*

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

1. Bà Bùi Thị Kim T; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Ông Đỗ Văn K; địa chỉ: Số 01, đường C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Hoài Q3; địa chỉ: Số nhà 79, đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 10-10-2022) – *Có mặt.*

3. Ông Hoàng Văn Th1 và bà Phan Thị Thanh Th2; cùng địa chỉ: Thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh Th2:* Ông Hoàng Văn Th1 (theo văn bản ủy quyền ngày 21-10-2022) – *Có mặt.*

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Đường 23/3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Ninh Đức Th3, chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 17-02-2023) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

5. Chị Hà Bùi Anh Th4; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

6. Chị Hà Bùi Minh Th5; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

7. Chị Hà Bùi Hoàng Kim N; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Hà Xuân Tr; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn K, ông Hoàng Văn Th1.

**- Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-8-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hà Xuân Tr trình bày:**

Ngày 28-02-2013, hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số Z đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 01-3-2013, vợ chồng ông ký Hợp đồng thế chấp số: BT 834808/TC-3/2013 và ngày 28-5-2014 ký thêm Phụ lục số BT 834808/PLHĐTC-2014, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng Y Chi nhánh tỉnh Đắk Nông (*viết tắt là Ngân hàng*) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH MTV H (*viết tắt là Công ty H*). Ngoài ra, gia đình ông cũng dùng 02 quyền sử dụng đất khác để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty H tại Ngân hàng. Đến tháng 6-2017, ông đã chuyển nhượng 01 tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số Z để trả nợ gốc số tiền 3.600.000.000 đồng, trước đó ông đã trả 100.000.000 đồng cho Ngân hàng. Tính đến tháng 6-2017, gia đình ông còn nợ Ngân hàng số tiền 1.300.000.000 đồng.

Tháng 4-2017, vợ chồng ông lên làm việc với Ngân hàng xin rút lại tài sản để ông tự xử lý và Ngân hàng đã đồng ý. Ngày 08-01-2018, Ngân hàng cam kết thực hiện giãn nợ cho gia đình ông. Tuy nhiên, ngày 29-01-2018, ông nhận được điện thoại từ nhân viên Ngân hàng báo cho gia đình ông biết tài sản thế chấp là thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07 đã bán đấu giá với giá 2.400.000.000 đồng. Việc Ngân hàng cấu kết với Công ty TNHH MTV đấu giá L (*viết tắt là Công ty L*) để bán đấu giá tài sản của gia đình ông là trái pháp luật, không tổ chức thẩm định giá trị tài sản tại thời điểm tổ chức bán đấu giá gồm giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tự ý đưa ra mức giá khởi điểm thấp hơn nhiều lần giá trị thực tế của tài sản đấu giá.

Mặt khác, Công ty L đã vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục bán đấu giá, cụ thể: Không thông báo cho gia đình ông về thời gian, địa điểm, tài sản và lý do bán đấu giá; không niêm yết công khai thông báo bán đấu giá tài sản tại nơi có bất động sản bán đấu giá; việc tổ chức tham gia đấu giá chỉ có 02 người nhưng không trả giá để ông Đỗ Văn K trúng giá với mức thấp nhất nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình ông, vi phạm khoản 2.3 Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số: BL834808/PLHĐ-2014. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy biên bản bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 giữa Công ty L với người trúng đấu giá là ông K đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa Ngân hàng với ông K đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

Ngày 28-9-2022, ông có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Z do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 02-03-2022 cho ông Hoàng Văn Th1 và bà Phan Thị Thanh Th2 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Z do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28-01-2021 cho ông Đỗ Văn K; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn K, bà Hoàng Thị N với ông Hoàng Văn Th1, bà Phan Thị Thanh Th2.

***Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn Ngân hàng Y và Công ty TNHH MTV đấu giá L cùng trình bày:***

Ngân hàng và Công ty đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr đã được giải quyết bằng các bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án gồm: Bản án số: 03/2019/DS-ST ngày 02-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông; Bản án số: 54/2019/DS-ST ngày 12-9-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông; Bản án số: 15/2022/DS-ST ngày 21-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông; Bản án số: 40/2022/DS-ST ngày 17-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Bà Bùi Thị Kim T: Bà là vợ của ông Hà Xuân Tr và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

- Ông Đỗ Văn K và người đại diện theo ủy quyền: Việc định giá đối với tài sản bán đấu giá và trình tự bán đấu giá tài sản được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Tr.

- Ông Hoàng Văn Th1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh Th2y: Yêu cầu khởi kiện của ông Tr đã được giải quyết bằng các bản án đang có hiệu lực pháp luật của Tòa án gồm: Bản án số: 15/2022/DS-ST ngày 21-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông; Bản án số: 40/2022/DS-ST ngày 17-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Tr.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông: Trình tự, thủ tục cấp GCNDSĐĐ số Y ngày 02-03-2022 cho ông Th1, bà Th2 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 06-7-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 186, điều 430 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 khoản 3 Điều 33, Điều 35, Điều 37 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Điều 76 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014; khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Tr về các nội dung sau:*

- *Hủy biên bản bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 giữa Công ty L với ông K đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất, theo GCNQSĐĐ số Y do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28-02-2013.*

- *Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa Ngân hàng với ông K (bản án sơ thẩm ghi nhầm là Công ty L) đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất, theo GCNQSDĐ số Y do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28-02-2013.*

- *Hủy GCNQSDĐ số Y do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 02-03-2022 cho ông Th1, bà Th2 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.*

- *Hủy GCNQSDĐ số W do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28-01-2021 cho ông K; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà N với ông Th1, bà Th2.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 15-7-2023, nguyên đơn ông Hà Xuân Tr kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy biên bản đấu giá tài sản, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19-7-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn K và ông Hoàng Văn Th1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20-7-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị; nguyên đơn ông Hà Xuân Tr giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn K rút toàn bộ kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Ý kiến của ông Nguyễn Đức D là người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.*

*Ý kiến của bà Phan Thị Kim T1 là người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:*

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 289, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Đỗ Văn K, ông Hoàng Văn Th1; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Xuân Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Hà Xuân Tr, ông Đỗ Văn K và ông Hoàng Văn Th1 nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Th1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn K rút toàn bộ kháng cáo nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và kháng cáo của những người có quyền lợi ông Đỗ Văn K, ông Hoàng Văn Th1.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Về thẩm quyền giải quyết: Theo tinh thần hướng dẫn tại mục 2, phần II, Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc cấp lại GCNQSDĐ trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự nên khi giải quyết tranh chấp không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ vào tham gia tố tụng và không cần tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2.2]. Theo Công văn số: 956/UBND-NL ngày 19-7-2019 của UBND huyện Đắk R'lấp thì: *“Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Tr, bà T, trong hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không thể hiện bao nhiêu thành viên”*. Bản án dân sự phúc thẩm số: 54/2019/DS-PT ngày 12-9-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã xác định thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thuộc quyền sử dụng của ông Tr, bà T, tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ các con còn nhỏ không có công sức đóng góp gì. Do đó, ông Tr, bà T có quyền thế chấp thửa đất cho Ngân hàng và việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ mục 2.3 Phụ lục hợp đồng thế chấp số: BL834808/PLHĐTC-2014 ngày 28-5-2014, hai bên thỏa thuận *“Bên B chủ động quyết định phương thức bán tài sản thế chấp, bên B phối hợp với bên A bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua... Nếu bên B trực tiếp bán tài sản thì phải báo trước cho bên A biết địa điểm, thời gian ít nhất 07 ngày để bên A tham gia....”* Như vậy, trường hợp Ngân hàng ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua thì không bắt

buộc phải thông báo cho ông Tr, bà T biết địa điểm, thời gian bán đấu giá tài sản. Do đó, việc ông Tr, bà T cho rằng Ngân hàng vi phạm nghĩa vụ báo trước cho ông bà là không có căn cứ.

[2.4]. Về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản: Mặc dù Luật đấu giá tài sản năm 2016 có hiệu lực từ ngày 01-7-2017 nhưng tại khoản 3 Điều 80 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định “*Trường hợp đấu giá tài sản mà hợp đồng bán đấu giá tài sản đã được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực nhưng chưa thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai thì trình tự, thủ tục niêm yết, thông báo công khai và việc tổ chức đấu giá tài sản được áp dụng theo quy định của Luật này*”. Như vậy, việc Công ty L tiến hành thủ tục niêm yết, thông báo công khai và tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5]. Đối với ý kiến của ông Tr cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông và Văn phòng công chứng Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng: Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tinh thần hướng dẫn tại mục 3 phần IV Công văn số: 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này việc giải quyết tranh chấp hợp đồng không liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018 hoặc trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng nên không bắt buộc phải đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.6]. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06-7-2023, ông Tr có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Th1, bà Th2 và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông K. Yêu cầu khởi kiện này làm phát sinh quan hệ tranh chấp mới, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nhưng lại tuyên không chấp nhận là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung này của ông Tr.

[2.7]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét quan điểm đề nghị của những người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.8]. Từ vấn đề nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tr, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên xử đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm của ông Tr; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; do những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

**1.** Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn K, ông Hoàng Văn Th1.

**2.** Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Xuân Tr, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên xử đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm của ông Hà Xuân Tr; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 430 của Bộ luật Dân sự; Điều 33, Điều 35, Điều 37, khoản 3 Điều 80 của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Điều 76 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 2 khoản 4 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Xuân Tr về các nội dung sau:

**2.1.** Hủy biên bản bán đấu giá tài sản ngày 29-01-2018 giữa Công ty TNHH MTV đấu giá L với người trúng đấu giá là ông Đỗ Văn K đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

**2.2.** Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 09/HĐMB ngày 29-01-2018 giữa Ngân hàng Y Chi nhánh tỉnh Đắk Nông với ông Đỗ Văn K đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

**2.3.** Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 02-03-2022 cho ông Hoàng Văn Th1 và bà Phan Thị Thanh Th2 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

### **3. Về án phí:**

**3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc ông Hà Xuân Tr phải chịu 900.000đ (*chín trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 900.000đ (*chín trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số S ngày 29-8-2022 và số R ngày 05-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

### **3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:**

3.2.1. Ông Hà Xuân Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Hà Xuân Tr số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số A ngày 20-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.



3.2.3. Buộc ông Đỗ Văn K phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số B ngày 01-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3.2.3. Buộc ông Hoàng Văn Th1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số C ngày 26-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Hồng Chương**