

Bản án số: 52/2024/DS-PT

Ngày 30/5/2024

"V/v tranh chấp kiện đòi tài sản; yêu  
cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Anh Tuyết

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Đăng Huy và ông Trần Hữu Hiệu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Hữu Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Bà  
Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2024/TLPT-DS  
ngày 08/01/2024 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
vô hiệu", do bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 30/9/2023  
của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang bị kháng cáo; Theo  
Quyết định đưa vụ án xét xử phúc thẩm số 35/2024/QĐXX-PT  
ngày 07/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2024/QĐPT-DS ngày 04/4/2024,  
giữa:

**- Nguyên đơn:** Anh **Trần Mạnh H**, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 130 T,  
khu 4, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. *Đại diện theo ủy quyền của*  
*nguyên đơn:* Ông Ninh Văn L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 108 N, phường B,  
thành phố H, tỉnh Hải Dương. (*Đề nghị vắng mặt*)

**- Bị đơn:**

+ Anh **Vũ Xuân D**, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh  
Hải Dương (*Vắng mặt*); *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh D:*  
Các Luật sư Hoàng Anh T, Nguyễn Văn H – Công ty luật TNHH B thuộc Đoàn  
Luật sư thành phố Hà Nội (*Vắng mặt*)

+ Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn M, xã C, huyện C,  
tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*)

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

+ Anh **Vũ Xuân K**, sinh năm 1978 và chị **Trần Thị N**, sinh năm 1981. Đều ở địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương(*Đều vắng mặt*).

+ **Ngân hàng N**.*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ A – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C; Ông Vũ Tiến Q – Giám đốc Ngân hàng N – Phòng giao dịch C (*Vắng mặt*)

+ **Công ty TNHH bán đấu giá tài sản T**(Hiện nay là Công ty đấu giá hợp danh số 01 T).*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thế T – Giám đốc. Địa chỉ: Số 594 T, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương(*Vắng mặt*)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Anh H không có mối quan hệ quen biết với anh D, chị N. Thông qua phương tiện thông tin đại chúng, anh được biết Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Cẩm Giàng (gọi tắt là Ngân hàng Agribank) có nhu cầu bán đấu giá tài sản là thửa số 366 tờ bản đồ số 09 diện tích 90m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Sồi Cầu, xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương cùng tài sản trên đất là một ngôi nhà hai tầng có nguồn gốc là tài sản đảm bảo do Ngân hàng Agribank thu giữ của vợ chồng anh D và chị N để bán đấu giá theo phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp số 403 ngày 11/01/2013 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 14014 ngày 14/01/2014. Ngày 10/8/2018, anh H có đơn xin tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước. Ngày 13/8/2018, anh H tham gia phiên đấu giá và trở thành người trúng đấu giá với số tiền trả giá là 743.150.000đồng. Cùng ngày anh và Ngân hàng Agribank đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 63/HĐ-MTSDG ngày 13/8/2018. Ngày 14/8/2018, anh đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá cho Ngân hàng và được bàn giao giấy tờ pháp lý của tài sản. Đến ngày 24/8/2018, anh Trần Mạnh H được UBND huyện Bình Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN884078 đối với thửa đất đã trúng đấu giá. Tuy nhiên kể từ khi anh hoàn tất nghĩa vụ tài chính, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, đã nhiều lần anh đến yêu cầu anh D, chị N bàn giao lại nhà, đất nhưng anh D, chị N không đồng ý giao nhà, đất và vẫn tiếp tục sinh sống trên đất cho đến nay. Do vậy anh khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc anh D, chị N phải trả lại nhà, quyền sử dụng đất cho anh. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị N ly hôn và không còn chung sống cùng anh D trên đất nên đến nay anh H chỉ yêu cầu anh D phải trả lại nhà, quyền sử dụng đất cho anh.

Anh H tự nguyện không yêu cầu anh D, chị N hoàn trả hoa lợi, lợi tức phát sinh từ quá trình khai thác, sử dụng nhà, đất.

*Tại văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn trình bày:*

Anh D và chị N là chủ sử dụng hợp pháp đối với đất và chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất tại thửa số 366 tờ bản đồ số 09 - thôn Sôi Cầu, xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 454039 do UBND huyện Bình Giang cấp ngày 03/4/2008. Anh và chị N có sử dụng nhà, đất để thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Cẩm Giàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Kim Anh. Tuy nhiên khi Công ty Kim Anh không thanh toán được nợ, Ngân hàng Agribank không có bất kỳ thông báo gì cho anh mà đã đến thu giữ tài sản của gia đình anh đang sử dụng để thu hồi nợ nhưng anh không đồng ý nên Ngân hàng không thu giữ được. Hiện nay anh vẫn đang là người chiếm hữu tài sản có căn cứ pháp luật nên anh xác định anh H không có quyền khởi kiện đòi lại tài sản vì anh H chưa nhận tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Ngân hàng, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của anh H. Ngoài ra, anh D có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá số 63/HĐ-MTSDG ngày 13/8/2018 giữa Ngân hàng Agribank và anh H vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H với lý do tại thời điểm Ngân hàng thu giữ và bán đấu giá tài sản của anh, Công ty TNHH sản xuất và thương mại Kim Anh đã được Tòa án thụ lý giải quyết vụ việc phá sản.

*Ý kiến của chị Nguyễn Thị N:* Chị N xác định đã ly hôn anh D và về sống tại thôn Một, xã Cẩm Đông, huyện Cẩm Giàng với gia đình. Chị không phải là người trực tiếp quản lý tài sản mà anh H khởi kiện và chị cũng không có hành động ngăn cản anh H nên đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng, việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án làm việc với anh D và chị xin vắng mặt tại Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Ý kiến của anh Vũ Xuân K, chị Trần Thị N:* Do anh K, chị N thường xuyên vắng nhà nên Tòa án không làm việc chị N. Tại buổi làm việc ngày 29/8/2023, anh K có lời khai xác định anh không tranh chấp gì đối với việc chung tường, chung mái của thửa đất giáp ranh giữa anh và anh D. Bức tường, mái nhà là do anh D xây dựng nên anh không có ý kiến, yêu cầu gì và không đề nghị đưa anh tham gia tố tụng.

*Ý kiến của đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam:* Ngân hàng có cấp tín dụng cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại Kim Anh số tiền là 3.500.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng số 12KA1401

ngày 14/01/2014, một phần khoản nợ trên được đảm bảo bằng tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 366 tờ bản đồ số 09 ở xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương mang tên anh Vũ Xuân D và chị Nguyễn Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 403 ngày 11/01/2013 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 14014 ngày 14/01/2014. Việc thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Kim Anh đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên được xác định là nợ xấu. Ngân hàng đã tiến hành thông báo nợ đến hạn, thông báo nợ quá hạn, thông báo đòi nợ, thông báo thực hiện nghĩa vụ bảo đảm và làm việc, đôn đốc, động viên Công ty Kim Anh trả nợ và thông báo, động viên bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm. Tuy nhiên bên công ty Kim Anh và gia đình anh D không thực hiện, không tiếp tục trả nợ. Đến ngày 21/6/2017, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng và có hiệu lực thi hành vào ngày 15/8/2017. Do Công ty Kim Anh được xác định là nợ xấu không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã căn cứ Nghị quyết số 42 để tiến hành xử lý tài sản đảm bảo của bên thế chấp để thu hồi nợ. Ngân hàng đã tiến hành thông báo, thực hiện đầy đủ các bước trong công tác xử lý, thu giữ tài sản đảm bảo của anh D, chị N. Đến ngày 07/02/2018, Ngân hàng đã cùng Chính quyền địa phương, Cơ quan an ninh tiến hành thu giữ tài sản đảm của anh D, chị N. Tại buổi làm việc, anh D có mặt nhưng chống đối, không bàn giao tài sản. Ngân hàng đã tiến hành dán niêm phong tại căn nhà anh D đang ở và lập biên bản thu giữ tài sản đảm bảo, biên bản vụ việc, anh D đã tự ý xé rách niêm phong và thách thức, chửi bới đoàn công tác. Sau khi tiến hành thu giữ tài sản, Ngân hàng đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Thăng Lợi để bán đấu giá tài sản đảm bảo với mục đích thu hồi nợ. Ngày 13/8/2018, tại trụ sở Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Thăng Lợi đã D ra phiên đấu giá tài sản, kết quả cuộc đấu giá anh Trần Mạnh H là người trúng đấu giá với số tiền là 743.150.000đồng. Ngân hàng đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá số 63/HĐ-MTSDG ngày 13/8/2018 với anh H. Sau khi anh H thanh toán toàn bộ số tiền trúng đấu giá, Ngân hàng đã bàn giao các giấy tờ cho anh H. Về số tiền đấu giá thu được 743.150.000đồng, Ngân hàng đã tiến hành xử lý số tiền nợ gốc theo phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là 391.000.000đồng; Tiền lãi phát sinh 106.361.627đồng và chi phí xử lý tài sản đảm bảo là 20.478.000đồng. Số tiền còn lại Ngân hàng đã thông báo cho gia đình anh D nhận lại nhưng đến nay anh D chưa đến nhận. Ngân hàng xác định đã tiến hành thực hiện các quy trình thu giữ tài sản và tổ chức bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật nên đề nghị giữ nguyên Hợp đồng mua bán tài sản

bán đấu giá số 63/HĐ-MTSDG ngày 13/8/2018 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng cũng như của anh H là người trúng đấu giá tài sản.

*Ý kiến của người đại diện Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Thăng Lợi:* Đại diện Công ty đấu giá xác định đã tiến hành bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 366 tờ bản đồ số 09 ở xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương đúng trình tự, thủ tục từ khâu ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá các phụ lục hợp đồng với ngân hàng; ban hành quy chế đấu giá, thực hiện việc niêm yết thông báo đấu giá tài sản theo quy định và đăng công khai thông báo này trên các phương tiện thông tin đại chúng; tiếp nhận đơn đăng ký đấu giá của người dân, tiến hành thu tiền đặt trước và tổ chức bán đấu giá theo quy định của luật đấu giá. Công ty Thăng Lợi đã 3 lần tổ chức đấu giá tài sản nêu trên với mức giá khởi điểm không thay đổi, 2 lần đấu giá đầu không thành công do không có người tham gia và lần đấu giá thứ 3 được tổ chức vào ngày 13/8/2023 với 02 người tham gia đấu giá và đã bán đấu giá thành công tài sản cho anh Trần Mạnh H với giá là 743.150.000đ. Đại diện công ty bán đấu giá tài sản đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 63/HĐ-MBTS ngày 13/8/2018 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Cẩm Giàng và anh Trần Mạnh H là vô hiệu.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương:*

Căn cứ vào: Điều 133, Điều 165, Điều 166, Điều 401, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật nhà ở; Điều 41 Luật phá sản; Điều 7 Luật đấu giá tài sản; Nghị quyết số 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng ngày 21/6/2017; khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Mạnh H. Buộc anh Vũ Xuân D phải trả lại cho anh Trần Mạnh H tài sản là: Thửa đất số 366 tờ bản đồ số 09 diện tích 90 m<sup>2</sup> (đo đạc 106,9m<sup>2</sup>) có địa chỉ tại thôn Sồi Cầu, xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 884078 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Giang cấp ngày 24/8/2018 mang tên anh Trần Mạnh H và tài sản trên đất là 01 căn nhà 02 tầng, công trình phụ khép kín có diện tích sàn theo hợp đồng mua bán là 55m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 68,8m<sup>2</sup>).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Vũ Xuân D về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 63/HĐ-MBTS ngày 13/8/2018 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Cẩm Giàng, anh

Trần Mạnh H vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 884078 do UBND huyện Bình Giang cấp ngày 24/8/2018 cho anh H.

- Chấp nhận sự tự nguyện của anh H không yêu cầu anh D, chị N hoàn trả hoa lợi, lợi tức có được trong thời gian sử dụng tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:* Ngày 24/10/2023, anh D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh H đã có quan điểm trình bày tại cấp sơ thẩm.

*Tại phiên tòa:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Xuân D, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/DS-ST ngày 30/9/2023 của TAND

huyện Bình Giang đề nghị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, anh D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Kháng cáo của anh D được làm trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Nguyên đơn và người đại diện nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập phiên tòa (niêm yết). Hiện nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn; bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đại diện Ngân hàng, Công ty TNHH đấu giá Thắng Lợi có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do vậy, HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo: Anh Vũ Xuân D kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của anh D, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh D, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá số 63/HĐ-MTSDG ngày 13/8/2018 giữa Ngân hàng Agribank và anh H vô hiệu;

hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 884078 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Giang cấp ngày 24/8/2018 mang tên anh Trần Mạnh H (Thửa đất số 366 tờ bản đồ số 09 diện tích 90 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Sồi Cầu, xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương).

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu đã được thu thập trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có căn cứ xác định. Ngày 11/01/2013, anh D, chị N và Ngân hàng ký hợp đồng số 403 đã thế chấp thửa đất số 366 tờ bản đồ số 09 diện tích 90 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Sồi Cầu, xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương để bảo đảm cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại Kim Anh vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Cẩm Giàng với số tiền bảo lãnh tương ứng là 391.000.000 đồng. Đến ngày 14/01/2014, anh D và chị N tiếp tục ký hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba. Đến hạn thanh toán Công ty TNHH Kim Anh không đủ khả năng thanh toán trả nợ vay nên Ngân hàng đã áp dụng Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/7/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng để thu giữ tài sản bảo đảm của anh D, chị N và tiến hành làm thủ tục bán đấu giá tài sản là nhà đất mà anh D, chị N đã thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Kim Anh.

Theo quy định của pháp luật, trong trường hợp này, khi anh D và chị N không giao tài sản là nhà đất đã thế chấp cho khoản nợ vay thì Ngân hàng có quyền khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu Tòa án giải quyết về nghĩa vụ giao tài sản đảm bảo theo quy định tại các Điều 299, Điều 301 của Bộ luật Dân sự, Điều 8 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/7/2017 của Quốc Hội và Điều 2 Nghị quyết số 03/2018/NQ- HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Việc Ngân hàng không thực hiện khởi kiện tại Tòa án mà tiến hành bán đấu giá tài sản khi trong thực tế chưa quản lý được tài sản đảm bảo của anh D, chị N là chưa đúng quy định của pháp luật dân sự. Đồng thời trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của anh D đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua tài sản trúng đấu giá số 63/HĐ-MTSDG ngày 13/8/2018 giữa Ngân hàng Agribank và anh H là vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 884078 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Giang cấp cho anh H ngày 24/8/2018. Trong trường hợp nếu có căn cứ để Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của anh D thì anh D, chị N không còn quyền sử dụng hợp pháp tài sản là nhà đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Do đó cần phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của thủ tục thu giữ tài sản, bán đấu giá tài sản đảm bảo do anh D, chị N đã đem thế chấp cho Ngân hàng như thế nào? Căn cứ vào quy định của pháp luật để đánh giá, xác định giá trị tài sản thế chấp bị thiệt hại là bao nhiêu, mức độ lỗi của mỗi bên để có hướng xét xử, xác định mức bồi thường cho đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và anh D, chị N khi Ngân hàng

tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản do anh D, chị N đã thế chấp. Về nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thủ tục định giá tài sản bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng, chưa đặt ra việc xem xét, giải quyết trong vụ án là vi phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh D, hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Xuân D đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh D tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Xuân D, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Vũ Xuân D về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Anh Vũ Xuân D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh Vũ Xuân D 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0001455 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/5/2024)

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- TAND huyện Bình Giang;
- Chi cục THA DS huyện Bình Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

**Phạm Anh Tuyết**

