

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 101/2021/DS-PT
Ngày 20-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh;

Ông Nguyễn Đức Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 443/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1968 và bà Đinh Thị Ngọc S, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Số 78, đường Nguyễn D, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Võ Khắc C, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện C, T Tây Ninh; địa chỉ liên lạc: Số 32, khu phố N, phường An, thành phố D, T Bình Dương;

2. Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 175, khu phố 2, phường L, thành phố B, T N; địa chỉ liên lạc: Số 32, khu phố N, phường An, thành phố D, T Bình Dương.

Ông C và bà N là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/5/2019), có mặt.

- *Bị đơn:* Ngân hàng TNHH MTV P; địa chỉ trụ sở: Tầng 1, tầng 10 và 11, Tòa nhà S, số 2 N, phường T, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quang S, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TNHH MTV P - Chi nhánh B; địa chỉ: Tầng trệt, lầu 1, số 3, Đại lộ D, khu phố H, phường P, thành phố T, T Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2019), có mặt.

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

1. Văn phòng Công chứng U, địa chỉ: Đường ĐT1, khu phố B, phường K, thị xã U, T Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản T D, địa chỉ: khu phố H, phường P, thành phố T, T Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tất T, chức vụ: Giám đốc Trung tâm, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị Mỹ T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Đức Đ, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Kim Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 780, đường Nguyễn D, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Số 78, đường Nguyễn D, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Ông Đỗ Văn G, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Bà Lã Thị M, sinh năm 1982 và ông Đỗ Ngọc H, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn giải quyết vắng mặt.

9. Ông M Văn H, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số 66, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

10. Ông Lê Văn T, sinh năm 1974 và bà Ngô Thị P, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Thôn Cẩm L, xã S, huyện H, T Thanh Hóa, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Trung D, sinh năm 1979 và bà Ninh Thị Bích N, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số 61, đường P, khu phố C, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

12. Ông Lê Đức T, sinh năm 1981 và bà Võ Hoàng Hương Gi, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

13. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Đội 1, T, Xuân Trường, T Đ, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 40/21, khu phố L, phường H, thành phố D, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

15. Ông Nguyễn Lương Đ, sinh năm 1982 và bà Cao Thị X, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã U, T Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

16. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 91, Lý Đạo T, phường B, quận T, thành phố Đà Nẵng, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

17. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 và bà Cao Thị N, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Số 47/38, Đặng Văn M, khu phố C, phường H, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2008, ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức Đ và bà Nguyễn Thị T phần đất có tổng diện tích 2.357m² (loại đất CLN) thuộc thửa đất số 675 tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp H, xã A, huyện A, T Sông Bé (nay là khu phố H, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương), trong đó có 1.621m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 799QSDĐ/CQ.BA do UBND huyện D cấp cho ông Trần Đức Đ vào ngày 23/12/1997, phần diện tích còn lại hai bên có thỏa thuận trong hợp đồng “*Giao hết số đất trên sổ, con đường và số đất thừa cho bên B, bên B tự làm sổ điều chỉnh mới (diện tích thực tế là 2.357m²)*”. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 (hai tỷ đồng). Ngày 05/3/2008, ông T và bà S được cập nhật biến động sang tên đối với diện tích 1.621m² thuộc thửa 675, tờ bản đồ 04, số đất còn lại chưa tiến hành thủ tục hợp thức hóa nhưng vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Ngày 24/12/2011, ông T, bà S thế chấp toàn bộ diện tích 1.621m² cho Chi nhánh Ngân hàng Liên Doanh P (nay là Ngân hàng TNHH MTV P, gọi tắt là Ngân hàng P) để đảm B cho khoản vay 1.000.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng số BGD/HL/11/043 ngày 23/12/2011. Mục đích vay tiền để sửa nhà. Thời hạn vay 05 năm tính từ ngày 23/12/2011, hình thức thanh toán tiền gốc và lãi vào ngày 10 tây hàng tháng. Ngày 20/9/2012, do không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng nên ông T, bà S đã ký Hợp đồng ủy quyền số 7649 tại Văn phòng Công

chứng U ủy quyền cho Ngân hàng P được toàn quyền thay mặt ông T và bà S ủy quyền cho cơ quan, tổ chức có chức năng, thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu H khoản dư nợ gốc và lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số BGD/HL/11/043 ngày 23/12/2011. Thời điểm đó, ông T, bà S xác định giá bán khởi điểm của diện tích đất 1.621m² là 1.621.000.000 đồng.

Ngày 05/01/2015, Ngân hàng P đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS với Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản D để tiến hành đấu giá tài sản trên.

Ngày 30/7/2015, Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản D đã bán đấu giá thành công tài sản trên cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị Mỹ T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 105/HĐMBTSBĐG ngày 30/7/2015.

Ngày 04/9/2015, Ngân hàng P và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản D đã tiến hành bàn giao tài sản cho ông S. Ngày 19/10/2015, ông S được Sở tài nguyên và Môi trường T D cấp GCNQSDĐ số CB908006, diện tích đất được cấp là 1.621m².

Nguyên đơn xác định Hợp đồng ủy quyền số 7649 giữa nguyên đơn và Ngân hàng P được thực hiện tại Văn phòng Công chứng U ngày 20/9/2012 có nhiều vi phạm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, cụ thể: Căn cứ Điều 139 và Điều 143 của Bộ luật Dân sự năm 2005 không quy định cá nhân có thể ủy quyền cho một tổ chức hay pháp nhân thực hiện hành vi cụ thể; Ngân hàng P không có tư cách pháp nhân ký kết, tham gia giao dịch như một bên chủ thể trong Hợp đồng ủy quyền số 7649 ngày 20/9/2012; ngoài ra, khi thực hiện bán đấu giá tài sản và bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá thì Ngân hàng P không tiến hành đo đạc, cắm mốc, ký ranh tứ cận thực tế mà chỉ bàn giao tài sản trên giấy tờ nên đã giao cho ông S phần đất có diện tích 2.357m² trong khi nguyên đơn chỉ ủy quyền cho Ngân hàng bán đấu giá diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận là 1.621m² làm thiệt hại của nguyên đơn 736m².

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS ký ngày 05/01/2015 giữa Ngân hàng P và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản D là vô hiệu; hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 105/HĐMBTSBĐG ngày 30/7/2015 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản D và ông Nguyễn Ngọc S; yêu cầu Ngân hàng P trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 2.357m² thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường Bình An, thành phố Dĩ An, T Bình Dương, nguyên đơn đồng ý trả lại cho Ngân hàng P số tiền nhận bán đấu giá mà ông Nguyễn Ngọc S đã nộp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng P trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 736m² thuộc thửa 675 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố D, T Bình Dương.

- Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Ngân hàng P trình bày:

Ngân hàng P được đổi tên trên cơ sở tiếp nhận từ Ngân Hàng liên doanh VID P được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam căn cứ theo Giấy phép hoạt động ngân hàng 100% vốn nước ngoài số: 38/GP-NHNN ngày 24/3/2016 và Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh Bình Dương theo mã số chi nhánh: 0100112733-004 ngày 24/7/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư T D cấp.

Ngày 23/12/2011 giữa Ngân hàng P và ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đã ký kết Hợp đồng tín dụng số BDG/HL/11/043 với hạn mức là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để sửa nhà. Do ông T và bà S không thực hiện thanh toán nợ vay theo như cam kết nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ tháng 02/2012. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng không nhận được sự hợp tác của ông T, bà S trong việc thực hiện thanh toán nợ vay, dư nợ gốc tính đến ngày 20/9/2012 là 966.600.000 đồng và lãi phát sinh.

Đến ngày 20/9/2012, ông T, bà S đã tiến hành ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng U để ủy quyền cho Ngân hàng đứng ra bán tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.621m² thuộc thửa 675 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố D, T Bình Dương để thu H nợ. Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, ông T, bà S xác định giá trị khởi điểm của tài sản là 1.621.000.000 đồng. Mặc dù, hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền nhưng Ngân hàng P vẫn tạo điều kiện cho ông T, bà S có thời gian trả nợ tuy nhiên ông T, bà S không thực hiện được.

Đến ngày 05/01/2015, Ngân hàng P đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T D để bán đấu giá tài sản của ông T và bà S theo hợp đồng ủy quyền nêu trên. Sau nhiều lần tổ chức đấu giá thì đến ngày 30/7/2015, việc bán đấu giá thành công tài sản của ông T, bà S với giá 1.190.000.000 đồng. Sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến việc thanh lý tài sản, Ngân hàng P thu được 1.148.970.000 đồng (gồm tiền nợ gốc: 960.000.000 đồng và một phần tiền lãi phát sinh: 188.970.000 đồng) trên tổng số tiền mà ông T và bà S còn nợ Ngân hàng là 1.571.377.105 (tại thời điểm thu nợ ngày 25/9/2015).

Ngày 04/9/2015, Ngân hàng P và Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản D đã tiến hành bàn giao tài sản cho người mua trúng tài sản đấu giá là ông Nguyễn Ngọc S. Trước khi bàn giao tài sản trên thực địa có tiến hành đo đạc theo quy định.

Do đó, nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 7649 ký ngày 20/9/2012 giữa nguyên đơn và Ngân hàng P vi phạm điều cấm của pháp luật do Bộ luật Dân sự năm 2005 không quy định về việc cá nhân có thể ủy quyền cho một tổ chức hay pháp nhân thực hiện hành vi cụ thể là không chính xác. Tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 đã định nghĩa rõ *“Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”*. Tại khoản 1 Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng có quy định: *“Đại diện là việc cá nhân, pháp nhân danh và vì lợi ích của cá nhân”*

hoặc pháp nh khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự...”. Đồng thời, theo Quy chế tổ chức và hoạt động Chi nhánh và theo Điều lệ hoạt động của Ngân hàng P thì Chi nhánh được tổ chức và hoạt động theo pH cấp quản lý hoạt động của chi nhánh. Vì vậy, Ngân hàng P đã thực hiện các thủ tục bán đấu giá thanh lý tài sản theo đúng quy định của pháp luật thuộc trong pH cấp được ủy quyền từ Hội sở nên Hội sở cũng không có ý kiến gì về việc bán đấu giá tài sản thu H nợ xấu của Chi nhánh.

Bên cạnh đó, việc thực hiện thanh lý tài sản thu H nợ xấu đã được quy định cụ thể tại khoản 7 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định về quyền của bên nhận tài sản thế chấp là được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về việc xử lý tài sản. Trong đó, Điều 355 cụ thể hóa theo Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch B đảm về nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp, cầm cố. Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền bán tài sản giữa ông T, bà S với Ngân hàng P là hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện không nhằm mục đích che dấu hay cố tình vụ lợi. Ngân hàng P cũng chỉ đưa ra bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất là 1.621m² ở địa chỉ: khu phố H, phường A, thành phố D, T Bình Dương và cũng chỉ giao cho người mua trúng đấu giá đúng diện tích đất trên, không giao thêm phần đất nào khác.

Từ những trình bày nêu trên, Ngân hàng P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S. Đối với việc ông T, bà S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện thì Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng U trình bày:

Ngày 20/9/2012, Văn phòng Công chứng U tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S về việc đồng ý ủy quyền cho Ngân hàng P được toàn quyền thay mặt ông T, bà S ủy quyền cho cơ quan, tổ chức có chức năng, thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thu H nợ đối với QSDĐ có diện tích 1.621m² tọa lạc tại khu phố khu phố H, phường A, thành phố T, T Bình Dương nay là khu phố khu phố H, phường A, thành phố D, T Bình Dương theo GCNQSDĐ số H356125 (số vào sổ cấp GCN: 799/QSDĐ/CQ.BA) do UBND huyện T cấp ngày 26/02/1997 cho ông Trần Đức Đ. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày 20/9/2012 đến khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất cho bên mua.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao hợp lệ, việc công chứng được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng hợp đồng đủ điều kiện giao dịch, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng U chứng nhận hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản T D trình bày:

Ngày 05/01/2015, Trung tâm dịch vụ Đấu giá tài sản T D (sau đây gọi tắt là Trung tâm) ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS với Ngân hàng P. Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất có diện tích 1.621m² thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 04, đã được cấp GCNQSDĐ số H356125, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 799/QSDĐ/CQ.BA do UBND huyện T cấp ngày 26/02/1997 cho ông Trần Đức Đ, điều chỉnh biến động sang tên ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S ngày 05/3/2008. Đất tọa lạc tại địa chỉ: khu phố H, phường A, thành phố D, T Bình Dương nay là khu phố H, phường A, thành phố D, T Bình Dương Qua quá trình thực hiện và thông báo bán đấu giá tài sản nhiều lần thì đến thông báo bán đấu giá tài sản lần thứ 4 (Thông báo số 107 ngày 22/6/2015) có 01 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá là ông Nguyễn Ngọc S, chứng minh nh dân số 280948A cấp ngày 17/10/2011 tại Công an T D; địa chỉ: Số 36/4, khu phố A, phường H, thành phố D, T Bình Dương.

Ngày 30/7/2015, Trung tâm phối hợp với Ngân hàng P và các cơ quan hữu quan tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản. Tại cuộc bán đấu giá trên Đấu giá viên đã giới thiệu đầy đủ thành phần tham dự cũng như phổ biến một số quy định của Quy chế bán đấu giá tài sản của Trung tâm. Nội dung trong biên bản cuộc đấu giá tài sản có ghi rõ ý kiến của Ngân hàng P, Phòng Công chứng số 1 T D là hồ sơ bán đấu giá đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đồng ý bán tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá theo Điều 37 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và người đăng ký tham gia đấu giá cũng đồng ý mua tài sản bán đấu giá với giá 1.190.000.000 đồng, đồng thời cam kết không thắc mắc khiếu nại về sau.

Ngày 13/8/2015, ông Nguyễn Ngọc S (người mua trúng đấu giá) đã nộp đủ tiền mua tài sản là 1.190.000.000 đồng. Ngày 04/9/2015, đại diện Ngân hàng P, đại diện Trung tâm và ông Nguyễn Ngọc S đã tiến hành giao tài sản và ông S đã nhận đúng tài sản nêu trên cùng các giấy tờ liên quan, không thắc mắc khiếu nại gì. Ngày 14/9/2015, Ngân hàng P và Trung tâm đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS ngày 05/01/2015 cùng các Phụ lục kèm theo.

Trung tâm xác định các trình tự, thủ tục đưa tài sản ra bán đấu giá đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Đ trình bày:

Theo hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản giữa ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S và Ngân hàng P thì bà được chỉ định nhận các thông báo về thông tin các đợt bán đấu giá. Tuy nhiên, thực tế từ trước đến nay bà không nhận được bất kỳ văn bản, thông báo nào liên quan đến việc bán đấu giá trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T trình bày:

Ngày 30/7/2015, ông S tham gia mua tài sản bán đấu giá là diện tích QSDĐ là 1.621m² thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 04, theo GCNQSDĐ số H356125, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 799/QSDĐ/CQ.BA do UBND huyện T cấp ngày

26/02/1997 cho ông Trần Đức Đ, điều chỉnh biến động ngày 05/3/2008 và ngày 24/10/2011 với giá 1.190.000.000 đồng tại Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản tỉnh D. Việc thực hiện thủ tục mua đấu giá tài sản được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản và được Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá T D kết hợp với người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng P giao tài sản trên thực địa thì ông, bà tiến hành thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định. Thửa đất 675 khi Nhà nước cấp GCN cho ông S được đổi thành thửa 3253, tờ bản đồ BA. Sau đó, do nhu cầu sử dụng nên ông, bà có nhận chuyển nhượng thêm 117,1m² (loại đất trồng cây lâu năm) từ GCNQSDĐ có số vào sổ CH01989 để hợp với thửa đất 3253, tổng cộng 1.738,1m². Phần diện tích đất 117,1m² này ông, bà sử dụng làm đường đi từ ngoài đường Đào Sư T vào đến vị trí đất đang tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông, bà có tiến hành thủ tục pH chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nH, trong đó vợ Phạm Thị Mỹ T được quyền sở hữu riêng 974,7m² (là một phần của thửa 675 cũ) cộng với phần diện tích 117,1m² từ GCNQSDĐ có số vào sổ CH01989, tổng cộng 1.091,8m². Phần đất này được cấp GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do bà Phạm Thị Mỹ T đứng tên.

Đối với phần diện tích đất còn lại 646,3m² là tài sản chung của vợ chồng, cập nhật biến động ngày 18/4/2017.

Ngày 22/6/2017, ông, bà lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 78, đường Nguyễn D, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thay mặt vợ chồng ông S, bà T đứng ra chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lương Đ, ông Lê Thanh T và ông Nguyễn Văn H. Hiện nay việc ủy quyền giữa ông B và vợ chồng ông, bà đối với diện tích đất nêu trên đã hoàn tất, ông, bà đã nhận đủ tiền và ông Đ, ông T, ông H đã nhận đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường T D cấp GCNQSDĐ theo quy định nên hai bên không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì.

Đối với phần đất có diện tích 1.091,8m² thuộc GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 cấp cho bà Phạm Thị Mỹ T thì đã chuyển nhượng hết cho ông Đỗ Văn G, ông M Văn H, ông Lê Văn T, ông Nguyễn Trung D, bà Đỗ Thị Đ, ông Nguyễn Văn B, ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh H. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, những người này đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định.

Xét thấy, việc ông S mua đất từ Trung tâm đấu giá tài sản D là ngay tình. Ông S, bà T không đồng ý việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 105/HĐMBTSBĐG ngày 30/7/2015 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản D với ông Nguyễn Ngọc S, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Ông S, bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 22/6/2017, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Phạm Thị Mỹ T có lập Hợp đồng ủy quyền số 005573, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V có nội dung ông S, bà T ủy quyền cho ông được toàn

quyền và thay mặt ông S, bà T thực hiện quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ diện tích thửa đất số 3645, tờ bản đồ số 34, diện tích 646,3m² gồm 415,2 m² đất ở và 231,1m² đất trồng cây lâu năm, theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS04241 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp ngày 19/10/2015 cho ông Nguyễn Ngọc S, đăng ký biến động lần cuối ngày 18/4/2017. Đất tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Trong phạm vi ủy quyền ông được toàn quyền quyết định việc đặt cọc, giá chuyển nhượng và P thực thanh toán, thay mặt ông S, bà T nhận tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng tài sản được ủy quyền.

Thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên, vào ngày 22/7/2017, tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ông đã thay mặt ông S, bà T chuyển nhượng hết diện tích đất 646,3m² cho ông Lê Thanh T, ông Nguyễn Lương Đ và ông Nguyễn Văn H, mỗi người nhận chuyển nhượng 1/3 diện tích. Sau khi ông Đ, ông T và ông H thanh toán hết số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận (do thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác số tiền chuyển nhượng) thì ông đã thay mặt ông S, bà T giao đất. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, không ai thắc mắc khiếu nại gì. Ông cũng đã hoàn tất nghĩa vụ ủy quyền đối với ông S, bà T. Hiện nay ông T, ông Đ và ông H đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định dưới hình thức sổ chung, theo ông được biết thì những người này đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông đại diện cho ông S, bà T chuyển nhượng cho ông T, ông Đ và ông H thì ông có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn hợp pháp, những người nhận chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Họ là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người nhận chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn G và bà Đỗ Thị Lành thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng ông Nguyễn Trung D, vợ chồng ông Lê Đức Th, bà Đỗ Thị Đ và bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 quyền sử dụng đất có tổng diện tích 1.091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa

vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông G, bà Lành không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị M và ông Đỗ Ngọc H thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1.091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng ông Nguyễn Trung D, vợ chồng ông Lê Đức Th, vợ chồng bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 QSDĐ có tổng diện tích 1091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng bà M, ông H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M Văn H và bà Đỗ Thị H thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1.091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng ông Nguyễn Trung D, vợ chồng ông Lê Đức Th, vợ chồng bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 QSDĐ có tổng diện tích 1091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông H, bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T và bà Ngô Thị P thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1.091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng ông Nguyễn Trung D, vợ chồng ông Lê Đức Th, vợ chồng bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 quyền sử dụng đất có tổng diện tích 1091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông T, bà P không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung D và bà Ninh Thị Bích Ngọc thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng ông M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Lê Đức Th, vợ chồng bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 QSDĐ có tổng diện tích 1.091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m²

đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông D, bà Ngọc không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức Th và bà Võ Hoàng Hương G thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1.091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng ông M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Nguyễn Trung D, vợ chồng bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 QSDĐ có tổng diện tích 1.091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông Th, bà G không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Đ trình bày:

Năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Cùng mua đất với bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng ông M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Lê Đức Th, vợ chồng ông Nguyễn Trung D và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của bà là 1/9 quyền sử dụng đất có tổng diện tích 1.091,8m², tương đương

121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Bà Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1.091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Cùng mua đất với bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng ông M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Lê Đức Th, bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng ông Nguyễn Trung D cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của bà là 1/9 quyền sử dụng đất có tổng diện tích 1.091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ T 01 phần đất trong tổng diện tích đất 1.091,8m² thuộc thửa 3640, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS05766 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho bà T ngày 18/4/2017. Ngoài vợ chồng ông, bà còn có vợ chồng ông Nguyễn Trung D, vợ chồng ông Đỗ Văn G, vợ chồng ông M Văn H, vợ chồng ông Lê Văn T, vợ chồng bà Lã Thị M, vợ chồng ông Lê Đức Th, vợ chồng bà Đỗ Thị Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H cùng mua đất của bà T. Ngày 18/7/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06202 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/9 QSDĐ có tổng diện tích 1.091,8m², tương đương 121,3m² gồm: 52,2m² đất trồng cây lâu năm và 69,1m²

đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông vẫn còn để đất trống, chưa xây dựng gì.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông B, bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T trình bày:

Năm 2017, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T thông qua người đại diện hợp pháp của ông S, bà T là ông Nguyễn Văn B 01 phần đất trong tổng diện tích đất 646,3m² thuộc một phần thửa 3253, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS04241 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 19/10/2015. Ngoài ông còn có vợ chồng ông Nguyễn Văn H, vợ chồng ông Nguyễn Lương Đ cùng mua đất của vợ chồng ông S. Ngày 14/8/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CS06240 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông là 1/3 QSDĐ có tổng diện tích 646,3m², tương đương 215,43m² gồm: 77,03m² đất trồng cây lâu năm và 138,4m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì ông đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T thì ông có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông S, bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lương Đ và bà Cao Thị Xuân trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T thông qua người đại diện hợp pháp của ông S, bà T là ông Nguyễn Văn B 01 phần đất trong tổng diện tích đất 646,3m² thuộc một phần thửa 3253, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS04241 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 19/10/2015. Ngoài vợ ông, bà còn có ông Lê Thanh T, vợ chồng ông Nguyễn Lương Đ cùng mua đất của vợ chồng ông S. Ngày 14/8/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06240 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/3 QSDĐ có tổng diện tích 646,3m², tương đương 215,43m² gồm: 77,03m² đất trồng cây lâu năm và 138,4m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển

nhượng hoàn tất thì vợ chồng ông, bà đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng.

Tước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông S, bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông Đ, bà Xuân không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Cao Thị N thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T thông qua người đại diện hợp pháp của ông S, bà T là ông Nguyễn Văn B 01 phần đất trong tổng diện tích đất 646,3m² thuộc một phần thửa 3253, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ có số vào sổ CS04241 do Sở Tài nguyên và Môi trường T Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 19/10/2015. Ngoài vợ ông, bà còn có vợ chồng ông Lê Thanh T, vợ chồng ông Nguyễn Lương Đ cùng mua đất của vợ chồng ông S. Ngày 14/8/2017, vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CS06240 (hình thức sổ chung), trong đó diện tích đất của ông, bà là 1/3 QSDĐ có tổng diện tích 646,3m², tương đương 215,43m² gồm: 77,03m² đất trồng cây lâu năm và 138,4m² đất ở tại đô thị. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất thì vợ chồng ông, bà đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P có liên quan đến phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc S và bà Phạm Thị Mỹ T thì ông, bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông S, bà T là hoàn toàn hợp pháp, ông, bà đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ông, bà là người thứ ba ngay tình, Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà. Vợ chồng ông H, bà N không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức Đ và bà Nguyễn Thị Tám trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T phần đất có diện tích 1.621m². Do thời gian đã lâu nên không nhớ chính xác giá trị chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông, bà đã giao đất và đã nhận đủ tiền, việc chuyển nhượng đã hoàn thành nên vợ chồng ông, bà không còn liên quan gì đến việc tranh chấp giữa các bên, Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết và không triệu tập ông, bà tham gia trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- *Tại biên bản xác minh của Tòa án nH dân thành phố Dĩ An tại Ủy ban nH dân phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thể hiện:* Căn cứ sổ mục kê lưu giữ tại phường thì thửa đất số 675, tờ bản đồ số 04 do ông Trần Đức Đ đăng ký, kê khai. Ngoài thửa đất trên ông Đ không đăng ký kê khai thêm thửa đất nào khác tại địa bàn phường Bình An. Đồng thời, từ năm 2011 đến nay UBND phường Bình An không tiếp nhận bất cứ đơn khiếu nại nào liên quan đến thửa đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 07/5/2020 của Tòa án nH dân thành phố Dĩ An, T Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S đối với Ngân hàng P về việc trả lại diện tích đất 736m² tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường Bình An, thành phố Dĩ An, T Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S đối với bị đơn Ngân hàng P về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/5/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đồng ý với bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng quy định.

Về nội dung: Ngày 20/9/2012 ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đã ký Hợp đồng ủy quyền số 7649 tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên với nội dung ủy quyền cho Ngân hàng P được toàn quyền thay mặt ông T và bà S ủy quyền cho cơ quan, tổ chức có chức năng, thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Xét thấy việc ký hợp đồng của các bên là tự nguyện, hình thức và nội dung ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật, việc công chứng hợp đồng đảm B đúng quy định. Công việc ủy quyền đã hoàn thành, tài sản đã bàn giao trên thực tế và quyền lợi của nguyên đơn đã được đảm B. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng Công chứng U, Trung tâm dịch vụ Bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Ngọc S, bà Phạm Thị Mỹ T, ông Trần Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Kim Đ, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Văn G, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị M, ông Đỗ Ngọc H, ông M Văn H, bà Đỗ Thị H, ông Lê Văn T, bà Ngô Thị P, ông Nguyễn Trung D, bà Ninh Thị Bích N, ông Lê Đức Th, bà Võ Hoàng Hương G, bà Đỗ Thị Đ, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Lương Đ, bà Cao Thị X, ông Lê Thanh T, ông Nguyễn Văn H, bà Cao Thị N vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất thừa nhận: Ngày 20/9/2012 ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S đã ký Hợp đồng ủy quyền số 7649 tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên ủy quyền cho Ngân hàng P được toàn quyền thay mặt ông T và bà S ủy quyền cho cơ quan, tổ chức có chức năng, thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp (tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC/AA/11/043 ngày 24/12/2011) để thu H khoản dư nợ gốc (1.000.000.000 đồng) và lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số BGD/HL/11/043 ngày 23/12/2011 ký giữa ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S với Ngân hàng P. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự và là cơ sở để Hội đồng xét xử giải quyết vụ án.

[4] Xét Hợp đồng ủy quyền số 7649 ký ngày 20/9/2012 giữa nguyên đơn và Ngân hàng P được Văn phòng Công chứng Tân Uyên chứng thực: Về hình thức và nội dung của Hợp đồng tuân thủ quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên tự thỏa thuận và giao kết bằng văn bản về việc ông T, bà S ủy quyền cho Ngân hàng P liên hệ cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất được thế chấp tại Ngân hàng P để thu H khoản nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số BGD/HL/11/043 ngày 23/12/2011 ký giữa ông Trần Quốc T, bà Đinh Thị Ngọc S với Ngân hàng P. Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Đại diện là việc một người (sau đây gọi là người đại diện) nH danh và vì lợi ích của người khác (sau đây gọi là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện” và Điều 142 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Đại diện theo ủy quyền là đại diện được xác lập theo sự ủy quyền giữa người đại diện và người được đại diện”, đối chiếu các quy định này thì thỏa thuận của hai bên về việc ông T, bà S ủy quyền cho Ngân hàng P ủy quyền cho cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận của các bên không trái pháp luật. Đồng thời, tại Văn bản số 24/CV-CC ngày 28/5/2019 của

Văn phòng Công chứng U phúc đáp Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương và hồ sơ công chứng hợp đồng kèm theo thể hiện quy trình công chứng Hợp đồng ủy quyền số 7649 ký ngày 20/9/2012 giữa nguyên đơn ông T, bà S với Ngân hàng P được Văn phòng Công chứng U chứng thực đúng theo quy định tại các Điều 35, 38, 39, 40, 41, 42 của Luật Công chứng và Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Nguyên đơn cho rằng theo quy định tại Điều 139 và Điều 143 của Bộ luật Dân sự năm 2005 không quy định cá nhân có thể ủy quyền cho một tổ chức hay pháp nhân thực hiện hành vi cụ thể. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng không quy định cấm một tổ chức hay pháp nhân không được nhận ủy quyền từ cá nhân và theo Quy chế tổ chức và hoạt động Chi nhánh Ngân hàng TNHH MTV P, Điều lệ hoạt động của Ngân hàng TNHH MTV P thì Chi nhánh được tổ chức và hoạt động theo phân cấp quản lý hoạt động. Ngân hàng P đã thực hiện các thủ tục bán đấu giá thanh lý tài sản là căn cứ theo đúng quy định phân cấp được ủy quyền từ Hội sở nên việc nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 7649 giữa nguyên đơn và Ngân hàng P ký tại Văn phòng Công chứng U ngày 20/9/2012 có nhiều vi phạm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở. Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng bị đơn không thực hiện việc thông báo cho nguyên đơn biết về quá trình bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại hồ sơ đã thể hiện bị đơn có thực hiện nghĩa vụ thông báo như thỏa thuận.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 7649 ký ngày 20/9/2012 giữa nguyên đơn và Ngân hàng P được Văn phòng Công chứng U chứng thực vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS ký ngày 05/01/2015 giữa Ngân hàng P và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Bình Dương và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 105/HĐMBTSBĐG ngày 30/7/2015 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Bình Dương và ông Nguyễn Ngọc S: Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền số 7649 với nguyên đơn ông T và bà S, Ngân hàng P đã liên hệ và ký hợp đồng bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 1.621m² thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 04, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H356125, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 799/QSDĐ/CQ.BA do UBND huyện Thuận An cấp ngày 26/02/1997 cho ông Trần Đức Đ, điều chỉnh biến động sang tên ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S ngày 05/3/2008. Hồ sơ bán đấu giá lưu tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Bình Dương thể hiện đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đồng ý bán tài sản trong trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá theo Điều 37 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản, người mua tài sản bán đấu giá (ông Nguyễn Ngọc S) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 105/HĐMBTSBĐG ngày 30/7/2015 ký với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Bình Dương. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 32/HĐBĐGTS ký ngày 05/01/2015 giữa Ngân hàng P và Trung tâm dịch vụ bán

đấu giá tài sản B là vô hiệu và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 105/HĐMBTSBĐG ngày 30/7/2015 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản D và ông Nguyễn Ngọc S là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quốc T và bà Đinh Thị Ngọc S mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0040640 ngày 02/6/2020 và Biên lai thu số 0040953 ngày 24/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Huy Cường

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Huy Cường

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND T Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp,
Tòa Dân sự.

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

Cao Huy Cường