

Bản án số: 386/2021/DS-PT

Ngày: 29/10/2021

*V/v Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
việc thực hiện quyền của chủ sử dụng
đất và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng
mua bán tài sản đấu giá.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Ông Đỗ Minh Hoàng
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Lê Thị Hồng
Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 522/2020/TLPT-DS về việc
"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất
và tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án
nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2021/QĐ-PT
ngày 21/7/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 593/TB-TA ngày 27/9/2021;
Quyết định hoãn phiên tòa số 461/2021/QĐPT-HPT ngày 12/10/2021 giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ánh Nhật, sinh năm 1979.

Trú tại: Thôn Gia Lâm, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Bách, sinh năm 1984, trú tại:
Thôn Gia Lâm, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Văn bản ủy
quyền ngày 11/10/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Ánh Nhật:
Luật sư Nguyễn Thị Thu Lan và Luật sư Bạch Tuyết Hoa, Văn phòng Luật sư
Phúc Thọ, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Duyệt, sinh năm 1971.

Bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: Thôn Gia Lâm, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà
Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Thị Tiệp, sinh năm 1950.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Bách, sinh năm 1984, trú tại: Thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2021.

2. Bà Nguyễn Thị Minh Hương, sinh năm 1983.

Cùng trú tại: Thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

3. Văn phòng công chứng Đào Ngà (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lâm).

Trụ sở: Số 155 Dương Văn Bé, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thúy Ngà, Trưởng Văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nam, Công chứng viên.

4. Công ty đấu giá Hợp Danh Thành An.

Trụ sở: Số 266 đường Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lương Ngọc Hà, Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân Thắng, Chánh Văn phòng.

5. Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

Trụ sở: Số 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Lâm, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng Quân, Chuyên viên tố tụng.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

* **Nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật trình bày:** Ông là chủ sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ 03, diện tích 227m², địa chỉ tại: Thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền đất số CE 011518 do Sở TNMT Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/8/2016. Hiện tại, thửa đất này do mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Tien đang ở. Tháng 12/2019, được biết ông Duyệt làm thủ tục sang tên đổi với thửa đất trên nên cụ Tien có đơn tố cáo. Ngày 09/01/2020, cụ Tien nhận được văn bản số 151/VPĐKĐDGL của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lâm. Theo đó, yêu cầu cụ Tien cung cấp tài liệu về tranh chấp trong thời hạn 30 ngày, nếu quá thời hạn thì sẽ giải quyết sang tên cho ông Duyệt. Hành vi này của ông Duyệt là vi phạm điều cấm được quy định tại khoản 10 Điều 12 Luật đất đai 2013: “10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất”. Khoản 7 Điều 166 Luật đất đai quy định quyền của người sử dụng đất: “7. Khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”. Nay, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Duyệt và bà Nguyễn Thị

Huyền chấm dứt hành vi cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông.

Ngày 01/6/2020, ông có Văn bản bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung như sau: Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1710/2019/HĐMB được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Đào Nga ngày 17/10/2019. Bởi các lý do như sau:

- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam không có quyền định đoạt tài sản của ông bởi lẽ Ngân hàng là bên nhận thế chấp tài sản này theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5226.2016, ngày 22/12/2016 và được sửa đổi ngày 18/5/2017. Điều 301 Bộ luật dân sự quy định về việc giao tài sản bảo đảm để xử lý “Trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Hợp đồng thế chấp số 5226 cũng quy định cụ thể về việc này.

- Hợp đồng thế chấp số 5226 không quy định ngân hàng có quyền thu giữ tài sản. Hợp đồng quy định rõ ràng về phương thức giải quyết tranh chấp khi ông vi phạm. Do vậy, Ngân hàng không có quyền chuyển nhượng tài sản của ông khi ông không đồng ý. Thế nhưng, ngân hàng cố ý làm trái Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH: Khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 42 quy định điều kiện để thu giữ tài sản, trong đó “b. Tại Hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật”. Hơn nữa, cho đến nay ông chưa nhận được bất kỳ văn bản nào của Ngân hàng về việc thu giữ tài sản hoặc yêu cầu thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng. Biên bản thu giữ tài sản chỉ là hình thức không có việc thu giữ tài sản trên thực tế. Vì gia đình ông vẫn quản lý và sử dụng hợp pháp.

- Ngân hàng cố ý làm trái bán tài sản của ông cho ông Duyệt, thế nhưng ngân hàng không có quyền giao tài sản và không thể hiện được nghĩa vụ giao tài sản cho ông Duyệt. Việc công chứng hợp đồng này là giúp sức cho hành vi vi phạm. Như vậy hợp đồng bán đấu giá giữa ngân hàng và ông Duyệt đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông, vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể: Khoản 4 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015. “4. Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác”. Đây là điều cấm của pháp luật. Điều 123 quy định “Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép cụ thể thực hiện những hành vi nhất định”; “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu”.

* **Bị đơn ông Nguyễn Văn Duyệt trình bày:** Khi ông đọc trên báo thấy Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam bán đấu giá tài sản là thửa đất số 12, tờ bản đồ 03, diện tích 227m², địa chỉ tại: Thôn Gia Lâm, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Ánh Nhật nên ông đăng ký mua đấu giá với Công ty Đấu giá Hợp danh Thành An và ông được trúng đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ông đề nghị mẹ con ông Nhật chấm dứt gây rối khởi kiện và đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán đấu giá giữa vợ chồng ông với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam là hợp pháp.

* **Bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền:** Nhất trí với ý kiến và quan điểm của chồng bà đã trình bày tại Tòa án.

* **Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam do ông Trần Hoàng Quân trình bày:** Việc ông Nhật cho rằng Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank) không có quyền định đoạt tài sản của ông Nhật là chưa chính xác. Theo Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 5226.2016/HĐTC quy định: *“Các bên thống nhất thỏa thuận rằng Ngân hàng có quyền (mà không có nghĩa vụ) xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nghĩa vụ được bảo đảm ngay khi xảy ra bất kỳ trường hợp nào sau đây:*

a) Bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Văn kiện tín dụng, bao gồm cả trường hợp Bên được bảo đảm phải trả nợ trước hạn cho Ngân hàng theo quy định trong Văn kiện tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trước hạn.

b) Bên được bảo đảm và/hoặc bên thế chấp vi phạm bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào quy định tại Hợp đồng này, Văn kiện tín dụng và các văn bản liên quan ký kết với Ngân hàng.” Ông Nguyễn Ánh Nhật cho rằng Ngân hàng không có quyền chuyển nhượng tài sản của ông Nhật khi ông Nhật không đồng ý là không đúng.

Theo điểm b Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 5226.2016/HĐTC quy định:

“b) Ngân hàng bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp: Ngân hàng có quyền bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có sự đồng ý của Bên thế chấp. Ngân hàng có quyền bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp theo hình thức bán đấu giá tài sản hoặc bán, chuyển nhượng không qua bán đấu giá...”

Ông Nhật còn cho rằng ông Nhật chưa nhận được bất kỳ văn bản nào của Ngân hàng về việc thu giữ tài sản hoặc yêu cầu thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng. Biên bản thu giữ chỉ là hình thức, không có việc thu giữ tài sản trên thực tế. Vì gia đình ông Nhật vẫn quản lý và sử dụng hợp pháp là không có căn cứ. Ngân hàng đã gửi toàn bộ thông báo vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ trước hạn, thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm, yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho ông Nguyễn Ánh Nhật thể hiện bằng các phiếu báo phát của Bưu điện (đã cung cấp cho Tòa). Việc ông Nhật không nhận được là do ông Nhật đã bỏ đi khỏi nơi cư trú đã lâu. Việc này đã có xác nhận của chính quyền địa phương, trưởng thôn nơi ông Nhật cư trú tại Biên bản thu giữ (đã cung cấp cho Tòa). Ông Nhật cho rằng biên bản thu giữ chỉ là hình thức, không có việc thu giữ tài sản trên thực tế vì gia đình ông Nhật vẫn quản lý và sử dụng là chưa chính xác. Tại Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Lưu, Chủ tịch UBND xã Lê Chi, ông Nguyễn Xuân Hùng, Công chức tư pháp, hộ tịch xã, ông Lều Anh Dưỡng, Công chức địa chính xã và ông Nguyễn Ngọc Ngoi, Trưởng thôn Gia Lâm đều xác nhận: Vào thời điểm thu giữ, ông Nguyễn Ánh Nhật và vợ là bà Nguyễn Thị Minh Hương không có mặt. Vì các lẽ trên, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bác yêu

cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 1710/2019/HĐMB.

*** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đào Ngà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lâm) do ông Vũ Nam trình bày:**

Vào ngày 17/10/2019, ông và bà Hoàng Thanh Hoài, sinh năm 1994, chứng minh nhân dân số 060992526 do Công an tỉnh Yên Bái cấp ngày 01/12/2010 (bà Hoàng Thanh Hoài là chuyên viên nghiệp vụ tại Văn phòng Công chứng Đào Ngà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lâm), Thành phố Hà Nội đã tham dự phiên đấu giá bán tài sản được tổ chức tại Trung tâm giao dịch của Công ty đấu giá Hợp danh Thành An; địa chỉ tại: Tầng 4 - Số 3 Trần Khanh Dư, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Tại phiên đấu giá bán tài sản là quyền sử dụng đất tại thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Ánh Nhật tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam; thành phần tham dự gồm:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu là bà Vũ Thị Thuý Việt, thư ký là bà Ngụy Thị Thảo;

- Đại diện Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam là ông Nguyễn Quốc Tuấn, Chuyên viên xử lý nợ.

- Người tham gia mua tài sản đấu giá gồm có: Ông Nguyễn Văn Duyệt và ông Phạm Văn Bắc, cùng có địa chỉ tại thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

- Phiên đấu giá bắt đầu, do đấu giá viên là bà Vũ Thị Thuý Việt điều hành, đã giới thiệu bản thân, thành phần tham dự phiên đấu; công bố Quy chế cuộc đấu giá và giải đáp thắc mắc của người mua. Ông Nguyễn Văn Duyệt và ông Phạm Văn Bắc không có thắc mắc. Đấu giá viên công bố mức giá khởi điểm sau đó ông Nguyễn Văn Duyệt và ông Phạm Văn Bắc trả giá bằng lời nói. Sau hai lần trả giá thì ông Nguyễn Văn Duyệt là người trả giá cao nhất và trúng đấu giá.

- Sau khi kết thúc phiên đấu giá, mọi người ngồi chờ bà Ngụy Thị Thảo làm biên bản, khoảng 15 phút sau, bà Ngụy Thị Thảo in và đưa cho mọi người tham dự phiên đấu giá đọc lại, sau khi đối chiếu đúng các thông tin và giá bán, tất cả thành phần tham dự phiên đấu không có ý kiến gì, mọi người cùng ký vào biên bản.

- Sau khi xong phần đấu giá, ông Nguyễn Văn Duyệt và ông Nguyễn Quốc Tuấn (đại diện bên có tài sản bán đấu giá) đã yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông. Sau khi kiểm tra giấy tờ, hồ sơ công chứng, ông chuyển cho bà Hoàng Thanh Hoài lập dự thảo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, khoảng 30 phút sau, bà Hoàng Thanh Hoài in dự thảo cho các bên đọc. Các bên đã tự đọc dự thảo, đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo Hợp đồng. Bà Hoàng Thanh Hoài tiến hành cho ông Nguyễn Văn Duyệt viết phiếu yêu cầu công chứng và ký, điểm chỉ vào bản thảo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Sau đó, toàn bộ Hợp đồng này được chuyển cho người có thẩm quyền của bên Ngân hàng ký, đóng dấu. Chữ ký và con dấu của bên Ngân hàng đúng với chữ ký và mẫu dấu đã đăng ký với Văn phòng công chứng Đào

Ngà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lâm). Ông khẳng định việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Công ty đấu giá Hợp danh Thành An do ông Đặng Xuân Thắng đại diện trình bày:**

Ngày 09/10/2018, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đấu giá Thành An cùng nhau ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0910/2018/HĐDVĐG-02. Giá khởi điểm của tài sản là 693.031.000 đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng, Tổng Giám đốc Công ty đã ban hành Quyết định số: 1010/2018/QĐ-TA-02, ngày 10/10/2018 về việc ban hành quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam kèm theo Bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 1010/2018/QC-TA-02 ngày 10-10-2018. Ngày 11-10-2018, Công ty Thành An tiến hành việc niêm yết thông báo đấu giá đúng quy định của pháp luật, theo Thông báo số: 1010/2018/TB-TA-02, cụ thể như sau:

- Đăng thông báo đấu giá 02 lần trên báo Pháp luật Việt Nam vào các ngày 11-10-2018 và ngày 17-10-2018 (bản pho-to kèm theo);

- Niêm yết thông báo đấu giá tại Trụ sở UBND xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (có xác nhận của UBND xã Lê Chi);

- Niêm yết thông báo đấu giá tại Trụ sở của Công ty Cổ phần Đấu giá Thành An - Số 266 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (có ảnh kèm theo).

- Niêm yết thông báo đấu giá tại nơi tổ chức cuộc đấu giá tài sản: Tầng 7 tòa nhà Sông Hồng, Số 2 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. (có ảnh kèm theo).

- Về nội dung Thông báo đấu giá chứa đựng đầy đủ các nội dung được quy định tại Khoản 2 Điều 35, Luật Đấu giá tài sản số: 01/2016/QH14 của Quốc Hội về bán đấu giá tài sản.

Theo thông báo đấu giá số 1010/2018/TB-TA-02 ngày 10/10/2018: Thời hạn bán hồ sơ tham gia đấu giá là từ ngày 11/10/2018 đến ngày 29/10/2018 (trong giờ hành chính). Hết thời gian trên vẫn không có khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá. Ngày 30/10/2018, Công ty Thành An có công văn số 3010/2018/CV-TA-02 gửi Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam về việc Cuộc đấu giá tài sản không thành.

Ngày 28/12/2018, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam có công văn số 14742/PVB-QL&TCTTS gửi Công ty Thành An về việc thực hiện việc bán đấu giá tài sản lần 2. Ngày 07/01/2019, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đấu giá Thành An cùng nhau ký kết Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0701/2019/PL-HĐDVĐG. Giá khởi điểm của tài sản là: 623.727.900 đồng. Sau khi ký kết phụ lục Hợp đồng, Tổng Giám đốc Công ty đã ban hành Quyết định số: 0701/2019/QĐ-TA, ngày 07/01/2019 về việc ban hành quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam kèm theo Bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 0701/2019/QC-TA ngày 07/01/2019. Ngày 09/01/2019, Công ty Thành An tiến hành việc niêm yết thông báo đấu giá đúng quy định của pháp luật theo Thông báo số: 0701/2019/TB-TA, cụ thể như sau:

- Đăng thông báo đấu giá 02 lần trên báo Pháp luật Việt nam vào các ngày 09/01/2019 và ngày 12/01/2019 (bản pho-to kèm theo);

- Niêm yết thông báo đấu giá tại Trụ sở UBND xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (có xác nhận của UBND xã Lê Chi);

- Niêm yết thông báo đấu giá tại Trụ sở của Công ty Cổ phần Đấu giá Thành An - Số 266 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (có tài liệu, ảnh kèm theo).

- Niêm yết thông báo đấu giá tại nơi tổ chức cuộc đấu giá tài sản: Tầng 7 tòa nhà Sông Hồng, Số 2 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. (có tài liệu, ảnh kèm theo).

- Về nội dung Thông báo đấu giá chứa đựng đầy đủ các nội dung được quy định tại khoản 2 Điều 35, Luật đấu giá tài sản số: 01/2016/QH14 của Quốc Hội về bán đấu giá tài sản.

Theo thông báo đấu giá số 0701/2019/TB-TA ngày 07/01/2019: Thời hạn bán hồ sơ tham gia đấu giá là từ ngày 09/01/2019 đến ngày 25/01/2019 (trong giờ hành chính). Hết thời gian trên vẫn không có khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá. Ngày 25/01/2019, Công ty Thành An có công văn số 2501/2019/CV-TA-02 gửi Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam về việc Cuộc đấu giá tài sản không thành. Ngày 20/9/2019, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam có công văn số 12901/PVB-QL&TCTTS gửi Công ty Thành An về việc thực hiện việc bán đấu giá tài sản lần 3.

Ngày 30/9/2019, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đấu giá Thành An cùng nhau ký kết Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 3009/2019/PL-HDDVDG. Giá khởi điểm của tài sản là: 561.355.110 đồng.

Sau khi ký kết phụ lục Hợp đồng, Tổng Giám đốc Công ty đã ban hành Quyết định số: 3009/2019/QĐ-TA, ngày 30/9/2019 về việc ban hành quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam kèm theo Bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản số: 3009/2019/QC-TA ngày 30-9-2019. Ngày 02/10/2019, Công ty Thành An tiến hành việc niêm yết thông báo đấu giá đúng quy định của pháp luật, theo Thông báo số: 3009/2019/TB-TA, cụ thể như sau:

- Đăng thông báo đấu giá 01 lần trên báo Pháp luật Việt nam vào ngày 02/10/2019 (bản pho-to kèm theo);

- Niêm yết thông báo đấu giá tại Trụ sở UBND xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (có xác nhận của UBND xã Lê Chi);

- Niêm yết thông báo đấu giá tại Trụ sở của Công ty Cổ phần Đấu giá Thành An - Số 266 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (có tài liệu, ảnh kèm theo).

Niêm yết thông báo đấu giá tại nơi tổ chức cuộc đấu giá tài sản: Tầng 4 số 3 Trần Khánh Dư, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. (có tài liệu, ảnh kèm theo).

- Về nội dung: Thông báo đấu giá chứa đựng đầy đủ các nội dung được quy định tại khoản 2 Điều 35, Luật Đấu giá tài sản số: 01/2016/QH14 của Quốc Hội

về bán đấu giá tài sản. Theo thông báo đấu giá số 3009/2019/TB-TA ngày 30/9/2019:

+ Thời hạn bán hồ sơ tham gia đấu giá là từ ngày 02/10/2019 đến ngày 07/10/2019 (trong giờ hành chính). Trong khoảng thời gian trên có 02 khách hàng là ông Nguyễn Văn Duyệt và ông Phạm Văn Bắc đến tham khảo và mua Hồ sơ đấu giá tài sản.

+ Đến hết hạn cuối nộp tiền đặt trước và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, có 02 khách hàng nộp tiền đặt trước và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, gồm: Ông Nguyễn Văn Duyệt và ông Phạm Văn Bắc. Ngày 08/10/2019, Công ty Thành An đã gửi thư mời cho các bên và thông báo đến Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam về danh sách khách hàng đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

Vào lúc 15 giờ 00 phút, ngày 17/10/2019, tại: Tầng 4 số 3 Trần Khánh Dư, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, phiên đấu giá tài sản được mở công khai. Kết quả đấu giá như sau: Khách hàng trúng đấu giá: Ông Nguyễn Văn Duyệt; CMND số 011797790 cấp ngày 17/09/2011 tại Công an Thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội với giá trúng đấu giá là: 563.355.110 đồng.

Căn cứ theo Điều 46 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã được ký giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và ông Nguyễn Văn Duyệt và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Đào Ngà. Ngày 29/10/2019, Công ty Thành An và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã ký biên bản thanh lý Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0910/2018/HDDVDG-02.

*** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Tiệp trình bày:** Quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số, diện tích 227m², tại thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội là di sản do tổ tiên để lại. Căn nhà và các công trình trên đất do vợ chồng cụ tạo lập thuộc tài sản chung của vợ chồng cụ. Cụ là người trực tiếp sinh sống trên nhà đất. Cuối năm 2019, khi phát hiện ông Nguyễn Văn Duyệt làm thủ tục sang tên nhà đất cụ đang sử dụng nên cụ đã có văn bản đề ngăn chặn. Ngày 08/01/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm có Công văn số 151/VPĐKĐGL có văn bản trả lời về cung cấp tài liệu chứng minh nhà đất đang tranh chấp.

Nay, cụ được biết vụ án trên đang được Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết do anh Nhật khởi kiện. Theo hồ sơ vụ án xác định ngày 17/10/2019, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng Đại chúng) bán tài sản của gia đình cụ cho ông Nguyễn Văn Duyệt theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1710/2019/HDMB. Việc Ngân hàng tự ý bán tài sản của gia đình cụ cho ông Duyệt là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình cụ. Bởi lẽ, cụ là người trực tiếp sinh sống trên căn nhà đất này, chưa có bất kỳ ai hay cơ quan nào đến làm việc, cụ không nhận được bất kỳ văn bản nào về việc thu giữ tài sản. Nhà đất cụ vẫn đang quản lý sử dụng, sinh sống từ nhiều đời nay chưa bàn giao cho bất cứ ai. Ngân hàng có ý làm trái bán tài sản của gia đình cụ cho ông Duyệt thế nhưng Ngân hàng không có quyền giao tài sản và không thể thực hiện được nghĩa vụ giao tài sản cho ông Duyệt.

Bởi vậy, cụ đề nghị Toà án nhân dân huyện Gia Lâm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ánh Nhật, theo đó tuyên:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Duyệt và bà Nguyễn Thị Huyền chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình cụ với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 diện tích 227m², tại thôn Gia Lâm xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE 011518 do sở Tài Nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 06-8-2016.

2. Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1710/2019/HĐMB ký ngày 17-10-2019 có đối tượng chuyển nhượng là thửa đất nêu trên.

*** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh Hương trình bày:** Bà thống nhất với quan điểm và yêu cầu của ông Nguyễn Ánh Nhật đã trình bày với Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ánh Nhật về việc: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn Duyệt và vợ là Nguyễn Thị Huyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ánh Nhật về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1710/2019/HĐMB ngày 17-10-2019 giữa: Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam với ông Nguyễn Văn Duyệt và bà Nguyễn Thị Huyền.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Duyệt, bà Nguyễn Thị Huyền đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam do ông Trần Hoàng Quân đại diện đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đào Ngà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lâm); Công ty đấu giá Hợp danh Thành An, bà Nguyễn Thị Minh Hương vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 22/12/2016 Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam, ông Nguyễn Ánh Nhật và bà Nguyễn Thị Minh Hương ký kết Hợp đồng cho vay số 1239/2016/HĐTD/PVB-HO theo đó Ngân hàng cho vợ chồng ông Nguyễn Ánh Nhật vay số tiền 250.000.000 đồng; ngày 18/5/2017 hai bên ký kết Hợp đồng cho vay số: 603/2017/HĐTD/PVB-HO với số tiền: 150.000.000 đồng. Mục đích vay: Vay tiêu dung; thời hạn vay 84 tháng. Sau khi hai bên ký kết các hợp đồng cho vay trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nhật và bà Hương đủ số tiền theo thỏa thuận. Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Ánh Nhật đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1241/2016/HĐBĐ-PVBHO ngày 22/12/2016 có chứng nhận của Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng An Nhất Nam, số công chứng: 5226.2016/HĐTC, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/12/2016

Các hợp đồng trên đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 342, 343, 344, 351, 355, 472, 473, 474, 478 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 317, 318, 319, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự 2015; chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện 2 hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông Nguyễn Ánh Nhật và bà Nguyễn Thị Minh Hương nhận thấy: Sau khi được Ngân hàng giải ngân, ông Nhật và bà Hương đã thực hiện việc thanh toán nợ vay cho Ngân hàng một thời gian ngắn thì không có khả năng thanh toán nữa, vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay. Tính đến hết ngày 11/5/2018, vợ chồng ông Nhật bà Hương còn nợ tổng số tiền là 400.724.982 đồng. Trong đó nợ gốc: 372.529.340 đồng; nợ lãi: 28.195.642 đồng.

Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã ban hành Thông báo số: 4277/PVB-QL&TCTTS ngày 14/5/2018 cho vợ chồng ông Nhật bà Hương về dư nợ tiền vay như trên và yêu cầu vợ chồng ông Nhật bà Hương tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thế chấp để xử lý nợ tiền vay nhưng vợ chồng ông Nhật không chấp hành. Ngày 24/5/2018, Ngân hàng ban hành thông báo số: 4763/PVB-QL&TCTTS về việc thu giữ tài sản bảo đảm của ông Nhật bà Hương đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số

CE11518, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS-GL03374 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/8/2016 cho ông Nguyễn Ánh Nhật.

Tại Điều 6 và Điều 7 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam và vợ chồng ông Nhật bà Hương đã quy định: “Ngân hàng tự xử lý hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Khi xảy ra bất kỳ trường hợp nào nêu tại khoản 1 Điều này, bên thế chấp đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cam kết không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác gây cản trở.

Ngân hàng được quyền (nhưng không có nghĩa vụ) xử lý tài sản thế chấp theo bất kỳ phương thức nào sau đây:

a, Yêu cầu bên thế chấp tự bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp: Ngân hàng thông báo và yêu cầu bên thế chấp phải tự bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp. Mức giá bán phải được ngân hàng đồng ý bằng văn bản trước khi bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp...

b, Ngân hàng bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp: Ngân hàng có quyền bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp. Ngân hàng có quyền bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp theo hình thức bán đấu giá tài sản hoặc bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp theo hình thức bán đấu giá tài sản hoặc bán, chuyển nhượng không qua đấu giá, cụ thể: Trường hợp Ngân hàng lựa chọn phương thức bán đấu giá tài sản thế chấp: Nếu ngân hàng lựa chọn phương thức này, giá khởi điểm được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này. Thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Điều 7 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội quy định: Quyền thu giữ tài sản bảo đảm

1. Bên bảo đảm, bên giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm kèm theo đầy đủ giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu để xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc trong văn bản khác (sau đây gọi là hợp đồng bảo đảm) và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Trường hợp bên bảo đảm, bên giữ tài sản không giao tài sản bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu để xử lý thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều này.

2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu có quyền thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của bên bảo đảm, bên giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự;

b) Tại hợp đồng bảo đảm có thỏa thuận về việc bên bảo đảm đồng ý cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có quyền thu giữ tài sản

bảo đảm của khoản nợ xấu khi xảy ra trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật;

c) Giao dịch bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;”

Căn cứ vào quy định trên, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã ký hợp đồng với Công ty đấu giá Hợp danh Thành An để đấu giá quyền sử dụng đất đã thu giữ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ánh Nhật là có căn cứ và đúng pháp luật. Việc đấu giá tài sản diễn ra đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016. Các văn bản, tài liệu và thông báo về việc tiến hành đấu giá lần 1, lần 2, lần 3 đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Và đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ngân hàng, trụ sở Công ty đấu giá, trụ sở UBND xã Lê Chi và tại địa chỉ thửa đất, đồng thời phát thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, đài truyền thanh của xã Lê Chi về việc bán đấu giá tài sản. Tại thời điểm thực hiện thủ tục đấu giá, ông Nhật và bà Hương không có mặt tại địa phương, đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ nơi cư trú mới cho Ngân hàng cũng như chính quyền địa phương nên việc niêm yết công khai các thủ tục đấu giá tài sản là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại cuộc đấu giá tài sản ngày 17/10/2019, ông Nguyễn Văn Duyệt là người trúng đấu giá tài sản với giá 563.355.110 đồng. Ngày 17/10/2019, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1710/2019/HĐMB với ông Nguyễn Văn Duyệt có vợ là Nguyễn Thị Huyền, là người trúng đấu giá trên với giá: 563.355.110 đồng có chứng nhận của Văn phòng công chứng Đào Ngà là đúng quy định tại Điều 451 của Bộ luật dân sự 2015. Ngày 19/12/2019, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã ký biên bản bàn giao tài sản đấu giá cho ông Nguyễn Văn Duyệt nhưng chưa thực hiện việc bàn giao tài sản được.

Xét hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được lập thành văn bản giữa người có tài sản đấu giá là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn Duyệt và được Văn phòng công chứng Đào Ngà chứng nhận nên đảm bảo về hình thức hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Về nội dung, người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện đúng ý chí, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 398 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trên là hợp pháp và có giá trị pháp lý. Theo Điều 7 của Luật Đấu giá tài sản quy định:

“Điều 7. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình.

2. Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình.”

Ông Nguyễn Văn Duyệt là người đã trúng đấu giá thửa số 12, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Thôn Gia Lâm, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội và ông Duyệt, bà Huyền đã được Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ký hợp đồng bán tài sản đấu giá là hợp pháp và hai bên đã ký biên bản bàn giao tài sản theo đúng quy định của pháp luật nên ông Duyệt và bà Huyền là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trên. Ông Duyệt và bà Huyền có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng theo quy định của Luật đất đai.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ánh Nhật về việc: Yêu cầu ông Duyệt bà Huyền chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 1710/2019/HĐMB ngày 17/10/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam với ông Nguyễn Văn Duyệt và bà Nguyễn Thị Huyền là có căn cứ.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ánh Nhật phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Ánh Nhật đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 342, 343, 344, 351, 355, 472, 473, 474, 478 Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 119, 169, 317, 318, 319, 398, 451, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015;
- Luật đấu giá tài sản 2016;
- Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật về việc: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Duyệt và vợ là Nguyễn Thị Huyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ánh Nhật về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 1710/2019/HĐMB ngày 17/10/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam với ông Nguyễn Văn Duyệt và bà Nguyễn Thị Huyền.

3. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ánh Nhật phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ánh Nhật phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông Nhật đã nộp tại theo Biên lai số 0005140 ngày 03/3/2020 và Biên lai số 05269 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh