

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 14/2021/DS-ST

Ngày: 30 - 7 - 2021

V/v “Yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài
sản và quyết định hành chính cá biệt”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Sỹ Tiến;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Xuân Thường và bà Bùi Thị Hoa;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Bích Thủy, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Chung, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 44/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2020 về “Yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản và hủy quyết định hành chính cá biệt”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 03c/2021/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Nh, sinh năm 1981,

Địa chỉ cư trú: xóm H, xã QB, Q, tỉnh Nghệ An; (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nông Thị N, sinh năm 1987, Luật sư, Văn phòng luật sư VD&CS - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An;

Địa chỉ: P3... Chung cư YH, số 9A, đường N, thành phố V, tỉnh Nghệ An, theo Giấy ủy quyền ngày 23/7/2018; (*Có mặt*).

- Bị đơn: Công ty CP Đấu giá tài sản QT; Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà C, đường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ Phó giám đốc (Theo Giấy ủy quyền số 06/2018/GUQ-QT ngày 18/4/2018); (*Có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Ngô Đình Q, Công ty Luật TNHH MĐ;

Địa chỉ: Số 65, Quốc lộ 1A, thị trấn C, huyện Q, tỉnh Nghệ An; (*Vắng mặt*).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)
Địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Ngọc K, Giám đốc phòng giao dịch NT, theo Quyết định ủy quyền số: 167/QĐ-BIDV.TVI, ngày 04/3/2020; (*Có mặt*).

2. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An;
Địa chỉ: Khối 3, thị trấn C, huyện Q, tỉnh Nghệ An;
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Xuân S, chức vụ trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Q, theo Giấy ủy quyền ngày 07/7/2020); (*Vắng mặt*).

3. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1977 và ông Ngô Thái L, sinh năm 1977;
Địa chỉ cư trú: Xóm C, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; (*bà H có mặt; ông L vắng mặt*).

4. Bà Hồ Thị S, sinh năm 1978;
Địa chỉ cư trú: Xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; (*Vắng mặt*).

5. Bà Hồ Thị Th, sinh năm 1987;
Địa chỉ cư trú: Xóm H, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; (*Vắng mặt*).
Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị S và bà Hồ Thị Th: Bà Nông Thị N, luật sư Văn phòng luật sư VD&CS - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An, theo Giấy ủy quyền ngày 25/7/2018 và Giấy ủy quyền ngày 26/10/2018); (*Có mặt*).

- Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1984,
Địa chỉ cư trú: Xóm H, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; (*Vắng mặt*).
2. Anh Nguyễn Tuấn Anh,
Địa chỉ: Phòng giao dịch N, chi nhánh TV, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*Có mặt*).

3. Ông Hoàng Đức V,
Địa chỉ: Phòng giao dịch N, chi nhánh TV, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/7/2019 của ông Nguyễn Hữu Nh, các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nông Thị N trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Nh và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/7/2013, ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th có ký Hợp đồng thế chấp số NC.0021.13/HĐTC3, ngày 08/7/2013 với Ngân hàng TMCP phát triển đồng bằng sông Cửu Long – Chi nhánh NA – Phòng giao dịch N (*Nay là*

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TV, Sau đây gọi tắt là chi nhánh Ngân hàng). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; Giấy chứng nhận QSD đất số: BI 1090221, do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/12/2011, mang tên Nguyễn Hữu Nh và Hồ Thị Th, để đảm bảo cho khoản tiền vay 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số N.C.0019.13 được ký kết từ ngày 08/7/2013 giữa Công ty TNHH thương mại LN với Chi nhánh Ngân hàng.

Ngày 17/11/2016, Chi nhánh Ngân hàng đã thu giữ tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th theo Quyết định số: 291/QĐ-BIDV.TVI, ngày 17/11/2016 và lập biên bản thu giữ tài sản đảm bảo ngày 21/11/2016. Ngày 22/12/2016, Chi nhánh Ngân hàng đã ký Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Công ty CP Đấu giá tài sản QT để bán tài sản mà ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th đã thế chấp là thửa đất số 567 nêu trên. Ngày 23/01/2017, Công ty CP Đấu giá tài sản QT tổ chức bán đấu giá tài sản là thửa đất. Bà Hồ Thị H là người trúng đấu giá theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/2017/HĐ-MBTS, ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H. Ngày 22/8/2017, ông Nguyễn Hữu Nh khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Vinh yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 (*Cụ thể yêu cầu hủy Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/2017/HĐ-MBTS ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H*). Sau đó, ông Nguyễn Hữu Nh; ông Phạm Thế H (*là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu Nh*) và bà Hồ Thị Thanh đều có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Q ngừng thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị H với lý do ông Nguyễn Hữu Nh đang khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá. Nhưng trong khi Tòa án nhân dân thành phố Vinh đang thụ lý, giải quyết vụ án thì Ủy ban nhân dân huyện Q đã ban hành Quyết định số: 103/QĐ-UBND và cấp GCNQSD đất số CM885170, ngày 14/01/2019 đối với thửa đất số 567 nêu trên cho bà Hồ Thị H và Ngô Thái L.

Như vậy, theo nguyên đơn thì việc thu giữ tài sản và đưa ra bán đấu giá tài sản cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá đối với thửa đất số 567 nói trên là không đúng với quy định của pháp luật. Chi nhánh ngân hàng đã không thực hiện đúng quy định về việc thu giữ tài sản thế chấp, giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hữu Nh, bà Hồ Thị Th chưa thống nhất được phương thức xử lý tài sản thế chấp, nhưng ngân hàng đã tự ý bán đấu giá tài sản là sai trái. Ngoài ra các thủ tục thông báo, niêm yết để tiến hành bán đấu giá tài sản chưa đúng quy định của pháp luật, người có tài sản không hề nhận được bất cứ thông tin nào. Mặt khác, theo biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị H (người trúng đấu giá) của ngân hàng

lập ngày 16/01/2017, là trước thời điểm bà H trúng đấu giá, điều này thể hiện việc đấu giá tài sản không ngay tình, thiếu khách quan. Về tài sản thế chấp là thửa đất, khi làm hợp đồng thế chấp, hiện trạng ghi là đất trống, nhưng thực tế trên đất có bờ tường xây tấp ló bao quanh thửa đất, đã được định giá có giá trị 10 triệu đồng nhưng khi bán đấu giá, cơ quan đấu giá không đưa tài sản này vào đấu giá là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Nh. Ban đầu ông Nguyễn Hữu Nh thông qua người đại diện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xem xét tuyên hủy các văn bản sau:

+ Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 do Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản QT thực hiện.

+ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 02/2017HD – MBTS ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H.

+ Tuyên hủy Quyết định số: 103/QĐ-UBND, của Ủy ban nhân dân huyện Q ngày 14/01/2019 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170 ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H.

2. Tuyên hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 103/QĐ-UBND, của Ủy ban nhân dân huyện Q về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170 ngày 14/01/2019, của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L.

Người đại diện của bị đơn trình bày:

Công ty CP Đấu giá tài sản QT không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy kết quả đấu giá tài sản ngày 23/01/2017; Quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người trúng đấu giá. Theo bị đơn thì tài sản thế chấp của ông Nguyễn Hữu Nh bà Hồ Thị Th đã được Ngân hàng thu hồi để xử lý nợ và Công ty CP Đấu giá tài sản QT đã tiến hành đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện đấu giá, công ty và ngân hàng đã thực hiện việc thông báo và gửi các văn bản đầy đủ cho người có tài sản thế chấp, cụ thể là đã gửi Giấy báo cho ông Nh, bà Th do ông Nh bà Th không có mặt tại địa phương, Ngân hàng đã gửi cho bố ông Nh, cho em gái ông Nh, cho cán bộ khối xóm, lập vi bằng khi thu giữ tài sản với đầy đủ các thành phần theo

quy định của pháp luật. Sau khi có chứng thư thẩm định giá trị tài sản thế chấp, công ty đấu giá và ngân hàng đã tiến hành ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá. Công ty đấu giá căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 30/11/2016, của Công ty TNHH kiểm toán ASCO, theo hợp đồng thẩm định giá giữa Công ty này và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh TV để thông báo bán đấu giá. Tại chứng thư này, hiện trạng thửa đất ghi rõ: tường xây không trát, chất lượng không đáng kể. Công ty đã niêm yết thông báo bán đấu giá tại trụ sở Công ty, trụ sở Ngân hàng, trụ sở Ủy ban nhân dân xã QB, niêm yết tại xóm V và thông báo bán đấu giá trên Báo Công an Nghệ An (hai lần). Trong quá trình thông báo, bà Hồ Thị H, ông Hồ Văn K là những người nộp hồ sơ tham gia đấu giá, bà Hồ Thị H là người trúng đấu giá tài sản trên.

Đối với phần tường rào trên thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218,0m² ở xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An, như ý kiến của người nguyên đơn, Công ty đấu giá xác định, thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 1090221 cấp ngày 09/12/2011 mang tên ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th, tại thời điểm ông Nh, bà Th thế chấp tài sản không thể hiện hàng rào này do ông Nh, bà Th do hai bên xác định bức tường được xây bằng gạch tấp lô (được xây từ trước khi thế chấp) không còn giá trị nên không đưa vào hợp đồng thế chấp. Kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH kiểm toán ASCO cũng xác định tường xây không còn giá trị, do đó khi xử lý tài sản cũng không xác định giá trị của tường xây. Việc quyết định và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170, ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L là đúng quy định của pháp luật cho nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Theo bà Hồ Thị H: Ngày 23/01/2017, bà có tham gia đấu giá thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, diện tích 218m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An do Công ty CP Đấu giá tài sản QT tổ chức và bà đã trúng đấu giá thửa đất nêu trên. Ngày 15/3/2017, bà được Ngân hàng và Công ty đấu giá cùng cơ quan có thẩm quyền bàn giao thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình. Nay ông Nguyễn Hữu Nh yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà hoàn toàn không đồng ý, bà Hồ Thị H đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà.

- Theo người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị S năm 2010, bà Hồ Thị S mua một thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² đất theo hình thức đấu giá tại phía bắc đường ra biển xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Sau đó, bà Hồ Thị S cho ông Nguyễn Hữu Nh mượn để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp tại ngân hàng để vay vốn phát triển kinh tế. Tháng 11/2012 bà Hồ Thị S có mua vật liệu và thuê thợ xây dựng tường bao xung quanh bằng gạch taplo, đổ đất đá san lấp mặt bằng. Năm 2013 khi ông Nguyễn Hữu Nh thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TV thì hợp đồng thế chấp không thể hiện phần hàng rào này của bà S. Đến ngày 23/11/2016 khi tiến hành thu giữ tài sản thì Ngân hàng lại tiến hành thu giữ cả phần hàng rào nói trên, nhưng khi tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản lại không xem xét đến giá trị tài sản là hàng rào nói trên là không đúng. Bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện.

- Theo người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Th, vợ của ông Nguyễn Hữu Nh, ngày 08/7/2013, vợ chồng bà Th có ký Hợp đồng thế chấp số NC.0021.13/HĐTC3 ngày 08/7/2013 với Ngân hàng TMCP phát triển đồng bằng sông Cửu Long – Chi nhánh NA – Phòng giao dịch N (*nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TV*) (*Sau đây gọi tắt là Ngân hàng*). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An, GCNQSD đất số BI 1090221 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/12/2011 mang tên Nguyễn Hữu Nh và Hồ Thị Th để đảm bảo cho khoản vay 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số N.C.0019.13 được ký kết từ ngày 08/7/2013 giữa Công ty TNHH thương mại LN với Ngân hàng. Tuy nhiên, quá trình phát mại tài sản Ngân hàng đã thực hiện không đúng quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp và bán đấu giá, bà đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy kết quả đấu giá và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với các yêu cầu khác của nguyên đơn.

- Đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tài sản thế chấp của ông Nh đã được Ngân hàng xử lý nợ theo đúng quy định của pháp luật, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị H và ông Ngô Thái L cũng đảm bảo đúng quy định. Tại thời điểm ông Nh, bà Th thế chấp tài sản thì trên thửa đất số: 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218,0m² ở xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An, được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 1090221 cấp ngày 09/12/2011 mang tên ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th không có tài sản trên đất. Việc này đã được mô tả tại biên bản định giá tài sản; phiếu thẩm định giá tài sản thế chấp (có chữ ký của ông Nh, bà Th) và hợp đồng thế chấp tài sản ngày 08/7/2013 do ông Nh, bà Th ký với Ngân hàng phản ánh phần tài sản thế chấp là "đất trống". Trước khi xử lý tài sản để thu hồi nợ, Ngân hàng đã tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản, mô tả hiện trạng toàn bộ tài sản thế chấp tại thời điểm thu giữ thì trên đất có phần hàng rào bao

quanh. Do trong biên bản định giá tài sản và hợp đồng thế chấp, phiếu thẩm định giá tài sản thế chấp thể hiện không có phần hàng rào này trên đất, đồng thời tại chứng thư thẩm định thể hiện phần hàng rào này không có giá trị. Do đó, Ngân hàng chỉ tiến hành bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người trúng đấu giá bà Hồ Thị H và ông Ngô Thái L là đảm bảo đúng quy định của pháp luật cho nên Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người trúng đấu giá.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Q trình bày: Thửa đất của ông Ngô Thái L và bà Hồ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số: 103/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 tại thửa đất 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Nguồn gốc thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 109021 ngày 09/12/2011 cho ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th. Trong quá trình sử dụng, ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long – chi nhánh NA (nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh TV). Ngày 17/11/2016, ngân hàng đã ban hành Quyết định số 291/QĐ-BIDV.TVI thu giữ tài sản đảm bảo nêu trên của ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th. Thửa đất này sau đó đã được ngân hàng ủy quyền cho Công ty CP Đấu giá tài sản QT tổ chức đấu giá theo quy định. Ông Ngô Thái L và bà Hồ Thị H trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thái L và bà Hồ Thị H là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An căn cứ quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết.

Xem xét kết quả thẩm định tại chỗ, biên bản định giá cùng ngày 03/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản được thành lập theo Quyết định số: 06/2020/QĐ-TĐTC, của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (do Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An ủy thác theo Quyết định số: 44/2020/QĐ-UTTA, ngày 21/7/2020) và các tài liệu thu thập được thì quyền sử dụng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An hiện mang tên Hồ Thị H, Ngô Thái L; diện tích thực tế là 218,1m², có tứ cận: Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp dài 11m; phía Nam giáp đường quốc lộ 48 dài 9m; phía Đông giáp đất bà Hồ Thị H dài 20m; phía Tây giáp đất sản xuất dài 18m. Trên đất có các tài sản: Bờ tường xây sò tấp lô: bờ phía Đông dài 25,7m - cao 1,4m; bờ bao phía Tây dài 27,5m - cao 1,4m; bờ bao phía Bắc dài 11m - cao 1,4m; tổng bờ rào có chiều dài 64,2m - cao 1,9m (bao gồm cả phần móng 1,4m + 0,5m); bờ tường không gia trát, xây năm 2012 nằm sang cả phần hành lang giao thông có giá trị 10.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quy định, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của họ, tuy nhiên còn có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Việc thu giữ tài sản thế chấp, tiến hành đấu giá tài sản đảm bảo là thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh TV và Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H là người tham gia đấu giá thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật. Không có cơ sở nào cho rằng việc đấu giá tài sản trên là không thực hiện đúng quy định, không ngay tình; không có cơ sở cho rằng tổ chức đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản như quy định tại khoản 5 Điều 59 của luật Đấu giá tài sản; không có cơ sở nào để hủy kết quả đấu giá tài sản khi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản. Căn cứ vào hồ sơ trúng đấu giá do bà H cung cấp, Ủy ban nhân dân huyện Q đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông L là đúng quy định. Bà H là người trúng đấu giá phải được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ Luật Dân sự về bảo vệ người thứ ba ngay tình. Bà H và ông L phải được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy kết quả đấu giá số 02/2017, giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H và yêu cầu hủy Quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, ông L đối với thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12.

Từ nhận định trên Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về hủy Biên bản bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 02/2017HD – MBTS ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về đề nghị hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H.

Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tuyên hủy Quyết định số: 103/QĐ-UBND, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170 ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số:

326/2016/NQ-UBTVQH14, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến trình bày của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu giải quyết việc hủy Biên bản bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 02/2017HĐ – MBTS ngày 23/01/2017, giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Xét thấy nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Nh yêu cầu Tòa án tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H; Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị H, ông Ngô Thái L của UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An cho nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Nh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hồ Thị S, Hồ Thị Th vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân huyện Q; ông Ngô Thái L; Người làm chứng ông Hoàng Đức Vinh vắng mặt nhưng Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, cho nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc hủy kết quả bán tài sản đấu giá tài sản giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H:

Xét quá trình thu hồi tài sản thế chấp và thực hiện hoạt động đấu giá tài sản thế chấp là thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12 thuộc xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An thấy rằng:

Tại hợp đồng thế chấp tài sản số NC.0021.13 ngày 08/7/2013 giữa chi nhánh Ngân hàng với ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th được đăng ký giao

dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật thể hiện: Tài sản thế chấp là thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12 thuộc xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An, tài sản trên đất ghi: Đất trống. Tại hợp đồng hai bên đã thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp như sau: Nếu đến hạn mà bên vay hoặc bên A (ông Nh, bà Th) không trả đủ cả gốc và lãi thì bên A đồng ý giao cho bên B (Ngân hàng) đấu giá tài sản theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản, bên vay ông Nh bà Th đã không trả nợ gốc và lãi đầy đủ, bên B (Ngân hàng) đã thông báo cho bên vay yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhiều lần, nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ, vì vậy ngày 17/11/2016 Ngân hàng đã ban hành Quyết định số: 291/QĐ-BIDV.TV1 về việc thu giữ tài sản đảm bảo của ông Nh, bà Th; Ngày 23/11/2016, Ngân hàng đã tiến hành thu giữ tài sản đảm bảo là thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, tại xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; ngày 30/11/2016 Công ty TNHH Kiểm toán ASCO đã tiến hành thẩm định giá tài sản thế chấp; giá đất được xác định: 316.100.000 đồng, tài sản trên đất gồm 76,3m bờ tường xây giá trị không đáng kể, không tính giá trị. Sau khi định giá tài sản, Ngân hàng đã ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 46/2016, ngày 22/12/2016 với Công ty Cổ phần đấu giá QT theo đúng quy định tại Điều 33 Luật đấu giá tài sản. Công ty CP Đấu giá tài sản QT đã tiến hành thực hiện các bước đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể đã ban hành quy chế phiên đấu giá theo Quyết định số: 14/2016 ngày 22/12/2016 đúng quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản; đã niêm yết thông tin đấu giá tại Ngân hàng BIDV; tại Công ty CP Đấu giá tài sản QT; tại Ủy ban nhân dân xã QB và tại thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An; Đăng thông tin thông báo đấu giá 2 lần trên Báo Công an Nghệ An. Tổ chức phiên đấu giá theo đúng quy định về đăng ký tham gia đấu giá, thực hiện trả giá; Biên bản xác định người trúng đấu giá... người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất, đó là bà Hồ Thị H, sau khi đấu giá thành công Công ty đấu giá đã ban hành thông báo kết quả đấu giá theo quy định tại các Điều 33, 34, 35, 38, 42, 44 và 45 của Luật đấu giá tài sản. Căn cứ vào kết quả đấu giá, ngày 24/12/2016, chi nhánh Ngân hàng đã tiến hành ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 46 Luật đấu giá tài sản. Ngày 15/3/2017, Ngân hàng đã tiến hành giao tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá; ngày 27/3/2017 tiến hành giao các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bản hợp đồng liên quan đến thế chấp, bán đấu giá thửa đất số 567.

Xét về trình bày của đại diện của nguyên đơn về Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị H, lập ngày 16/01/2017 thấy rằng: Biên bản thể hiện ngày 16/01/2017, Ngân hàng đã tiến hành giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, tại thời điểm này bà H chưa trúng đấu giá. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của Tòa án, Ngân hàng đã

cung cấp sổ xuất kho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp tại ngân hàng và Văn bản giải trình về Biên bản ngày 16/01/2017. Theo đó, ngày 16/01/2017 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành Vinh không xuất kho Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nh, bà Th mà giấy chứng nhận được xuất kho ngày 27/3/2017. Nội dung này phù hợp với biên bản giao nhận hồ sơ lập ngày 27/3/2017 giữa ông Nguyễn Duy Đ và ông Nguyễn Tuấn A (Đại diện Ngân hàng) với bà Hồ Thị H, trong đó thể hiện hai bên tiến hành giao nhận nhiều tài liệu, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài liệu được sao lưu từ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phù hợp với sổ xuất kho của Ngân hàng cung cấp, cho nên có căn cứ để xác định thời điểm hai bên tiến hành bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vào ngày 27/3/2017. Việc có Biên bản ghi ngày 16/01/2017 là do lỗi đánh máy của cán bộ Ngân hàng. Vì vậy không có cơ sở xác định việc mua bán tài sản đấu giá là thừa đất số 567 thiếu khách quan, không ngay tình, vi phạm quy định của pháp luật như trình bày của người đại diện của nguyên đơn.

Đối với bờ tường xây trên thửa đất số 567: Nguyên đơn cho rằng thửa đất và bờ tường xây là của bà Hồ Thị S cho ông Nguyễn Hữu Nh mượn đăng ký quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn làm ăn. Do đó, khi Ngân hàng thu giữ tài sản và đấu giá tài sản không thông báo cho bà Hồ Thị S, không định giá tài sản là bờ tường xây là không đúng pháp luật, xâm phạm quyền lợi của Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy lời khai của nguyên đơn không có căn cứ, không có cơ sở nào xác định thửa đất là của bà Hồ Thị S cho ông Nguyễn Hữu Nh mượn để thế chấp. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th; tại hợp đồng thế chấp số NC.0021.13 ngày 08/7/2013 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Hữu Nh và bà Hồ Thị Th thể hiện tài sản thế chấp là: Thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12 thuộc xóm V, xã QB, huyện Q, tỉnh Nghệ An, tài sản trên đất ghi: Đất trống. Các bên đều thừa nhận tại thời điểm này trên đất có bờ tường bao xây tấp lô và có từ trước khi thế chấp, Ngân hàng xác định ông Nh, bà Th và Ngân hàng khi thực hiện kiểm tra tài sản cho rằng bờ tường không có giá trị nên xác định là đất trống. Ý kiến của Ngân hàng phù hợp với nội dung hợp đồng thế chấp, phù hợp với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH ASCO, nên có cơ sở chấp nhận ý kiến của ngân hàng.

Ông Nguyễn Hữu Nh cho rằng bờ tường xây có giá trị là 10.000.000 đồng nhưng chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH ASCO xác định bờ tường không có giá trị là gây thiệt hại cho gia đình ông. Về yêu cầu này của nguyên đơn, xác định thẩm định giá là hoạt động nghiệp vụ độc lập của Công ty TNHH ASCO, Công ty đấu giá và Ngân hàng không phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định của công ty này. Nếu có cơ sở chứng minh thiệt hại của mình, nguyên đơn có quyền khởi kiện nội dung về thẩm định giá của Công ty TNHH

ASCO. Ngoài ra, Nguyên đơn cho rằng tài sản là bờ tường xây trên đất là thuộc quyền ở hữu của bà S, tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp nguyên đơn không thông báo với ngân hàng về quyền của người thứ 3 đối với tài sản thế chấp là đã vi phạm nghĩa vụ của mình theo quy định tại khoản 5, 7 Điều 320 của Bộ luật Dân sự, do đó nếu tài sản trên đất (bờ tường) là của bà S thì quyền và nghĩa vụ này được thực hiện giữa ông Nh bà Th với bà Hồ Thị S.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Nh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh Công ty Cổ phần đấu giá tài sản QT, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, bà Hồ Thị H người mua được tài sản đấu giá có hành vi dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản. Không có cơ sở pháp lý nào để có thể hủy kết quả đấu giá theo quy định tại Điều 72 luật đấu giá tài sản và cũng không có cơ sở xác định Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 hoặc Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản. Kết quả đấu giá tài sản chỉ bị hủy khi hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Vì vậy, việc đấu giá tài sản đảm bảo là thửa đất số 567 tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy kết quả đấu giá ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa.

[3.2] Đối với yêu cầu tuyên hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 103/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Q ngày 14/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170, ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L.

Nguyên đơn cho rằng việc UBND huyện Q ra quyết định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông L là trái với quy định của pháp luật khi đang có tranh chấp vụ án tại Tòa án và có đơn đề nghị tạm ngừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi liên quan. Tuy nhiên, trên cơ sở các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì, thời điểm Công ty CP Đấu giá tài sản QT tổ chức bán đấu giá tài sản và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá (Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất) Việc bán đấu giá tài sản đã được thông báo, niêm yết công khai tại địa chỉ có thửa đất và tại Ủy ban nhân dân xã QB. Lúc này, ông Nh, bà Th không có khiếu nại, tranh chấp, sau khi việc bán đấu giá hoàn tất một thời

gian, ông Nh, bà Th mới khởi kiện và khiếu nại. Như vậy, thời điểm xác định việc quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất là thời điểm được xác định không có tranh chấp. Mặt khác, để bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự, Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, có thể khẳng định việc bán đấu giá tài sản giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT và bà Hồ Thị H là đúng quy định của pháp luật cho nên Ủy ban nhân dân huyện Q căn cứ vào hồ sơ trúng đấu giá do bà H cung cấp để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai 2013, điểm c khoản 1 Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị H và ông Ngô Thái L, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa..

[4] Về án phí: Người khởi kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định, định giá tài sản do đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nộp, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản và không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng Hành chính; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 33, 34, 35, 38, 42, 44, 45 và điểm c khoản 1 Điều 48 của Luật đấu giá tài sản, Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP, ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về hủy Biên bản bán đấu giá tài sản và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 02/2017HĐ – MBTS, ngày 23/01/2017 giữa Công ty CP Đấu giá tài sản QT với bà Hồ Thị H của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Nh.

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Nh về yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23/01/2017 do Công ty cổ phần đấu giá tài sản QT thực hiện.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Nh về đề nghị hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 103/QĐ-UBND, của Ủy ban nhân dân huyện Q ngày 14/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 885170, ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Q đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 12, diện tích 218 m² tại xóm V, xã QB, huyện Q, Nghệ An mang tên Hồ Thị H và Ngô Thái L.

3. Án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu Nh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Nguyễn Hữu Nh đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo biên lai số AA/2017 0000365 ngày 12/12/2017.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án Dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự; Người đại diện;
- Người có QL và NVLQ;
- Lưu VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Ngô Sỹ Tiến