

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 72/2021/DS-PT

Ngày: 14/5/2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản và Hợp đồng mua
bán đấu giá”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hoài - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Nguyễn Thị Hải Anh –
Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 35/2021/TLPT-DS, ngày 16/3/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng mua bán đấu giá*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST, ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2021/QĐ-PT, ngày 08/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị T – Sinh năm 1971.

Địa chỉ: đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị T: Luật sư Nguyễn Tiến Th - Văn phòng luật sư bách khoa (có mặt).

Địa chỉ: đường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. Ông Nguyễn V – Sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số nhà đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn V: Ông Nguyễn Hoài B (Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2018) - có mặt.

Địa chỉ: đường L, phường Đ, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Đường L, Quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng: Ông Nguyễn Văn D - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt

Nam - Chi nhánh Hòa Thắng Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ: Đường B, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Trần Thị H – Sinh năm 1964.

Địa chỉ: Đường Y, phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chu Thị Khánh H– Sinh năm 1975.

Địa chỉ: Đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Đại An

Địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Văn phòng công chứng Đại An: Ông Phạm Xuân B (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021).

Địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

3. Công ty TNHH dịch vụ bất động sản - đầu giá Đại An.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Xuân B (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2018).

Cùng địa chỉ: Đường Y, thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk(có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn: ông Nguyễn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn V và người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn V trình bày:***

Ngày 01/4/2016, ông Nguyễn V và bà Trần Thị H có ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2966 ngày 01/4/2016 (gọi tắt là Hợp đồng 2966). Theo Hợp đồng bà H cho ông V thuê quyền sử dụng đất có diện tích 90,1m², thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 và tài sản trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m² tại đường H, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, thời hạn thuê là 05 (năm) năm kể từ ngày 01/4/2016. Khi ký hợp đồng, bà H đã cho Văn phòng công chứng Đại An biết tài sản cho ông V thuê bà H đang thế chấp tại Ngân hàng và sẽ thông báo cho Ngân hàng biết việc bà H đã cho ông V thuê tài sản đã thế chấp, nhưng thực tế bà H không thông báo cho Ngân hàng biết; Như vậy là bà H có hành vi lừa dối. Còn Văn phòng công chứng Đại An biết được tài sản cho thuê đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn cố tình công chứng. Do vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Đại An công chứng số 2966, quyền số 04-TPCC-SCCHĐGD ngày 01/4/2016 và buộc bà H phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông V số tiền là: 300.000.000 đồng do tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu bà H và Văn phòng công chứng Đại An có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông V số tiền 20.333.000 đồng tiền chi phí cải tạo nhà nghỉ. Sau đó, ông V xin thay đổi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Đại An công chứng số 2966, quyền số 04-TPCC-SCCHĐGD ngày 01/4/2016 là vô hiệu; lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bà H và Văn phòng công chứng Đại An nên ông V yêu cầu bà H và Văn

phòng công chứng Đại An có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông V số tiền 300.000.000 đồng thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và 20.333.000 đồng tiền cải tạo nhà; Tổng cộng 320.333.000 đồng.

Ngày 13/4/2017, bà H đã ký văn bản thỏa thuận giao nhà, đất là đối tượng đang cho ông V thuê cho Ngân hàng để xử lý bán đấu giá tài sản mà không thông báo gì cho ông V biết.

Ngày 07/6/2017, Ngân hàng đã thông báo về việc bàn giao tài sản đã xử lý thế chấp (*Giấy mời ngày 7/6/2017*), ông V không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng với lý do Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa bà H và Ngân hàng không đảm bảo theo quy định của pháp luật, do Quyền sử dụng đất mà bà H thế chấp cho Ngân hàng là không hợp pháp vì đây là tài sản chung của hộ gia đình bà H, mặc dù chồng bà H đã chết nhưng cha, mẹ của chồng bà H còn sống, nhưng khi thế chấp chỉ có bà H và anh T là con trai bà H mà không có sự chấp nhận của cha, mẹ chồng bà H; Còn tài sản trên đất là căn nhà thì bà H cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu; Do vậy ông V không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là giao tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 90,1 m² và tài sản trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m² thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ đường H, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng.

Ông V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An và bà Võ Thị T; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012 giữa bà H với Ngân hàng.

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Võ Thị T trình bày:

Bà là người mua trúng đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 16/2017/HĐDG-ĐGĐA ngày 25/5/2017 với tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An; Người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng. Tài sản bán đấu giá là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích sàn 270 m², thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7, diện tích 90,1 m²; địa chỉ đường H, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 509259 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005. Sau khi mua trúng đấu giá bà Th đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 01/6/2017 Chi nhánh văn phòng đất đai Thành phố Buôn Ma Thuột đã đăng ký biến động sang tên cho bà Th. Nhưng cho tới nay Ngân hàng vẫn không giao được tài sản bán đấu giá cho bà. Nên bà yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng phải giao tài sản bán đấu giá cho bà.

Ngày 10/10/2017, bà Th có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông V trả đất và nhà cho bà, đồng thời yêu cầu ông V phải trả tiền thuê nhà cho bà Th là 500.000 đồng/ngày tính từ ngày 01/6/2017 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Th đã rút yêu cầu khởi kiện đối với hai yêu cầu này. Đối với yêu cầu của ông V yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An với bà Th, bà Th không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tổ tụng của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, ông Nguyễn Văn D trình bày:

- Căn cứ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 69/TC ngày 08/11/2012 được ký kết giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hòa Thắng (gọi tắt là Ngân hàng) bên cho vay (bên A) và bà Trần Thị H và con trai là Nguyễn Mạnh T (bên vay - bên B); địa chỉ đường H, phường T – thành phố B. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng Đại An công chứng ngày 08/11/2012. Số 068571; Quyền 11CC-SCC/HĐGD

- Căn cứ Đơn yêu cầu thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/11/2012 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T đã được Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất ký ngày 08/11/2012; giấy cam kết tài sản gắn liền trên đất, ngày 08/11/2012 của bà Trần Thị H; Phụ lục Hợp đồng Thế chấp số 69/HĐTC/PL ngày 19/05/2014 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T đã được Phòng công chứng Đại An công chứng ngày 19/5/2014; Giấy đề nghị vay vốn ngày 20/5/2014; Biên bản định giá ngày 20/5/2014; Hợp đồng tín dụng đã được ký kết ngày 20/5/2014 giữa Ngân hàng với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T.

- Tại điểm 3.2.6 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 69/TC ngày 08/11/2012 (viết tắt là hợp đồng thế chấp) qui định “Bên B - bên thế chấp không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang được thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ khác trừ trường hợp được bên A (Ngân hàng) chấp thuận bằng văn bản”.

- Căn cứ Điều 4 Hợp đồng thế chấp ngày 08/11/2012 quy định:

+ Điểm 4.3. Phương thức xử lý tài sản:

Khoản 4.3.1: Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn trả nợ bên B phải chủ động phối hợp với bên A để bán tài sản thu nợ. Quá thời hạn trên, bên A có quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà không cần ý kiến của bên B.

Khoản 4.3.2: Phương thức bán do bên A chủ động quyết định: bên A phối hợp với bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua. Bên thứ ba được ủy quyền bán tài sản có thể là Trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, tổ chức có chức năng mua bán tài sản để bán. Nếu bên A trực tiếp bán tài sản thì báo trước cho bên B về địa điểm, thời gian ít nhất 7 ngày để bên B tham gia (trừ trường hợp đối với những tài sản mà pháp luật qui định người xử lý tài sản có quyền xử lý ngay). Sự vắng mặt của bên B không ảnh hưởng đến việc bán tài sản thế chấp.

Khoản 4.3.4: Bên B ủy quyền cho Bên A bán tài sản với giá khởi điểm do Bên A xác định căn cứ vào biên bản định giá tài sản thế chấp giữa Bên A và Bên B tại thời điểm gần nhất.

Với những điều khoản trên, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 69/TC ngày 08/11/2012 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 69/HĐTC/PL ngày 19/5/2014 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T.

Đối chiếu với khoản vay ngày 20/5/2014 đến hạn 19/5/2015 nhưng bà H và anh T không trả được nợ. Ngày 13/4/2017, bà H và anh T tiến hành lập văn bản thỏa thuận với Ngân hàng về việc giao tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng phát mãi thu hồi

nợ và được Văn phòng công chứng Đại An Công chứng.

Ngày 05/5/2017 Ngân hàng đã đến Công ty TNHH dịch vụ Bất động sản – Đấu giá Đại An đăng ký và nộp hồ sơ đấu giá, quy trình làm thủ tục đấu giá có các văn bản sau:

- Giấy đề nghị bán đấu giá tài sản của Ngân hàng, ngày 05/05/2017 gửi đến Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An.

- Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 17/2017/HĐĐG-ĐGĐA ngày 12/5/2017 giữa Ngân hàng với Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An.

- Thông báo về việc bán đấu giá tài sản giao dịch bảo đảm, ngày 12/5/2017 Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An.

- Văn bản số: 123/2017/ĐGĐA ngày 22/5/2017, về việc tổ chức bán đấu giá của Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An.

- Văn bản số: 127/2017/ĐGĐA ngày 25/5/2017, về việc đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản của Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An.

- Biên bản về việc bán đấu giá tài sản đảm bảo nợ vay của Tổ chức tín dụng, ngày 25/5/2017.

- Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 16/2017/HĐMB-ĐGĐA, ngày 25/5/2017 đã được văn phòng công chứng Đại An công chứng.

- Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Ngân hàng và Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An.

Sau khi hoàn thành thủ tục đấu giá, bên mua nộp đủ tiền vào Trung tâm đấu giá, sau đó Trung tâm đấu giá chuyển tiền vào tài khoản tại Ngân hàng tiến hành thu nợ, Ngân hàng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua làm thủ tục chuyển tên, bên mua đã làm hoàn tất thủ tục sang tên vào ngày 01/6/2017.

Như vậy Ngân hàng đã hoàn tất việc bán tài sản và giao tài sản cho bên mua.

Ngày 07/6/2017, khi bà Võ Thị T đến nhận nhà và đất ở theo giấy chứng nhận QSDĐ số AB 509259, thửa đất số: 176, tờ bản đồ số 7; địa chỉ: đường H, Phường T, thành phố B, do UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp. Thì ông Nguyễn V có địa chỉ: đường H, Phường T, thành phố B, là người ở lại trong nhà đó và không chịu giao nhà, với lý do ông đã thuê nhà của bà Trần Thị H. Ông V cung cấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, được Văn Phòng công chứng Đại An ký ngày 01/04/2016.

Theo quy định tại điểm 3.2.6 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 69/TC ngày 08/11/2012 thì việc bà H cho ông V biết tài sản thuê bà H đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng ông V vẫn thoả thuận ký Hợp đồng mà không được sự chấp thuận của Ngân hàng là bất hợp pháp.

Từ ý kiến trên Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn V phải giao tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 90,1 m² và tài sản trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m² thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ đường H, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk mà ông V thuê của bà H cho Ngân hàng để Ngân hàng bàn giao cho bà Võ Thị T; Còn Hợp đồng thuê giữa ông V và bà H thì Ngân hàng không liên quan gì. Quá trình tham gia tố tụng, Ngân hàng yêu cầu ông V phải trả tiền lãi của số tiền vay của bà Th 2.235.000.000đồng x 10%; Tại phiên toà sơ

thảm ngân hàng xin rút đối với yêu cầu này.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 01/4/2016, bà H có thỏa thuận ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn V cụ thể bà cho ông V thuê nhà và đất tại địa chỉ đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê là 05 năm; Mục đích kinh doanh nhà nghỉ giá thuê nhà là 5.000.000 đồng/tháng. Bà H đã nhận tiền thuê nhà 2 năm là 120.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng thuê bà H đã cho ông V biết được tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn nhưng ông V vẫn ký kết. Đến tháng 4 năm 2017 do không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên bà H đã thỏa thuận giao tài sản cho Ngân hàng để trả nợ. Sau đó Ngân hàng đã thực hiện hoàn tất các thủ tục bán đấu giá tài sản. Quá trình giao tài sản cho Ngân hàng để bán đấu giá bà H không thông báo cho ông V biết vì lúc đó mẹ bà H ốm nặng ở quê nên bà về gấp. Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà và ông V thì bà H cũng đồng ý. Đối với số tiền ông V yêu cầu bà cùng với Văn Phòng công chứng Đại An liên đới bồi thường cho ông V số tiền 320.333.000 đồng do đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng và tiền sửa chữa thì bà H không chấp nhận; Vì tại mục 1 Điều 6 trong hợp đồng thuê, hai bên có thỏa thuận nếu ông V có sửa chữa thì phải được sự đồng ý của bà H, nhưng khi sửa chữa ông V không với bà nên bà không chấp nhận bồi thường.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Đại An trình bày:

Ngày 01/4/2016, bà Trần Thị H và ông Nguyễn V đến văn phòng công chứng Đại An công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng Đại An đã giải thích quyền lợi và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện ký kết hợp đồng, bà H và ông V đều có bản cam kết chịu trách nhiệm về tài sản thuê đang thế chấp cho Ngân hàng. Khi ký kết hợp đồng các bên đều đã đọc và đồng ý các nội dung của hợp đồng xác định tự nguyện ký. Việc công chứng hợp đồng đúng về mặt trình tự và thủ tục. Nay ông V đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thuê 2966 vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; Còn việc ông V yêu cầu bà H và Văn phòng công chứng Đại An liên đới bồi thường cho ông V 320.333.000 đồng thì Văn phòng công chứng không chấp nhận.

Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH dịch vụ bất động sản đấu giá Đại An ông Phạm Xuân B trình bày:

Ngày 12/5/2017, Ngân hàng và Công ty TNHH dịch vụ bất động sản đấu giá Đại An (nay là Công ty đấu giá hợp danh Đại An) ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 17/2017/HĐĐG-ĐGĐA. Theo đó Ngân hàng ủy quyền cho Công ty TNHH dịch vụ bất động sản đấu giá Đại An tổ chức bán đấu giá là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7, diện tích 90,1m², tại địa chỉ: đường H, phường T, thành phố B theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 509259 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/01/2005 với giá khởi điểm là 2.235.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận Công ty TNHH dịch vụ bất động sản đấu giá Đại An thực

hiện niềm yết, thông báo bán đấu giá theo quy định. Ngày 25/5/2017, bà Th đã trúng đấu giá tài sản trên với giá tiền mua 2.250.000.000 đồng. Nay bà Th khởi kiện yêu cầu Ngân hàng giao tài sản bán đấu giá cho bà Th thì Công ty đấu giá hợp danh Đại An đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST, ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 186, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: điểm c khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản.

Căn cứ: Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ: Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho thuê bà Trần Thị H và bên thuê ông Nguyễn V đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà diện tích 270m², thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 90,1m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ số đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005 được Văn phòng công chứng Đại An chứng nhận số 2966 ngày 01/4/2016 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V về việc yêu cầu bà Trần Thị H và Văn phòng công chứng Đại An bồi thường cho ông Nguyễn V số tiền 320.333.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc ông Nguyễn V phải giao tài sản thuê từ bà Trần Thị H là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 90,1 m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005 cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T. Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam giao Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 90,1m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005 cho bà Võ Thị T.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn V phải trả nhà, đất cho bà Th và yêu cầu ông V phải trả tiền thuê nhà cho bà Th.

6. Đình chỉ xét xử và trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An với bà Võ Thị T và yêu cầu hủy Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012 của ông V.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2021, nguyên đơn ông Nguyễn V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông V kháng cáo toàn bộ nội dung bản án và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Võ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Ngân hàng phải giao tài sản bán đấu giá cho bà;

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của ông Nguyễn V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột;

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam giữ nguyên yêu cầu buộc ông Nguyễn V phải giao tài sản thuê từ bà Trần Thị H cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Bà Trần Thị H yêu cầu ông Nguyễn V phải giao tài sản thuê là nhà và đất đã thuê của bà cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Còn các tài sản khác bà yêu cầu ông V trả lại cho bà (*theo biên bản cam kết và bàn giao thiết bị cho thuê nhà nghỉ*), nếu ông V không trả bà sẽ khởi kiện thành một vụ kiện dân sự khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn V làm trong thời hạn pháp luật quy định, ông V đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo hợp lệ.

- Xét Hợp đồng thuê nhà đất thấy rằng: Ngày 08/11/2012, bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 176 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Ngày 01/4/2016, bà H ký hợp đồng cho ông V thuê thửa đất đã thế chấp cho ngân hàng và căn nhà trên đất với thời hạn 05 năm, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An. Bà H không thông báo cho Ngân hàng biết về việc này là vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp. Ngân hàng không có văn bản chấp thuận để bà H cho ông V thuê tài sản nên hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thuê tài sản giữa ông V và bà H vô hiệu là có căn cứ. Khi thực hiện công chứng hợp đồng, Văn phòng Đại An đã giải thích, ông V biết và vẫn đồng ý thuê, cam kết tự chịu trách nhiệm, Văn phòng Công chứng Đại An không có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Hợp đồng không có hiệu lực nên cấp sơ

thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông V về đòi bồi thường số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ.

- Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu thấy rằng: Án sơ thẩm xác định ông V và bà H có lỗi ngang nhau trong việc hợp đồng bị vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng là không đúng. Thiệt hại trong vụ án là giá trị của hợp đồng thuê, thời hạn 05 năm, tương ứng số tiền 300.000.000 đồng. Ông V đã nhận và sử dụng tài sản thuê. Ông V và bà H có lỗi ngang nhau thì mỗi bên phải chịu 150.000.000 đồng, ông V đã giao cho bà H 120.000.000 đồng. Bà H phải trả cho ông V tiền sửa chữa cải tạo nhà có giá trị định giá là 16.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ, ông V còn phải trả cho bà H 14.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết nội dung này làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm chỉ có ông V kháng cáo, bà H đã nhận được bản án sơ thẩm nhưng không kháng cáo. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, bà H vẫn đồng ý với Bản án sơ thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V, đối với phần tài sản khác ngoài căn nhà theo phụ lục hợp đồng thuê giữa ông V và bà H thì bà H không đề nghị xem xét trong vụ án này.

- Xét tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự chưa chính xác nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Sau khi kháng cáo, ông V và người đại diện của ông V cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho quyền, lợi ích của ông V bị xâm phạm. Bản án sơ thẩm giải quyết có lợi cho ông V, việc hủy bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo sẽ làm xấu đi tình trạng của ông V, các đương sự khác không kháng cáo nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông V. Tuy nhiên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm về những sai sót nêu trên.

- Đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì chỉ có Tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An, đấu giá viên bán đấu giá là bà Đỗ Thị Hằng Nga, người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hòa Thắng, người mua được tài sản bán đấu giá là bà Th có quyền khởi kiện. Ông V không có quyền khởi kiện hủy hợp đồng, do đó Tòa sơ thẩm không xem xét và đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu này của ông V là phù hợp quy định pháp luật.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: bà H và Ngân hàng ký hợp đồng từ năm 2012, trước khi ông V ký hợp đồng thuê nhà nên ông V không có quyền khởi kiện hủy hợp đồng, do đó Tòa sơ thẩm không xem xét và đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu này của ông V là phù hợp quy định pháp luật.

Từ các phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn V và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST, ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa

và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tố tụng: Bị đơn trong vụ án này là bà Trần Thị H và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hòa Thắng, tỉnh Đắk Lắk thực hiện theo ủy quyền), có địa chỉ và trụ sở tại thành phố Buôn Ma Thuột nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán đã thu thập chứng cứ cần thiết để giải quyết vụ án, xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các mục cải tạo, sửa chữa nhà thuê tại địa chỉ 77/11 Hùng Vương, thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk. Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử. Việc ông Nguyễn V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng các thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án là không có căn cứ.

[2.2] Về nội dung: Ngày 08/11/2012, bà Trần Thị H ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7, diện tích 90,1m², địa chỉ tại 77/11 Hùng Vương phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 509259 ngày 07/01/2005 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà Trần Thị H. Ngày 19/05/2014 bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T tiếp tục ký phụ lục Hợp đồng Thế chấp số 69/HĐTC/ PL với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của bà H, anh T tại Ngân hàng. Tại khoản 3.2.6 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp có quy định: *“nghĩa vụ của bên B (bên thế chấp - bà Trần Thị H) không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang được thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ khác trừ trường hợp được bên A (Agribank Chi nhánh Hòa Thắng – Đắk Lắk thực hiện theo ủy quyền) chấp thuận bằng văn bản”*.

Ngày 01/4/2016, bà H ký kết hợp đồng cho ông V thuê diện tích đất 90,1 m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ số đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 509259 ngày 07/01/2005 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà Trần Thị H, thời hạn thuê là 05 (năm) năm tính từ ngày 01/4/2016. Khi ký kết hợp đồng thuê bà H cho ông V biết việc tài sản cho thuê bà H đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông V vẫn ký hợp đồng thuê và đã cam kết tự chịu trách nhiệm khi có tranh chấp xảy ra. Bà H ký kết hợp đồng thuê và cam kết với ông V sẽ thông báo cho Ngân hàng biết nhưng sau đó bà H không thông báo. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, Ngân hàng không chấp nhận việc bà H tự ý cho ông V thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do vậy, việc ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà H và ông V đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đề nghị của ông V, tuyên bố hợp đồng thuê số 2966 vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Xét việc ông V yêu cầu bà H và Văn phòng công chứng Đại An có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông V 300.000.000 đồng thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và 20.333.000 đồng chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản; tổng cộng 320.333.000 đồng. Thấy rằng: Khi ký kết hợp đồng các bên đều biết việc tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng, Văn phòng công chứng đã giải thích các quy định của pháp luật nhưng bà H và ông V vẫn ký hợp đồng và đều có bản cam kết chịu trách nhiệm về tài sản thuê đang thế chấp cho Ngân hàng nên lỗi của bà H và ông V là như nhau, Văn phòng công chứng Đại An không có lỗi. Hợp đồng thuê tài sản giữa ông V và bà H vô hiệu ngay từ khi ký kết, nhưng ông V vẫn sử dụng tài sản thuê từ ngày 01/4/2016 đến nay, nên ông V không bị thiệt hại. Quá trình sử dụng nhà thuê ông V tự ý cải tạo, sửa chữa nhỏ để phù hợp nhu cầu kinh doanh của mình, mà không thông báo gì cho bà H biết, bà H không chấp nhận. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc yêu cầu bà H và Văn phòng công chứng Đại An liên đới bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là 300.000.000 đồng và 20.333.000 đồng tiền chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản; tổng cộng 320.333.000 đồng là có cơ sở. Hơn nữa, hợp đồng thuê với thời gian 05 năm, sau khi ký hợp đồng ông V mới trả tiền thuê cho bà H 02 năm với số tiền 120.000.000 đồng, kể từ năm thứ ba cho đến nay đã hết hạn hợp đồng ông V không trả tiền thuê mà vẫn sử dụng.

[2.4] Xét yêu cầu của ông V yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 69/HĐTC PL ngày 19/05/2014 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T đã được Phòng công chứng Đại An công chứng ngày 19/5/2014 và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An với bà Võ Thị T xét thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012; Phụ lục Hợp đồng Thế chấp số 69/HĐTC PL ngày 19/05/2014 được ký kết giữa bên Ngân hàng với bên thế chấp là bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T. Đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T không liên quan gì đến ông Nguyễn V nên ông V không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB - ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An với bà Võ Thị T thể hiện như sau: Do không có tiền trả nợ ngân hàng, ngày 13/4/2017 bà Trần Thị H và anh Nguyễn Mạnh T là chủ tài sản đã thỏa thuận giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để phát mãi thu hồi nợ. Trong trường hợp này Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là người có tài sản bán đấu giá có quyền ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An để tổ chức bán đấu giá tài sản trên. Sau đó, Công ty đã cử bà Đỗ Thị Hằng Ng - Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá. Việc bán đấu giá được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật người mua được tài sản bán đấu giá bà Võ Thị T thông qua Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 16/2017/HĐĐG-ĐGĐA ngày 25/5/2017. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản. Do vậy, việc giao kết hợp đồng mua bán đấu giá tài sản này cũng không liên quan gì đến ông Nguyễn V. Do đó, ông V không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản này. Tòa

án cấp sơ thẩm đình chỉ, trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu này của ông V là phù hợp theo quy định tại Điều 186, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Nguyễn V phải giao tài sản đã thuê của bà H là quyền sử dụng đất có diện tích 90,1 m² và tài sản trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m² thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ 77/11 Hùng Vương, phường Tụ An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 509259 cho Ngân hàng và chấp nhận yêu cầu của bà Th là buộc Ngân hàng phải giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Th là đúng quy định pháp luật.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Th rút yêu cầu ông V phải trả nhà, đất cho bà Th và rút yêu cầu ông V phải trả tiền thuê nhà cho bà Th. Đây là sự tự nguyện của bà Th nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà Th là phù hợp theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.7] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm Ngân hàng có yêu cầu ông V phải trả tiền lãi vay đối với số tiền 2.235.000.000đồng x 10%/năm, Ngân hàng đã rút yêu cầu này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Án phí và chi phí tố tụng khác :

[3.1] Chi phí tố tụng: Về chi phí định giá: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V không được chấp nhận nên ông V phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá, khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng ông V đã nộp tại Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột.

[3.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông V về việc tuyên bố hợp đồng thuê số 2966 là vô hiệu được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V về việc yêu cầu bà Trần Thị H và Văn phòng công chứng Đại An bồi thường cho ông Nguyễn V số tiền 320.333.000 đồng không được chấp nhận nên ông V phải chịu 16.016.000 đồng tiền án phí DSST.

[3.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn V không được chấp nhận nên ông Nguyễn V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ: Điều 117, Điều 122, Điều 131 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điểm c khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản.

Căn cứ: Điều 26, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho thuê bà Trần Thị H và bên thuê ông Nguyễn V đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 90,1m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005 được Văn phòng công chứng Đại An chứng nhận số 2966 ngày 01/4/2016 là vô hiệu.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V về việc yêu cầu bà Trần Thị H và Văn phòng công chứng Đại An bồi thường cho ông Nguyễn V số tiền 320.333.000đ (Ba trăm hai mươi triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

[3]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc ông Nguyễn V phải giao tài sản thuê từ bà Trần Thị H là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 90,1m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005 cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

[4]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T. Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam giao Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 90,1m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², địa chỉ đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/01/2005 cho bà Võ Thị T.

[5]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn V phải trả nhà, đất cho bà Th và yêu cầu ông V phải trả tiền thuê nhà cho bà Th.

[6]. Đình chỉ xét xử và trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đại An với bà Võ Thị T và yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012 của ông Nguyễn V.

[7]. Về án phí, chi phí định giá:

[7.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn V phải chịu 16.016.000 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng mà ông Nguyễn V đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000645 ngày 19/6/2017 và 508.000 đồng tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005604 ngày 27/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Sau khi khấu trừ ông V còn phải nộp thêm 8.008.000đ (tám triệu không trăm linh tám nghìn đồng) tiền án phí DSST.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn V 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/1113050 ngày 16/10/2020 tại Chi cục thi hành

án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho bà Võ Thị T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Th đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000199 ngày 27/10/2017 và 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Từ Thế Anh Hùng đã nộp thay bà Th tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tiền số AA/2019/0001537 ngày 23/5/2019.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Võ Ngọc Anh đã nộp thay Ngân hàng tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền số AA/2019/0012559 ngày 23/7/2020.

- Bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

[7.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0013897 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[7.3]. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn V phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá, khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng ông V đã nộp tại Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột.

Trường hợp bản án, quyết định 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

Đinh Thị Tuyết