

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 195/2022/DS-PT

Ngày: 11-8-2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản,
về kết quả đấu giá tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Ông Bùi Thanh Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản, về kết quả đấu giá tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Kim C**, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số Đ, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà **Lê Ngọc A**, sinh năm: 1984 (*có mặt*).

2. Bà **Đoàn Thị Diễm T**, sinh năm: 1996 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2021.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông **Nguyễn Minh M**, sinh năm: 1991 (*có mặt*).

2.2. Bà **Nguyễn Hoàng Cẩm T**, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, thị xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp cho bà T: ông **Nguyễn Minh M**. (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2022).

2.3. **Ngân hàng A – Chi nhánh đồng bằng sông Cửu Long.**

Địa chỉ: 53 – 53A, Võ Văn Tần, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Tiêu Thành H** (*có mặt*). (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022).

2.4. **Công ty đấu giá V.**

Địa chỉ: đường C, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: bà **Nguyễn Thị Kim N** và bà **Trần Thị Kim Y** (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2022)

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông **NLQ1**, sinh năm: 1985 (*có mặt*).

Địa chỉ: phường T, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp: ông **Nguyễn Huy K**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: phường A, quận K, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022).

3.2. **Công ty TNHH Sản Xuất và Thương mại K.**

Địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, thị xã M, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện hợp pháp: ông **Nguyễn Minh M**. (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2022).

3.3. **Ủy ban nhân dân quận T.**

Địa chỉ: khu vực A, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Đỗ Văn H** (*có yêu cầu xét xử vắng mặt*).

3.4. Ông **NLQ2**, sinh năm: 1996

3.5. Bà **NLQ3**, sinh năm: 1996.

Cùng địa chỉ: phường C, quận V, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông NLQ2, bà NLQ3: Bà **Lê Ngọc A** (*có mặt*) và bà **Đoàn Thị Diễm T** (*vắng mặt*). (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022).

4. **Người kháng cáo:**

4.1 Ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T là bị đơn.

4.2 Công ty đấu giá V là bị đơn.

4.3 Ông NLQ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Kim C có đại diện hợp pháp là bà Lê Ngọc A và bà Đoàn Thị Diễm T thống nhất trình bày như sau: Trước đây bà Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Minh M có quen biết nhau, vào khoảng năm 2018 bà C gặp khó khăn về kinh tế nên ông M có cho bà C vay số tiền 8.985.000.000 đồng với điều kiện bà C phải làm hợp đồng chuyển nhượng một số thửa đất ở An Giang và quận T, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Minh M, trong đó có các quyền sử dụng đất sau: Quyền sử dụng đất tại thửa số 562, tờ bản đồ số 03, trong đó có 135,8m² đất ở và 2.245,2m² đất chuyên trồng lúa nước tại khu vực A, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02738 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/04/2014 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 135,73 m²; Quyền sử dụng đất tại thửa số 2280, tờ bản đồ số 03, diện tích 327m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu vực A, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02739 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/04/2014; Quyền sử dụng đất tại thửa số 2086, tờ bản đồ số 03, diện tích 131,7m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh sản xuất tọa lạc tại khu vực A, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02738 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 21/02/2009.

Bà C và ông M có lập “Văn bản thỏa thuận hợp tác” ngày 22/8/2018, tối đa là trong thời hạn 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng bà C phải thanh toán đủ số tiền 8.985.000.000 đồng cho ông M và ông M sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất trên lại cho bà C. Đến nay, bà C đã thanh toán cho ông M xong toàn bộ khoản nợ vay theo thỏa thuận, đồng thời còn cho ông M mượn số tiền 12.500.000.000 đồng nhưng ông M không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà C theo thỏa thuận giữa hai bên nên ngày 28/6/2021 bà C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất 562, 2280 và 2086 nói trên, giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Kim C, bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Minh M. Đồng thời, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông M đứng tên nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho bà C.

Quá trình giải quyết vụ án, bà C phát hiện các thửa đất tranh chấp ông M đã thế chấp cho Ngân hàng A – Chi nhánh đồng bằng sông Cửu Long (sau đây viết tắt

là Ngân hàng A) để đảm bảo nợ vay cho Công ty K, ông M cùng với Ngân hàng A thỏa thuận đưa ra bán đấu giá tài sản tại Công ty đấu giá V (gọi tắt Công ty đấu giá) đối với các thửa đất mà bà C đang khởi kiện, do đó ngày 10/01/2022 bà C có đơn khởi kiện bổ sung đối với Ngân hàng TMCP BIDV và Công ty đấu giá, cụ thể:

+ Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2020/7615723/HĐBĐ ngày 12/02/2020 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T; bên được đảm bảo là Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và thương mại K (viết tắt là Công ty K); bên nhận thế chấp là Ngân hàng A.

+ Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty đấu giá V đối với các tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa 562, 2280 và 2086, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực A, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ với lý do hiện tại gia đình bà C vẫn đang sinh sống và trực tiếp quản lý, sử dụng các quyền sử dụng đất tại các thửa 562, 2086 và 2280 cùng các tài sản gắn liền trên đất gồm nhà ở kiên cố xây dựng từ năm 2005 và 01 nhà kho xây khoảng năm 2018 liên tục cho đến nay, có mồ mã người thân trên đất. Việc Ngân hàng A nhận thế chấp tài sản từ ông Nguyễn Minh M nhưng không thực hiện thủ tục thẩm định thực tế bất động sản đúng theo quy định và việc Công ty đấu giá thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản mà hoàn toàn không có ý kiến của bà C là người trực tiếp đang sinh sống, quản lý, sử dụng và đang có tài sản trên đất là trái với quy định pháp luật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

- Bị đơn Ông M thừa nhận vào ngày 22/8/2018 có ký kết “Văn bản thỏa thuận hợp tác” với bà Nguyễn Kim C, cam kết trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 22/8/2018 phải cho bà C hoặc NLQ3 (con bà C) chuộc lại các tài sản ghi trong phụ lục 1 của văn bản thỏa thuận. Tuy nhiên, nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C bởi vì bà C đã vi phạm thỏa thuận hợp tác giữa hai bên, bà C không thành lập công ty mới, không chia lợi nhuận cho ông như đã cam kết. Đối với các tài sản tranh chấp tại thửa 562, 2086 và 2280 vào ngày 12/02/2020 ông M đã thế chấp cho Ngân hàng A để đảm bảo nợ vay cho Công ty K. Ngày 28/10/2021 ông ký biên bản thỏa thuận cho Ngân hàng đã đưa các tài sản đảm bảo ra bán đấu giá để thu hồi nợ.

- Bị đơn Ngân hàng A, Đại diện Ngân hàng A - ông Tiêu Thành H trình bày: Ngày 12/02/2020, ông Nguyễn Minh M, bà Nguyễn Hoàng Cẩm T có ký Hợp

đồng thể chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 02/2020/7615723/HĐBĐ đồng ý thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại các thửa đất 562, 2086 và 2280 do ông Nguyễn Minh M đứng tên, để đảm bảo nợ vay cho Công ty K. Do Công ty K không có khả năng thanh toán nợ nên vào ngày 28/10/2021 ông M, bà T ký biên bản thỏa thuận với Ngân hàng đồng ý đưa ra bán đấu giá các tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ngày 21/11/2021, tại Công ty đấu giá V đã thực hiện thủ tục đấu giá tài sản, người trúng đấu giá là ông NLQ1. Tổng giá trị tài sản đấu giá khởi điểm là 8.568.840.800 đồng, ông NLQ1 trúng đấu giá là 8.578.840.800 đồng. Nay Ngân hàng A không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì Ngân hàng đã thực hiện thủ tục đăng ký bảo đảm và xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định pháp luật, tại thời điểm thế chấp tài sản ông M là người đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp.

- Bị đơn Công ty đấu giá V, đại diện ông Lê Hồng Phúc trình bày: Công ty đấu giá không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì tất cả quá trình thụ lý, giải quyết hồ sơ bán đấu giá tài sản là công khai, minh bạch và đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đấu giá tài sản. Công ty Sông Hậu có thực hiện đầy đủ thủ tục niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản. Việc xác minh người đang nắm giữ tài sản; thu giữ tài sản đảm bảo là trách nhiệm của phía Ngân hàng A.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày: Vào ngày 29/11/2021, tại Công ty đấu giá đã thực hiện thủ tục đấu giá tài sản, ông là người trúng đấu giá với giá là 8.578.840.800 đồng. Ông đã nộp tiền đặt trước 10% giá trị tài sản là 856.884.080 đồng cho Công ty đấu giá. Nay ông NLQ1 không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu Ngân hàng A chuyển giao tài sản cho người trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 trình bày: Bà là con ruột của Nguyễn Kim C. Căn cứ Văn bản thỏa thuận hợp tác ngày 22/8/2018, ông Nguyễn Minh M có cam kết đồng ý cho bà C hoặc bà NLQ3 chuộc lại toàn bộ tài sản mà bà C đã chuyển nhượng cho ông M theo thỏa thuận với tổng số tiền 8.985.000.000 đồng. Sau đó, bà C đã nhiều lần yêu cầu ông M cho chuộc lại các quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông M, nhưng ông M cứ hứa hẹn. Ngày 12/06/2020 bà NLQ3 đã gửi văn bản cho ông M yêu cầu ông M thực hiện đúng cam kết và không chịu đóng lãi nữa kể từ ngày 12/06/2020.

Vào ngày 10/06/2020 bà NLQ3 đã chuyển cho ông M số tiền 8.023.800.000 đồng vào tài khoản của công ty K (Lệnh chi ngày 10/06/2020, bút lục số 179) theo biên bản thỏa thuận ngày 10/06/2020 giữa ngân hàng Eximbank với ông M1, bà T, ông M và bà NLQ3 để ông M thực hiện thủ tục chuyển tên các quyền sử dụng đất lại cho bà NLQ3. Tuy nhiên, sau đó ông M chỉ chuyển tên lại cho bà NLQ3 các thửa đất 412, 408, 411, 1343 tờ bản đồ 05 tọa lạc tại Khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận T, thành phố Cần Thơ. Còn các thửa đất khác thì ông M hện lần lựa. Với các thửa đất đang tranh chấp ông M đã yêu cầu bà NLQ3 chuyển tiền lãi vào tài khoản của Vũ Đình Cường số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 28/05/2020 bà NLQ3 đã chuyển số tiền này vào tài khoản ông Cường và ông M ký biên nhận chụp hình gửi qua cho bà NLQ3. Tuy nhiên, sau đó ông M, bà T đã ra Văn phòng công chứng TY chỉ ký hợp đồng công chứng bảo lưu các thửa đất 562, 2280, 2086 tờ bản đồ số 3; hện bà NLQ3 một tuần lấy giấy đất ra khỏi ngân hàng thì sẽ yêu cầu công chứng phát hành hợp đồng và ông M bà T lần lựa cho đến nay, bà NLQ3 có hỏi vay ngân hàng nào để đi chuộc thì ông M không cung cấp thông tin. Ngoài số tiền nêu trên, bà NLQ3 và mẹ bà NLQ3 còn nhiều lần đóng lãi cho ông M qua hình thức nhân viên của ông M nhận tiền, qua các tài khoản của ông M và tài khoản mà ông M chỉ định.

Thực tế, giữa bà Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Minh M không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên chỉ thỏa thuận về việc hợp tác. Các quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông M toàn bộ vẫn do gia đình bà NLQ3 đang quản lý, sử dụng. Bà NLQ3 đã liên hệ chuộc đất nhiều lần nhưng ông M và bà T luôn né tránh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày: Ông là chồng của NLQ3 và là con rể của bà Nguyễn Kim C. Thực tế việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M chỉ để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Trong quá trình thực hiện Văn bản thỏa thuận hợp tác, ông NLQ2 đã nhiều lần chuyển tiền cho ông M để đóng lãi tiền vay, cụ thể ngày 09/12/2018 chuyển 500.000.000 đồng, ngày 30/02/2019 chuyển 50.000.000 đồng, có đính kèm các biên lai nộp tiền.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân quận T đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2627, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2628, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng BY, giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim C với bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh M là vô hiệu.

Công nhận cho bà Nguyễn Kim C được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại các thửa 562, 2086 và 2280, cụ thể như sau:

+ Diện tích 135,8m² đất ở (ODT) và 2.245,2m² đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tại thửa số 562, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02738 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/04/2014, do bà Nguyễn Kim C đứng tên chủ sử dụng, chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh M đứng tên ngày 27/8/2018.

+ Diện tích 327m² đất trồng cây lâu năm (CLN) tại thửa số 2280, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02739 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/04/2014, do bà Nguyễn Kim C đứng tên chủ sử dụng, chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh M đứng tên ngày 24/8/2018.

+ Diện tích 131,7m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC) tại thửa số 2086, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”02738 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/02/2009, do bà Nguyễn Kim C đứng tên chủ sử dụng, chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh M đứng tên ngày 24/8/2018.

Đồng thời bà C được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên, đất tọa lạc tại khu vực A, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ, hiện do bà Nguyễn Kim C đang quản lý sử dụng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim C đồng ý có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 8.578.840.800 đồng (*Tám tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi ngàn, tám trăm đồng*) và số tiền lãi 249.138.938 đồng (*Hai trăm bốn mươi chín triệu, một trăm ba mươi tám ngàn, chín trăm ba mươi tám đồng*). Bà Nguyễn Kim C phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền gốc tính từ ngày 29/3/2022 cho đến khi thanh toán xong số tiền trên. Lãi suất được tính theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2020/7615723/HĐTD ký ngày 25/01/2020.

Trường hợp bà Nguyễn Kim C không thanh toán đối với số tiền trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản đảm bảo thế chấp căn cứ theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2020/7615723/HĐBĐ ngày 12/02/2020 để thu hồi nợ.

Khi bà Nguyễn Kim C thanh toán đủ số tiền trên, Ngân hàng A phải có trách nhiệm làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp và giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02738, CH02739 và “H”02738 cho bà Nguyễn Kim C.

Nguyên đơn có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

3. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 29/11/2021 tại Công ty đấu giá V; Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 23/21/HĐMB ngày 29/11/2021 giữa bên bán tài sản là Ngân hàng A – Chi nhánh đồng bằng sông Cửu Long với bên mua tài sản là ông NLQ1.

Công ty đấu giá V phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông NLQ1 số tiền tham gia đấu giá tài sản mà ông NLQ1 đã nộp là 856.884.080 đồng (*Tám trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng*).

Ghi nhận bà C tự nguyện hỗ trợ cho ông NLQ1 số tiền lãi 28.875.000 đồng (*Hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*).

4. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Không đồng ý bản án sơ thẩm, bị đơn và người liên quan ông NLQ1 kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công ty đấu giá Hợp danh yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do giả tạo bởi các bên xác lập hợp đồng nhằm để ông M đưa tiền cho bà C và cho thời hạn chuộc lại trong vòng 03 năm. Sau đó ông M đem

tài sản đi thế chấp Ngân hàng đảm bảo khoản vay cho Công ty K và do không thanh toán được nợ nên ông M và Ngân hàng thỏa thuận đưa ra đấu giá mà không thông báo cho bà C biết, cũng như việc thế chấp Ngân hàng không thẩm định thực tế vì nhà đất vẫn do bà C quản lý, mặt khác trên đất còn có các ngôi mộ của người thân bà C nên hợp đồng thế chấp cũng không có hiệu lực, đáng lẽ ra phải hủy nhưng bà C tự nguyện trả tiền đúng với tiền đấu giá nên ghi nhận, Ngân hàng cũng không kháng cáo; Đối với kết quả đấu giá tài sản, khi tiến hành thủ tục đấu giá công ty không kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản nên không phát hiện tài sản do người khác quản lý, sử dụng và các phần mộ trên đất, không kiểm tra hồ sơ ông NLQ1 có đủ điều kiện để tham gia đấu giá hay không vì đất chuyên trồng lúa nước người nhận chuyển nhượng không đảm bảo việc trực tiếp sản xuất, canh tác nên việc đấu giá là chưa đúng quy định cần phải hủy, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông M, bà T và Công ty đấu giá V, người liên quan là ông NLQ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn bà C, bị đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thi, ông NLQ2, Công ty K vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định: Ngày 22/8/2018 giữa nguyên đơn bà C cùng với bị đơn ông M có lập “Văn bản thỏa thuận hợp tác” với nội dung ông M có trách nhiệm dùng tài sản cá nhân để thanh toán nợ vay cho công ty C (do bà Cương thành lập) tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội với số tiền vay 8.985.000.000 đồng. Ngược lại bà C phải thực hiện sang tên các thửa đất được liệt kê tại phụ lục 1 (kèm theo văn bản thỏa thuận) cho ông M. Đồng thời, các bên còn thỏa thuận rằng phía ông M sẽ cho phía bà C hoặc con của bà C là NLQ3 chuộc lại các quyền sử dụng đất này trong hạn 03 năm kể từ ngày ký văn bản. Phía nguyên đơn và bị đơn xác định có lập văn bản này, là tình tiết không cần phải chứng minh, qua đó cho thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự chỉ là hợp tác làm ăn, việc ký chuyển nhượng giữa bà C và ông M chỉ để nhằm thuận lợi cho quá trình vay vốn tại Ngân hàng, không hề có ý định chuyển nhượng thực sự giữa các bên, các bên cũng không hề có việc bàn giao đất cho nhau, số tiền 8.985.000.000 đồng cũng không phải tiền chuyển nhượng đất. Nên dù tuy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đối với các thửa

đất số 562, 2280, 2086 có lập văn bản, có công chứng, chứng thực nhưng ý chí giao dịch giữa các bên về chuyển nhượng đất là không tồn tại, tại phiên tòa, phía ông M khai năm 2019 phía bà C có thỏa thuận chuộc lại đất, nhưng năm 2020 thì ông đem thế chấp Ngân hàng đảm bảo khoản vay cho Công ty K, chứng tỏ ông đã vi phạm thỏa thuận cam kết, mặt khác, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều do gia đình bà C trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay, được Ủy ban nhân dân phường Trung Kiên xác nhận về quá trình sử dụng đất công khai, liên tục. Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/01/2022 của Tòa án cũng cho thấy hiện trạng thực tế bà C là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tại phiên tòa, ông M cung cấp hợp đồng thuê đất giữa ông được ký với công ty K (là phần đất đang tranh chấp), qua xem xét hợp đồng này không được công chứng theo quy định, bên cạnh đó, ông Nguyễn Văn M1 là giám đốc Công ty K đồng thời là cha của ông M nên hợp đồng này cũng không khách quan, đối với giấy xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường ông M cung cấp là bản photo và dù tuy có thật thì đây chỉ là giấy xác nhận về đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường, không phải là chứng cứ chứng minh ông M có sử dụng thực tế phần đất, mà việc chứng minh có sử dụng thực tế phần đất thì phải có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của cơ quan có thẩm quyền cấp đăng ký kinh doanh tại phần đất, nhưng ông M không cung cấp được và tuy có được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhưng có hoạt động thực tế hay không là một câu chuyện khác. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng đã lập giữa bà C với ông M là vô hiệu. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đáng lẽ ra cần phải xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng do các đương sự không yêu cầu và phần đất này sau khi ông M lập thủ tục sang tên thì đem thế chấp cho Ngân hàng A để đảm bảo khoản vay cho Công ty K. Và do không thanh toán được khoản vay nên Ngân hàng đã phát M đấu giá thu hồi nợ. Đối với số tiền phía ông M cho rằng đã bỏ ra để thanh toán cho khoản nợ của Công ty C theo văn bản thỏa thuận hợp tác ngày 22/8/2018 bà C cho rằng đã thanh toán rồi, còn ông M cho rằng bà C chưa thanh toán và không có yêu cầu phản tố trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà C đồng ý thanh toán khoản nợ vay đối với ba thửa đất này đúng như số tiền

trúng đấu giá, vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, tách thành vụ kiện khác khi có yêu cầu xử lý các khoản này.

[3] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (ba thửa 562, 2086, 2280):

[3.1] Ngân hàng A không cung cấp được các biên bản thẩm định thực tế tài sản thế chấp đối với các quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại thửa đất số 562, 2086 và 2280, xem xét ai đang quản lý sử dụng thực tế phần đất này. Việc Ngân hàng cho rằng có đi thẩm định và không thấy bà C ở trên đất là không đúng với thực tế theo Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Trung Kiên xác định bà C đã sinh sống tại địa phương từ năm 2005 đến nay để kinh doanh lúa gạo và có xây dựng nhà ở, nhà kho trên các thửa đất 562, 2086 và 2280. Ông M cũng xác định căn nhà trên đất là do bà C trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước tới nay (biên bản hòa giải ngày 27/12/2021, bút lục số 407). Như vậy, có căn cứ để xác định trong quá trình thẩm định tài sản Ngân hàng đã không thực hiện đúng quy định, đồng thời không xác minh thực tế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan là bà C.

[3.2] Căn cứ theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, trường hợp này người được quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng tài sản là bà C. Vì vậy, nếu Ngân hàng A thực hiện đúng theo quy định khi tiến hành xử lý tài sản bảo đảm thì bà C là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là người được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng.

[3.3] Trong quá trình thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản, Ngân hàng A đã không thực hiện thủ tục thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định. Căn cứ theo Công văn số 143/UBND ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân phường Trung Kiên xác định “Ngân hàng A – chi nhánh DBSCL chưa đến UBND phường để liên hệ phối hợp thực hiện thủ tục thu giữ tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất tại thửa 562, 2086 và 2280”. Đồng thời, Ngân hàng cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc đã thu giữ tài sản thế chấp để đưa ra bán đấu giá. Căn cứ theo khoản 1 Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định: bên giữ tài sản bảo đảm phải giao tài sản đó cho người xử lý tài sản theo thông báo của người này và khoản 3 Điều 63 quy định: trong trường hợp người giữ tài sản bảo đảm là người thứ ba thì bên bảo đảm có trách nhiệm phối hợp với người xử lý tài

sản thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm. Như vậy, trong trường hợp này thì bên thứ ba đang giữ tài sản là bà C, vì vậy bên bảo đảm (ông M và bà T) và bên xử lý tài sản (Ngân hàng A) phải thực hiện việc thu giữ tài sản. Nhưng thực tế, Ngân hàng A đã không thực hiện thủ tục này trước khi xử lý tài sản. Về nguyên tắc xử lý tài sản: Theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP “Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện một cách khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bảo đảm, cá nhân, tổ chức có liên quan”. Trường hợp này, bà C là bên thứ ba có liên quan và trực tiếp bị ảnh hưởng, chịu thiệt hại khi xử lý tài sản nhưng Ngân hàng A không thông báo cho bà C biết là chưa phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, ngân hàng cho rằng việc không thực hiện thủ tục thu giữ tài sản, không công khai các thông tin về việc xử lý tài sản bảo đảm nhằm bảo vệ uy tín, danh dự cho khách hàng là chưa có cơ sở. Ngoài ra, trên các quyền sử dụng đất đang thế chấp có 6 phần mộ là người thân của bà C, việc xử lý các tài sản liên quan đến mộ phần của người đã khuất là một vấn đề nhạy cảm và cần được xem xét giải quyết rõ ràng. Tuy nhiên, từ quá trình xác minh, thẩm định tài sản thế chấp đến bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ ngân hàng đã không đề cập đến việc giải quyết các phần mộ này. Xét về bên thế chấp tài sản, ông M cũng đã cố tình gian dối, không cung cấp rõ thông tin về người đang quản lý sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo Điều 117 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, Điều 122, 127 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2020/7615723/HĐBĐ ngày 12/02/2020 là vô hiệu, lẽ ra phải hủy hợp đồng thế chấp, tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà C tự nguyện đồng ý thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 8.578.840.800 đồng (bằng với số tiền trúng đấu giá), tiền lãi 10%/năm từ ngày 12/12/2021 đến 28/3/2022 là 249.138.938 đồng, tự nguyện chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng được bảo đảm bởi các tài sản đang tranh chấp đến khi tất toán số tiền trên cho ngân hàng để giải chấp tài sản; ngoài ra, nếu bà C không thanh toán tiền cho Ngân hàng thì đồng ý cho ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và cũng phù hợp với thực tế, nghĩ nên chấp nhận. Trường hợp bà C không thanh toán tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp, do đó, Hội đồng xét xử không hủy hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[4] Về kháng cáo của công ty đấu giá về kết quả đấu giá, về kháng cáo của NLQ1 công nhận tài sản đấu giá: trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đại diện công ty đấu giá đã thừa nhận không tiến hành xác minh, thu giữ tài sản bán đấu giá, không biết người trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất là ai. Việc bán đấu giá chỉ thực hiện trên hồ sơ được Ngân hàng A cung cấp, xét các tài liệu chứng cứ mà ngân hàng và công ty đấu giá cung cấp cho Tòa án cũng không thể hiện các chứng từ liên quan đến chứng thư thẩm định các thửa đất đang tranh chấp, không có biên bản bàn giao tài sản hoặc biên bản thu giữ tài sản, công ty đấu giá thừa nhận chỉ đọc tên văn bản mà ngân hàng cung cấp để thực hiện các thủ tục bán đấu giá, như vậy có căn cứ xác định công ty đấu giá đã không kiểm tra các thông tin cần thiết trước khi đưa tài sản ra bán đấu giá. Người tham gia đấu giá cũng không tiến hành xem tài sản đấu giá là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 36, vì khi xem xét tài sản thực tế thì đã biết được ai đang quản lý tài sản này và việc đấu giá không thể diễn ra do chắc chắn phía bà C sẽ có ý kiến phản đối bởi thực tế bà đang tranh chấp các thửa đất này. Đối với Ngân hàng A và ông M đã không trung thực trong việc cung cấp thông tin về tài sản, người đang quản lý tài sản cho công ty đấu giá. Trong Biên bản thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức đấu giá ngày 28/10/2021, Ngân hàng A xác định bên thế chấp (ông M, bà T) đang quản lý và sử dụng tài sản thế chấp là không đúng với thực tế. Đồng thời, Công ty đấu giá cũng không thực hiện trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do người có tài sản đấu giá cung cấp theo khoản 3 và khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Mặt khác, căn cứ theo điểm b, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp. Theo hồ sơ vụ án, tranh chấp giữa ông M và bà C đã được thụ lý giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 272/TB-TLVA ngày 16/07/2021. Tòa án nhân dân quận T đã ủy thác cho Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ cho ông Nguyễn Minh M về việc thông báo thụ lý vụ án vào ngày 18/11/2021. Việc ông M thỏa thuận về việc xử lý tài sản và việc công ty đấu giá đưa tài sản ra bán đấu giá diễn ra sau khi Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp. Như vậy, công ty đấu giá đã đưa tài sản không đủ điều kiện giao dịch ra bán đấu giá và ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là vi phạm quy định của pháp luật do đất đang có tranh chấp. Vì vậy, căn cứ theo Điều 72 Luật đấu giá tài sản thì quá trình đấu giá có chưa thực hiện đúng quy định nên thuộc trường hợp phải bị hủy. Việc hủy kết quả bán

đấu giá tài sản dẫn đến hậu quả phải hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 23/21/HĐMB, cho nên không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, vì vậy, kháng cáo của bị đơn cũng như công ty đấu giá, ông NLQ1 không đồng ý hủy kết quả đấu giá là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Theo quy định tại Điều 73 Luật đấu giá năm 2016 quy định: khi kết quả đấu giá bị hủy thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Công ty đấu giá đang giữ khoản tiền đặt trước trước đó NLQ1 là người tham gia đấu giá đặt với số tiền 856.884.080 đồng, vì vậy, Công ty đấu giá có trách nhiệm hoàn trả cho ông NLQ1 số tiền trên. Các bên không đặt ra vấn đề bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét. Khi các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

[6] Tại phiên tòa, bà C vẫn thống nhất hỗ trợ cho ông NLQ1 số tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 12/12/2021 đến 28/3/2022 là 28.875.000 đồng nên ghi nhận.

[7] Từ những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ theo đúng diễn biến thực tế và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính xác, đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[8] Về chi phí tố tụng:

[8.1] Chi phí thẩm định, định giá cấp sơ thẩm: 3.400.000 đồng, phía nguyên đơn đã tạm nộp trước. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[8.2] Về chi phí đăng tin cấp phúc thẩm: 2.500.000 đồng. Do bị đơn đi không để lại địa chỉ nên theo quy định phải đăng thông tin tổng đạt các quyết định tố tụng nên bị đơn phải chịu chi phí này.

[9] Về án phí:

[9.1] Dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Việc bà C tự nguyện thanh toán cho Ngân hàng nên không phải chịu. Đối với khoản tiền Công ty đấu giá trả lại cho ông NLQ1 để xử lý hậu quả khi kết quả đấu giá bị hủy, không phải tiền bồi thường thiệt hại nên không phải chịu án phí.

[9.2] Dân sự phúc thẩm: Do các kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 117; 122; 124; 127, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3 và khoản 6 Điều 33; khoản 1 Điều 36, Điều 72, Điều 73 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Khoản 3 Điều 58; Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.
- Án lệ số 11/2017/AL.

*Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T.
- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty đấu giá V.
- Không chấp nhận kháng cáo của ông NLQ1.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận T.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2627, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2628, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng BY, giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim C với bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh M vô hiệu.

1.2 Công nhận cho bà Nguyễn Kim C được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại các thửa 562, 2086 và 2280, cụ thể như sau:

+ Diện tích 135,8m² đất ở (ODT) và 2.245,2m² đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tại thửa số 562, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02738 được Ủy ban nhân

dân quận T cấp ngày 10/04/2014, do bà Nguyễn Kim C đứng tên chủ sử dụng, chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh M đứng tên ngày 27/8/2018.

+ Diện tích 327m² đất trồng cây lâu năm (CLN) tại thửa số 2280, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02739 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/04/2014, do bà Nguyễn Kim C đứng tên chủ sử dụng, chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh M đứng tên ngày 24/8/2018.

+ Diện tích 131,7m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC) tại thửa số 2086, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”02738 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/02/2009, do bà Nguyễn Kim C đứng tên chủ sử dụng, chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh M đứng tên ngày 24/8/2018.

1.3 Bà Nguyễn Kim C được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên, đất tọa lạc tại khu vực A, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ, hiện do bà Nguyễn Kim C đang quản lý sử dụng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim C đồng ý có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 8.578.840.800 đồng (*Tám tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi ngàn, tám trăm đồng*) và số tiền lãi 249.138.938 đồng (*Hai trăm bốn mươi chín triệu, một trăm ba mươi tám ngàn, chín trăm ba mươi tám đồng*). Bà Nguyễn Kim C phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền gốc tính từ ngày 29/3/2022 cho đến khi thanh toán xong số tiền trên. Lãi suất được tính theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2020/7615723/HĐTD ký ngày 25/01/2020.

2.1 Khi bà Nguyễn Kim C thanh toán đủ số tiền trên, Ngân hàng A phải có trách nhiệm làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp và giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02738, CH02739 và “H”02738 cho bà Nguyễn Kim C.

2.2 Bà Nguyễn Kim C có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

2.3 Trường hợp bà Nguyễn Kim C không thanh toán đối với số tiền trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá các tài sản đảm bảo thế chấp căn cứ theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2020/7615723/HĐBĐ ngày 12/02/2020 để thu hồi nợ.

3. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 29/11/2021 tại Công ty đấu giá V; Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 23/21/HĐMB ngày 29/11/2021 giữa bên bán tài sản là Ngân hàng A – Chi nhánh đồng bằng sông Cửu Long với bên mua tài sản là ông NLQ1.

3.1 Công ty đấu giá V phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông NLQ1 số tiền tham gia đấu giá tài sản mà ông NLQ1 đã nộp là 856.884.080 đồng (*Tám trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.2 Ghi nhận bà C tự nguyện hỗ trợ cho ông NLQ1 số tiền lãi 28.875.000 đồng (Hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

4. Về chi phí thẩm định, định giá và chi phí đăng tin: buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 5.900.000 đồng (Năm triệu chín trăm ngàn đồng).

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Công ty đấu giá V phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn bà Nguyễn Kim C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 002881 ngày 14/7/2021; số 0004146 ngày 13/01/2022; số 0004147 ngày 13/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

5.2 Dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Minh M và bà Nguyễn Hoàng Cẩm T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004352 ngày 30/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

- Công ty đấu giá V phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004372 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

- Ông NLQ1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004351 ngày 30/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

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 các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTPCT;
- TAND Q.T;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS Q.T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hà Thị Phương Thanh