

Bản án số: 18/2022/DS-PT
Ngày: 30/5/2022
“Tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản, yêu cầu bồi thường
thiệt hại do chậm giao tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Tiến

Ông Trần Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Hồng Luyện - Kiểm sát viên.

Ngày 30/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 06/2022/TLPT-DS, ngày 14/02/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản; yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2022/QĐ-PT ngày 14/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: 18 Trần Hữu D, phường M, quận L, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Xuân S - Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh; địa chỉ: Số 463 đường Nguyễn Văn L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNN – PC ngày 27/12/2019).

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Cẩm L, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh (Theo văn bản ủy quyền số 13/2020/GUQ-NHNo-ST ngày 21/4/2022).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960 và bà Thân Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Trung Tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Q; địa chỉ trụ sở: Số 15 đường Nguyễn Th, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thanh Ph, chuyên viên Trung Tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Q (theo Giấy ủy quyền số 511/GUQ-TTĐVDGTS ngày 05/11/2021).

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn LH; địa chỉ trụ sở: Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P – Giám đốc.

4. Ông Thân Văn Th, chết năm 2019 và bà Bùi Thị T1, chết năm 2020. *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th, bà T1 gồm:*

- Bà Thân Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố Liên Hiệp 2B, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Thân Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố Liên Hiệp 2A, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Thân Thị Ph, sinh 1984; địa chỉ: Thôn Khánh Vân, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1984

6. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1991

7. Chị Nguyễn Thị Đan T3, sinh năm 1992

Chị Nguyễn Thị Thanh T2 và chị Nguyễn Thị Đan T3 ủy quyền cho chị Nguyễn Thị U (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022).

8. Cháu Nguyễn Thiện Nh, sinh năm 2010. Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị U.

9. Cháu Phùng Thị Tuệ N, sinh năm 2013. Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Thanh T2.

Cùng địa chỉ: Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Ủy ban nhân dân Phường T; địa chỉ: Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Thanh Th, chức vụ: Chủ tịch.

11. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi; địa chỉ: Số 135 đường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc.

12. Ủy ban nhân dân thành phố Q; địa chỉ: Số 48 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh K, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q (theo văn bản ủy quyền số 1195/QĐ - UBND ngày 22/3/2021).

13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số 508 đường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn K, chức vụ: Giám đốc.

14. Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thiết kế In ấn Quảng cáo LQ; địa chỉ: Tổ dân phố Liên Hiệp 1B, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang L, chức vụ: Giám đốc.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Đan T3, chị Nguyễn Thị Thanh T2 trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/7/2018, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 10/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/11/2018, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) LH có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh từ tháng 11/2011 đến tháng 11/2013. Để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH LH và ông P, bà T có thể chấp nhiều tài sản với tổng giá trị tài sản bảo đảm là 5.711.000.000 đồng, trong đó có thể chấp tài sản của bên thứ ba là ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T. Tài sản theo Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 039262198/0409 ngày 28/7/2009 được UBND thị trấn Sơn Tịnh chứng thực số 361, quyền số 1TP/CC-SCT/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2009, quyền số 02, số thứ tự 589 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sơn Tịnh là:

- Quyền sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ 31, diện tích 287m², thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là tổ dân phố Liên Hiệp 2B, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 770343, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 06490 cấp ngày 02/12/2008 cho ông Thân Văn Th, chỉnh lý biến động tặng cho ông P, bà T ngày 08/12/2008.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 174 nêu trên, gồm: Nhà ở cấp IV; diện tích sàn 250,7 m²; kết cấu nhà: Móng tường đá chẻ, móng, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép (BTCT), tường xây gạch, sàn mái BTCT; số tầng: 02 tầng; năm xây dựng 2004; thời hạn được sở hữu: Lâu dài; địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số nhà 752 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi. Quyền sở hữu nhà ở đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 515272117200501, hồ sơ gốc số: 655/2009/QĐ-UBND.GCN cấp ngày 07/4/2009 cho ông P, bà T.

Ngày 12/10/2016, bên thứ ba có tài sản thế chấp là ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T ký Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ với nội dung tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ có liên quan cho Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh, theo hợp đồng thế chấp số 039262198/0409 để bán đấu giá thu hồi nợ xấu của Công ty TNHH LH. Tính đến thời điểm ký biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp ngày 12/10/2016 thì Công ty TNHH LH còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 5.855.000.000 đồng, nợ lãi 3.068.615.958 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 24/3/2021 là 6.996.655.958 đồng.

Ngày 22/6/2017, Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số LH01/2017/HĐBĐGTS với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi (gọi tắt là Trung tâm đấu giá tài sản) để tiến hành bán đấu giá tài sản và đã bán đấu giá thành công cho ông Trần Ngọc H với giá trúng đấu giá là: 5.576.850.000 đồng.

Ngày 14/03/2018, Trung tâm đấu giá tài sản và ông Trần Ngọc H đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 01/HĐMBTSBĐG, hợp đồng này được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Ông Trần Ngọc H đã chuyển trả đầy đủ số tiền theo quy định.

Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T giao tài sản để Ngân hàng giao cho ông Trần Ngọc H nhưng đến nay ông P, bà T không giao; vẫn tiếp tục chiếm giữ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; sửa chữa, xây dựng thêm một số hạng mục công trình trên đất mà không được sự đồng ý của Ngân hàng.

Nay Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T giao toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất số 174, tờ bản đồ 31, diện tích 287m², tại thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi và toàn bộ ngôi nhà, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 174, theo hợp đồng thế chấp số 039262198/0409, biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 12/10/2016 cho Ngân hàng N để Ngân hàng giao lại cho người trúng đấu giá là ông Trần Ngọc H.

- Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng N số tiền mà Ngân hàng N phải bồi thường cho ông Trần Ngọc H do chậm giao tài sản bán đấu giá mà ông Trần Ngọc H yêu cầu Ngân hàng bồi thường, tạm tính từ ngày ký hợp đồng bán tài sản đấu giá (ngày 14/3/2018) đến ngày 05/10/2018, tổng cộng là 965.227.700 đồng và thiệt hại phát sinh kể từ ngày 06/10/2018 cho đến khi ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T giao tài sản.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng thay đổi ý kiến thống nhất bồi thường thiệt hại cho ông Hưng với mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn (01 năm) tính bình quân từ năm 2018 – 2021 có mức lãi suất là 6,4%/năm được tính trên tổng số tiền ông Hưng đã mua tài sản đấu giá sau khi đã trừ chi phí đấu giá tài sản là 25.903.700 đồng, chi phí thông báo trên đài phát thanh truyền hình, còn 5.554.146.300 đồng, thời hạn bồi thường từ thời điểm Ngân hàng chậm giao tài sản cho ông Hưng là tháng 3/2018 đến tháng 11/2021 và đồng ý bồi thường thiệt hại phát sinh theo mức lãi suất 6,4%/năm cho ông Hưng kể từ tháng 12/2021 cho đến khi Ngân hàng bàn giao tài sản cho ông Hưng.

Trường hợp ông Hưng đồng ý với mức Ngân hàng bồi thường thiệt hại nêu trên thì Ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc ông P, bà T phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng số tiền tương ứng và lãi suất phát sinh như trên cho đến khi ông P, bà T giao tài sản cho Ngân hàng để Ngân hàng giao cho ông Hưng. Trường hợp ông Hưng không chấp nhận ý kiến trên của Ngân hàng thì đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản của ông Hưng và Ngân hàng theo quy định pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Thân Thị T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Vợ chồng ông, bà thừa nhận chữ ký tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chữ ký tại các thủ tục thế chấp nhà đất, biên bản thỏa thuận với Ngân hàng đúng chữ ký của ông bà. Tuy nhiên, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý bàn giao tài sản và bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng, vì lý do: Ông, bà ký vào hợp đồng tặng cho đất từ cha bà là ông Thân Văn Th sang cho ông, bà (ông P, bà T) vì ông bà nghĩ đây là đất của cha cho thì vợ chồng ông bà nhận; vợ chồng ông bà có ký vào tất cả các thủ tục thế chấp tài sản nhà đất để vay tiền tại ngân hàng, vì ông bà nghĩ rằng các cơ quan hành chính nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông bà đúng thì ông bà thế chấp, nhưng nay ông bà mới nhận thức được việc thế chấp nhà đất cho Ngân hàng là ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ, trong đó có quyền lợi của các con cháu như chị Nguyễn Thị U trình bày. Việc đấu giá tài sản chưa có sự đồng ý của chủ tài sản, chủ tài sản không biết việc đấu giá. Nguồn gốc đất do ông Thân Văn Th mua của ông Tráng và bà Phương, ngôi nhà trên đất hiện nay vợ chồng bà xây dựng năm 2003-2004, sau khi thế chấp nhà đất cho Ngân hàng năm 2009 các con là Nguyễn Thị U, Nguyễn Thị Thanh T2 và Nguyễn Thị Đan T3 có sửa chữa vài hạng mục ngôi nhà. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại đơn khởi kiện ngày 07/10/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Ngọc H trình bày:*

Ngày 06/3/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tổ chức bán đấu giá tài sản gồm: Toàn bộ ngôi nhà và đất thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², địa chỉ thôn Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q) tỉnh Quảng Ngãi. Ông đã trúng đấu giá tài sản với số tiền là 5.576.850.000 đồng và đã chuyển đủ số tiền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá sản tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 14/3/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và ông ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 01/HĐMBTSBĐG, được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền chứng thực. Theo Điều 2 của Hợp đồng mua bán tài sản nêu trên thì Ngân hàng N có nghĩa vụ giao tài sản đã bán đấu giá thành cho ông. Tuy nhiên, đến nay Ngân hàng N vẫn chưa giao tài sản đã bán đấu giá cho ông, nên ông phải chịu nhiều thiệt hại số tiền ước tính khoảng 5.469.288.400 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông đồng ý với mức bồi thường thiệt hại theo trình bày của Ngân hàng, theo đó Ngân hàng phải bồi thường cho ông lãi suất là 6,4%/năm, tính trên số tiền 5.554.146.300 đồng, với từ tháng 3/2021 đến tháng 11/2021 và lãi phát sinh đến khi Ngân hàng hoàn thành việc giao tài sản cho ông. Tiền mua nhà đất là của riêng cá nhân ông không liên quan gì đến vợ con của ông.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Ngân hàng N phải bàn giao cho ông toàn bộ tài sản ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², địa chỉ hiện nay là Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Buộc Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản nhà đất cho ông như sau: 5.554.146.300 đồng x 6,4%/năm x 44 tháng (từ tháng 3/2018 tạm tính đến tháng 11/2021) là 1.303.372.998 đồng và tiếp tục bồi thường thiệt hại phát sinh cho ông theo mức lãi suất 6,4%/năm trên số tiền 5.554.146.300 đồng kể từ tháng 12/2021 đến khi Ngân hàng giao tài sản đã bán đấu giá cho ông.

** Tại bản trình bày ngày 12/9/2018, ngày 19/5/2020, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung Tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Q (sau đây gọi tắt là Trung tâm đấu giá) là bà Mai Thanh Phương trình bày:*

Ngày 22/6/2017, Ngân hàng N, chi nhánh huyện Sơn Tịnh ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số LH01/2017/HĐBĐGTS với Trung tâm đấu giá. Theo hợp đồng, Ngân hàng ủy quyền và giao cho Trung tâm đấu giá thực hiện các nhiệm vụ, công việc cụ thể như: Tổ chức bán đấu giá tài sản là ngôi nhà, vật kiến trúc

gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², địa chỉ thôn Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi). Ngoài ra, Trung tâm đấu giá còn có nhiệm vụ tổ chức phiên đấu giá, thu tiền của người mua được tài sản đấu giá, ký và công chứng hợp đồng mua bán tài sản đã bán đấu giá; chuyển trả tiền trúng đấu giá của người mua được tài sản bán đấu giá; có văn bản thông báo cho Ngân hàng biết để chuẩn bị và bàn giao tài sản kèm theo hồ sơ của tài sản đã đấu giá thành cho người mua được tài sản bán đấu giá. Trung tâm đấu giá đã thực hiện đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký trong hợp đồng bán đấu giá tài sản nêu trên. Về trình tự thủ tục đấu giá và bán đấu giá tài sản, Trung tâm đấu giá tài sản đã thực hiện đúng theo Điều 28, 37 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính Phủ; Điều 14 Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư pháp và điểm b khoản 1, Điều 11 của Hợp đồng bán đấu giá. Về số tiền mua tài sản đấu giá, ông Trần Ngọc H đã nộp đủ cho Trung tâm đấu giá tài sản 5.576.850.000 đồng. Sau khi trừ chi phí đấu giá 25.903.700 đồng, còn lại 5.554.146.300 đồng, ngày 13/3/2018 Trung tâm đấu giá đã chuyển đủ cho Ngân hàng. Về trách nhiệm giao tài sản cho người trúng đấu giá: Theo hợp đồng bán đấu giá tài sản ký giữa Ngân hàng với Trung tâm đấu giá thì việc trông coi, bảo quản, giữ gìn toàn bộ tài sản và thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản đã đấu giá thành cho người mua thuộc trách nhiệm, nghĩa vụ của Ngân hàng theo Điều 4, Điều 7, Điều 11 của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 01 ngày 22/06/2017.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Đan Thanh thống nhất trình bày:*

Thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh được UBND huyện Sơn Tịnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) lần đầu cho hộ ông Thân Văn Th vào ngày 30/9/2004. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì hộ ông Th có 6 thành viên gồm: Ông Th, bà T, ông P, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3. Ngày 02/12/2008, UBND huyện Sơn Tịnh cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Th. Ngày 03/12/2008, ông Th lập hợp đồng tặng cho ông P, bà T thửa đất, được UBND thị trấn Sơn Tịnh chứng thực vào hợp đồng tặng cho và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sơn Tịnh chỉnh lý trang tư tại GCNQSDĐ số AN 770343, số vào sổ H 06490 cho ông P, bà T nhưng không có sự đồng ý của các chị là không đúng và vô hiệu. Do đó, hợp đồng thế chấp của bên thứ ba do ông P, bà T ký ngày 28/7/2009 số 039262198/0409 vô hiệu và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho ông P, bà T ngày 7/4/2009 là không đúng pháp luật nên các chị không đồng ý bàn giao tài sản cho Ngân hàng và ông Hưng; các chị không còn chỗ ở nào khác. Tài liệu chứng minh đất cấp cho hộ ông Th có quyền lợi của 6 thành viên trong hộ: Bản sao hộ khẩu gia đình chủ hộ ông Thân Văn Th số 1970; biên bản họp hộ gia đình về việc xác nhận tài sản chung của gia đình ngày 18/2/2017; đơn xin xác nhận đề ngày 19/10/2018 của chị Nguyễn Thị U gửi Công an thành phố Quảng Ngãi; xác nhận của Ngân hàng N chi nhánh

Sơn Tịnh cho ông Nguyễn Văn P mượn sổ đỏ của ông Th đang thế chấp tại Ngân hàng ngày 16/5/2008.

Về ngôi nhà hiện nay do ông P, bà T xây dựng năm 2004 là chính, ngoài ra có công sức đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình như sau: Năm 2004 nhà xây dựng 800.000.000 đồng trong đó ông ngoại Thân Văn Th góp 200.000.000 đồng, việc góp tiền này không có chứng từ gì cung cấp cho Tòa án; năm 2009 chị U lợp ngói chống thấm và cách nhiệt với tổng chi phí 180.000.000 đồng; thu dọn và xây dựng bờ kè đá núi sau nhà chống sạt lở với tổng chi phí 120.000.000 đồng; năm 2011 thay lại nền gạch 02 phòng (phòng khách tầng 1 và phòng khách phía Bắc), lát lại gạch cầu thang và bậc tam cấp phía trước nhà bằng đá hoa cương với tổng chi phí là 100.000.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thanh T2 và chị Nguyễn Thị Đan T3 có công sức đóng góp gồm: Năm 2015 chị T2 và chị T3 cùng làm lại toàn bộ tường rào cổng ngõ, làm thêm mái hiên trước nhà và mái hiên phía Nam với tổng chi phí 80.000.000 đồng. Những hạng mục sửa chữa và thay mới nêu trên không có hồ sơ thiết kế, không được cấp phép xây dựng, sửa chữa, khi sửa chữa chị U và chị T3, chị T2 không biết việc thế chấp của cha mẹ (ông P bà T). Nếu trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về số tiền sửa chữa nhà, vật kiến trúc của các chị em chị U, chị U đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn Th, chết năm 2019 và bà Bùi Thị T1, chết năm 2020 gồm: Bà Thân Thị T, bà Thân Thị C, bà Thân Thị Ph trình bày:*

Ông Thân Văn Th và bà Bùi Thị T1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn hay không thì không biết vì cha mẹ sống với nhau từ năm 1956 đến nay, có tổ chức lễ cưới. Quá trình chung sống ông Th, bà T1 có 02 người con chung là Thân Thị T và Thân Thị C, còn bà Thân Thị Ph là con riêng của ông Thân Văn Th, ngoài ra không có người con nào khác. Quê gốc ông Th là ở Đội 3, thôn Hòa Bản, xã Tịnh Thiện nên từ khi lấy vợ ông Th, bà T1 sinh sống cùng các con ở Đội 3, thôn Hòa Bản, xã Tịnh Thiện. Đến năm 1980 ông Th mua nhà đất ở thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh nay là tổ dân phố Liên Hiệp 2B, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi để thuận tiện cho công việc do thời điểm đó ông Th công tác ở UBND huyện Sơn Tịnh và để làm nơi ở cho các con đi học.

Các bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vì không biết việc vay mượn tiền giữa ông P, bà T với Ngân hàng cũng như việc bán đấu giá tài sản nhà đất đang tranh chấp. Các bà là con của ông Thân Văn Th, nay ông Th chết các bà cũng có quyền lợi đối với nhà đất này theo quy định pháp luật thừa kế.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Quảng Ngãi trình bày:*

Ngày 02/12/2008 UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Thân Văn Th, thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², loại đất ODT,

Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi. Ngày 03/12/2008 ông Th lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Thân Thị T và ông Nguyễn Văn P, được UBND thị trấn Sơn Tịnh chứng thực theo hợp đồng số 393, quyền số 1TP/CCSCC/HĐGD.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thân Văn Th không phát sinh đơn tranh chấp, do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Quảng Ngãi trình bày:*

Ngày 30/9/2004, UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Thân Văn Th, thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², loại đất ODT, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 21/4/2008 hộ ông Thân Văn Th nộp hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ và được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Thân Văn Th ngày 02/12/2008, thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², loại đất ODT, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 03/12/2008, ông Th lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Thân Thị T và ông Nguyễn Văn P, được UBND thị trấn Sơn Tịnh chứng thực theo hợp đồng số 393, quyền số 01TP/CC/HĐGD và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sơn Tịnh chỉnh lý trang tư tại GCNQSDĐ cho bà Thân Thị T và ông Nguyễn Văn P ngày 08/12/2008. Ngày 28/7/2009 ông P, bà T thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng N – chi nhánh huyện Sơn Tịnh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường Trương Quang Trọng trình bày:*

Việc UBND thị trấn Sơn Tịnh (nay là UBND Phường Trương Quang Trọng) chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/12/2008 từ hộ ông Thân Văn Th sang cho ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Thôn Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 287m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sơn Tịnh cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Thân Văn Th vì: Tại thời điểm chứng thực không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất số 174 của ông Th, đất là cá nhân ông Th mua, ông Th tặng cho con nên Chủ tịch UBND thị trấn Sơn Tịnh đã chứng thực hợp đồng tặng nêu trên, hồ sơ chứng thực hiện nay không còn lưu trữ. Ông P bà T đã được ông Th tặng cho quyền sử dụng đất nên ông P bà T thế chấp là phù hợp quy định pháp luật, vì vậy UBND thị trấn Sơn Tịnh đã chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 039262198/0409 ngày 28/7/2009 đối với thửa đất số 174 nêu trên.

** Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Thiết kế In ấn Quảng cáo Lê Quang là ông Lê Quang Lý trình bày:*

Ông có thuê căn ki ốt phía Bắc tại nhà đất số 752 đường Nguyễn Văn Linh, thành phố Quảng Ngãi của gia đình chị Nguyễn Thị U để làm nơi kinh doanh nghề Quảng Cáo và giao dịch với khách hàng. Thời hạn thuê theo tháng, chỉ thỏa thuận miệng. Ông sẽ tự nguyện thu dọn tài sản, dịch chuyển bảng hiệu ra khỏi căn ki ốt để giao tài sản cho người được quyền nhận tài sản theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với yêu cầu giao tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T phải bàn giao toàn bộ tài sản cho Ngân hàng N để Ngân hàng N bàn giao tài sản cho ông Trần Ngọc H, gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích: 287m², trong đó có 112m² đất ở tại đô thị thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường quốc lộ 1A (cũ); hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 287m², sử dụng chung: Không m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN770343, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.06490 cấp ngày 02/12/2008, đã chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T ngày 08/12/2008.

- Toàn bộ ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 174, diện tích 287m² nêu trên, ngôi nhà có đặc điểm: Nhà cấp IV; diện tích sàn: 250,7 m²; kết cấu nhà: Móng tường đá chẻ, móng, cột, dầm, sàn BTCT, tường xây gạch, sàn mái BTCT; số tầng: 02 tầng; năm xây dựng 2004; thời hạn được sở hữu: Lâu dài; địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi. Quyền sở hữu nhà ở đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 515272117200501, hồ sơ gốc số: 655/2009/QĐ-UBND.GCN cấp ngày 07/4/2009 cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T.

Ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng 287m² đất được giới hạn bởi các điểm số 17,18,13,14,15,1,2,3,4,5,16,17 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không tách rời của bản án).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc H về việc giao tài sản.

Buộc Ngân hàng N có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản đã đưa ra bán đấu giá thành theo hiện trạng nêu trên cho ông Trần Ngọc H.

Ông Trần Ngọc H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận về yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản giữa ông Trần Ngọc H đối với Ngân hàng N như sau: Ngân hàng N phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc H số tiền do chậm giao tài sản nhà đất là 1.303.372.998 đồng (*một tỷ, ba trăm không ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng*) và tiếp tục trả lãi phát sinh 6,4%/năm trên số tiền 5.554.416.300 đồng kể từ tháng 12/2021 cho đến khi Ngân hàng N giao nhà đất đã bán đấu giá thành cho ông Trần Ngọc H.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng N tương ứng số tiền ông Trần Ngọc H yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại là 1.303.372.998 đồng (*một tỷ, ba trăm không ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng*) và ông P, bà T phải tiếp tục trả lãi phát sinh 6,4%/năm trên số tiền 5.554.416.300 đồng kể từ tháng 12/2021 cho đến khi Ngân hàng N nhận được tài sản để bàn giao cho ông Trần Ngọc H.

Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3, cháu Phùng Thị Tuệ Như cháu Nguyễn Thiện Nhân phải thu dọn đồ đạc, tài sản, dịch chuyển ra khỏi ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 174, diện tích 287m² (nay là nhà đất Số 752 đường Nguyễn Văn L, Phường T, thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi để giao nhà đất cho Ngân hàng N và ông Trần Ngọc H.

5. Công ty TNHH MTV Thiết kế in ấn Quảng cáo Lê Quang, các cá nhân, tổ chức có liên quan phải chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh, tháo dỡ toàn bộ bảng hiệu, thu dọn đồ vật, tài sản chuyển ra khỏi tài sản thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi ngay tại thời điểm xử lý tài sản để thi hành án.

6. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3 phải tháo dỡ một phần nhà tạm lợp tôn do chị U dựng tạm vào tháng 4/2021, một phần hồ cá cảnh nằm trên phần đất thế chấp và một phần mái hiên che tôn nằm trên không gian đất thế chấp thuộc thửa đất 174 diện tích 287m² đã bán đấu giá thành để giao trả tài sản cho Ngân hàng N và ông Trần Ngọc H.

Đối với phần tài sản vật kiến trúc nằm gắn liền diện tích đất tăng 47,5m² về phía Nam và phía Tây thửa đất 174 và bờ kè núi đá (tường đá) nằm phía sau ngôi nhà bên ngoài diện tích đất thế chấp 287m² theo bản đồ hiện trạng không

thuộc tài sản thế chấp đã bán đấu giá thành, các bên không có tranh chấp nên không giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2021 và ngày 09/12/2021, các chị Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Đan T3, Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bà Thân Thị C và Thân Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa là không thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với ông Nguyễn Văn P là người kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai mà vắng mặt nên được coi là từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3 và chị Nguyễn Thị U; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo: Ngày 05/12/2021 và ngày 09/12/2021, các chị Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Đan T3, Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, đơn kháng cáo của chị T2, chị T3, chị U, ông P và bà T là hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Quảng Ngãi, UBND Phường Trương Quang Trọng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh thành phố Quảng

Ngãi, Công ty TNHH Một thành viên Thiết kế In ấn Quảng cáo LQ có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Thân Thị C, bà Thân Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Đối với ông Nguyễn Văn P là người kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai mà vắng mặt nên được coi là từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định Công ty TNHH LH có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng N - chi nhánh huyện Sơn Tịnh (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N). Để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty TNHH LH tại Ngân hàng, ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m², loại đất ODT, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất 174), theo Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 039262198/0409 ngày 28/07/2009, được UBND thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh chứng thực số 361, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2009, quyền số 02, số thứ tự 589, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sơn Tịnh.

[2.2] Về nguồn gốc đất thửa đất 174 theo bản đồ năm 1986 là thửa đất số 631, tờ bản đồ số 1, diện tích 380m², loại đất T: Theo Sổ mục kê ruộng đất thì ông Thân Văn Th có tên đăng ký, kê khai nhưng không có tên đăng ký theo Sổ đăng ký mẫu 5B. Ngày 30/9/2004, UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCNQSDĐ cho ông Thân Văn Th, số phát hành S625130, số vào sổ 03891, thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31. Ngày 21/4/2008, ông Thân Văn Th nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ và được UBND huyện Sơn Tịnh cấp lại GCNQSDĐ cho hộ ông Thân Văn Th số AN 770343, số vào sổ H 06490, ngày 02/12/2008. Ngày 03/12/2008, ông Th lập hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, được UBND thị trấn Sơn Tịnh chứng thực số 393, quyền số 01Tp/CC-SCT/HĐGD và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sơn Tịnh chỉnh lý trang 4 GCNQSDĐ cho ông P, bà T ngày 08/12/2008.

Theo tài liệu do UBND thành phố Quảng Ngãi, Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi cung cấp kèm theo Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 07/07/2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, Giấy bán nhà của vợ chồng ông Lê Tráng, bà Nguyễn Thị Phương cho ông Thân Văn Th thì ông Thân Văn Th công nhận nguồn gốc đất do ông Th mua của ông Tráng, bà Phương. Theo Biên bản làm việc ngày 12/12/2019 (bút lục 899-900), UBND Phường Trương Quang Trọng cung cấp thông tin xác định nguồn gốc thửa đất 174 là của ông Phạm Ngọc Tà bán cho

ông Lê Tráng, bà Nguyễn Thị Phương. Năm 1980, ông Tráng, bà Phương bán cho ông Thân Văn Th; việc cấp lại GCNQSDĐ ghi cấp cho “*hộ ông Thân Văn Th*” là theo mẫu chung, còn thửa đất 174 không thuộc diện cân đối theo Nghị định 64/CP vì thửa đất này diện tích nhỏ hơn 800m² và không phải đất nông nghiệp, đồng thời ông Th là cán bộ hưu trí, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được cân đối đất theo Nghị định 64/CP.

Tại phiên tòa, bà Thân Thị T thừa nhận năm 1980 bà còn đi học nên khi ông Th mua thửa đất trên bà không có đóng góp gì. Riêng các con của bà là Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Đan T3 và Nguyễn Thị U lúc đó chưa sinh ra.

Ngoài ra, tại thời điểm mua thửa đất trên thì ông Th có vợ là bà Bùi Thị T1, theo biên bản làm việc ngày 02/7/2020, UBND xã Tịnh Thiện (bút lục 904-905) xác nhận ông Th, bà T1 chung sống với nhau như vợ chồng trước năm 1975, có đăng ký kết hôn hay không thì địa phương không rõ. Như vậy, quan hệ giữa ông Th, bà T1 được xác lập trước ngày 03/01/1987 là quan hệ hôn nhân thực tế được pháp luật công nhận. Do đó, thửa đất số 174 do ông Th mua vào năm 1980 là tài sản chung của ông Th, bà T1 trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình 1959.

Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi) mặc dù theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Thân Văn Th nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng ông Th, bà T1, không phải của hộ gia đình ông Th. Bị đơn ông P, bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị U, chị T3, chị T2 cho rằng thửa đất nêu trên được cấp cho hộ gia đình ông Th, theo sổ hộ khẩu gồm 06 thành viên (ông Th, ông P, bà T, chị U, chị T2, chị T3) là không có căn cứ.

[2.3] Ngày 03/12/2008, ông Th lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 174 cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, được UBND thị trấn Sơn Tịnh chứng thực số 393, quyền số 01Tp/CC-SCT/HĐGD nhưng không có ý kiến của bà T1 và bà T1 không ký vào hợp đồng tặng cho nêu trên. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 217, 219 và khoản 2 Điều 223 của Bộ luật dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu một phần là chưa chính xác.

[2.4] Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, ông P, bà T đã tiến hành đăng ký được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sơn Tịnh chỉnh lý biến động tại trang 4 GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Thân Văn Th sang ông P, bà T ngày 08/12/2008. Các đương sự thừa nhận trên thửa đất 174, ông P, bà T đã xây dựng nhà ở từ năm 2004 và ngày 07/4/2009, UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ngôi nhà 02 tầng theo hồ sơ gốc số 655/2009/QĐ-UBND.GCN cho ông P, bà T. Sau khi đứng tên chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng tại thửa đất số 174, ông P, bà T đã thế chấp nhà đất nêu trên để bảo đảm cho khoản vay, nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH LH tại

Ngân hàng N, theo Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 039262198/0409 ngày 28/7/2009, được UBND thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh chứng thực số 361, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/7/2009, quyền số 02, số thứ tự 589, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Sơn Tịnh.

Xét Ngân hàng N có giao dịch nhận thế chấp nhà, đất của ông P, bà T, trong khi nhà, đất đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông P, bà T. Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng N không biết và không thể biết được giao dịch chuyển nhượng tặng cho đất giữa ông Th với ông P, bà T vô hiệu như đã nhận định trên. Theo quy định tại khoản 3, Điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định *“Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”*. Do đó, Ngân hàng N là người thứ ba ngay tình, Hợp đồng thế chấp nêu trên không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 10, 11, 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[2.5] Theo trình bày và tài liệu Ngân hàng N cung cấp thì tổng dư nợ gốc và lãi của Công ty TNHH LH còn nợ đến ngày 12/10/2016 là 8.923.615.000 đồng và đến ngày 22/11/2021 là 13.328.780.958 đồng, trong đó: (nợ gốc 5.855.000.000 đồng, nợ lãi 7.473.780.958 đồng) của các Hợp đồng tín dụng từ tháng 11/2011 đến tháng 11/2013. Do Công ty TNHH LH vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết nên ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T và Ngân hàng N đã ký Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 12/10/2016, theo đó ông P, bà T tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ liên quan cho Ngân hàng N để ủy quyền cho Trung tâm đấu giá tài sản tổ chức bán đấu giá thu hồi nợ vay. Hai bên thống nhất giá khởi điểm của tài sản thế chấp đưa ra bán đấu giá là 8.500.000.000 đồng; nếu sau khi thông báo bán đấu giá mà không có người đăng ký mua thì bên A và bên B đồng ý giảm 10% tổng giá trị tài sản cho từng lần thông báo cho đến khi Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi bán được tài sản nêu trên; bên B đồng ý trong trường hợp đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản mà chỉ có 01 người đăng ký mua tài sản bán đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó. Ông P, bà T cam kết thống nhất thực hiện theo biên bản xử lý nợ ngày 12/10/2016, nếu sau ngày 30/3/2017 ông, bà không trả được nợ thì Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo biên bản thỏa thuận này. Sau ngày 30/3/2017, Ngân hàng đã thông báo cho Công ty TNHH LH, ông P, bà T về phương thức xử lý tài sản thế chấp như thỏa thuận (bút lục 296). Căn cứ Biên bản thỏa thuận nêu trên, ngày 22/06/2017, Ngân hàng N - chi nhánh huyện Sơn Tịnh đã ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài

sản số LH01/2017/HĐBĐGTS với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

[2.6] Về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản: Tại Thông báo số 162/TB-TTĐVBĐGTS ngày 23/6/2017 về việc đăng ký và tổ chức bán đấu giá tài sản, Trung tâm đấu giá tài sản đã thông báo giá khởi điểm của tài sản đưa ra bán đấu giá là 8.500.000.000 đồng và dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá vào ngày 24/7/2017, nhưng không có người đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Tiếp đó, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành các Thông báo về việc đăng ký và tổ chức bán đấu giá tài sản số 194/TB-TTĐVBĐGTS ngày 01/8/2017, số 252/TB-TTĐVBĐGTS ngày 22/9/2017, số 298/TB-TTĐVBĐGTS ngày 07/11/2017, số 344/TB-TTĐVBĐGTS ngày 19/12/2017 và giảm giá khởi điểm lần lượt xuống còn 7.650.000.000 đồng; 6.885.000.000 đồng; 6.196.500.000 đồng, nhưng vẫn không có người đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Ngày 02/02/2018, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tiếp tục Thông báo về việc đăng ký và tổ chức bán đấu giá tài sản số 38/TB-TTĐVBĐGTS ngày 02/02/2018 và giảm giá khởi điểm xuống còn 5.576.850.000 đồng, thời gian tổ chức đấu giá là 14 giờ 00 phút, ngày 06/3/2018. Các Thông báo nêu trên đều được niêm yết tại UBND Phường Trương Quang Trọng, tại nhà đất thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, thị trấn Sơn Tịnh và tại Ngân hàng N; được đăng phát công khai nhiều lần trên Đài Phát thanh- truyền hình Quảng Ngãi.

Trong thời gian đăng phát thông báo thì chỉ có ông Trần Ngọc H nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Căn cứ Điều 37 Nghị định số 17/2010/NĐ – CP; điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng bán đấu giá tài sản; Trung tâm tổ chức cuộc đấu giá theo biên bản đấu giá tài sản ngày 06/3/2018 và xác định ông Trần Ngọc H trúng đấu giá với số tiền là 5.576.850.000 đồng. Ngày 14/3/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi và ông Trần Ngọc H ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 01/HĐMBTSBĐG, hợp đồng này đã được công chứng cùng ngày theo quy định.

Như vậy, về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đúng quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; khoản 3 Điều 17 Nghị định 62/2017/NĐ – Chính phủ ngày 16/5/2017. Ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T kháng cáo cho rằng việc bán đấu giá tài sản các ông bà không biết là không có căn cứ.

[2.7] Tại Khoản 1.1 Điều 1 của Biên bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày 12/10/2016, ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp và các giấy tờ liên quan cho Ngân hàng N để Ngân hàng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi tổ chức bán đấu giá thu hồi nợ vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2009 và tại Điều 5 của Biên bản thỏa thuận nêu trên, ông P, bà T cam kết việc giao tài sản để bán đấu giá trên đây là hoàn toàn tự nguyện, không

bị ép buộc và không có bất kỳ khiếu nại về sau. Tuy nhiên, sau khi Ngân hàng N ủy quyền và ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi để tiến hành bán đấu giá tài sản và đã bán đấu giá thành công cho người mua là ông Trần Ngọc H. Ngân hàng N đã thông báo yêu cầu ông P, bà T bàn giao tài sản để Ngân hàng bàn giao cho ông Hưng nhưng ông P, bà T không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo cam kết tại Biên bản thỏa thuận ngày 12/10/2016.

Đồng thời, theo Điều 7 của Hợp đồng bán đấu giá tài sản số LH01/2017/HĐBĐGTS và Điều 2 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 01/HĐMBTSBĐG thì Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Sơn Tịnh có nghĩa vụ giao tài sản đã bán đấu giá thành công cho ông Trần Ngọc H. Việc ông P, bà T không giao tài sản cho Ngân hàng dẫn đến việc Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ giao tài sản theo các Hợp đồng đã ký kết cho ông Trần Ngọc H đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và ông Hưng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà T phải bàn giao quyền sử dụng đất và toàn bộ ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ 31, diện tích 287m², tổ dân phố Liên Hiệp 2B, Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi cho Ngân hàng N để bàn giao lại cho ông Trần Ngọc H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.8] Ông Trần Ngọc H mua được tài sản thông qua hình thức đấu giá tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi; trình tự thủ tục đấu giá và bán đấu giá tài sản đúng quy định và ông Hưng đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá là 5.576.850.000 đồng cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi. Vì vậy, căn cứ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 4 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hưng, buộc Ngân hàng N có nghĩa vụ giao tài sản trúng đấu giá là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 174 cho ông Hưng là có căn cứ.

[2.9] Theo khoản 2 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 01/HĐMBTSBĐG ngày 14/03/2018, khoản 3 Điều 7 Hợp đồng bán đấu giá tài sản LH01/2017/HĐBĐGTS ngày 22/6/2017, các bên thỏa thuận về thời hạn, giao nhận tài sản, theo đó trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày Trung tâm đấu giá tài sản có văn bản gửi cho Ngân hàng N biết là người mua được tài sản bán đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản và đề nghị giao tài sản kèm theo hồ sơ của tài sản. Ngày 15/3/2018, Trung tâm đấu giá có văn bản gửi Ngân hàng N yêu cầu giao tài sản cho ông Trần Ngọc H. Ngày 22/3/2018, tại thửa đất 174, Ngân hàng N lập biên bản bàn giao thực tế tài sản trúng đấu giá cho ông Hưng nhưng ông P, bà T không đồng ý giao tài sản và từ đó đến nay, ông Hưng vẫn chưa nhận được tài sản trúng đấu giá nêu trên. Tại cấp sơ thẩm, ông Hưng thống nhất yêu cầu Ngân hàng N bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất 6,4%/năm trên số tiền ông Hưng đã mua tài sản bán đấu giá, sau khi trừ chi phí đấu giá còn lại là 5.554.416.300 đồng, thời gian tính từ tháng 3/2018 đến tháng 11/2021 (44 tháng), số tiền cụ thể là: 5.554.416.300 đồng x

6,4%/năm x 44 tháng = 1.303.372.998 đồng và yêu cầu tính phát sinh trên số tiền này kể từ tháng 12/2021 cho đến khi ông Hưng nhận được tài sản bán đấu giá là không vượt quá mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Xét việc Ngân hàng N đã nhiều lần yêu cầu ông P, bà T giao tài sản để Ngân hàng bàn giao cho người trúng đấu giá nhưng ông P bà T không giao tài sản là lỗi dẫn đến Ngân hàng không thể bàn giao tài sản đấu giá cho ông Hưng và phải bồi thường thiệt hại cho ông Hưng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông P, bà T phải bồi thường lại cho Ngân hàng tương ứng với số tiền mà Ngân hàng N phải bồi thường cho ông Hưng như trên là có căn cứ.

[2.10] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích pháp luật (bút lục 907-908) và đã có các Thông báo số 137/TB-TA ngày 08/12/2020, số 156/TB-TA ngày 30/7/2021 và số 171/TB-TA ngày 25/8/2021 về việc nộp đơn khởi kiện độc lập yêu cầu chia thừa kế, yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu gửi các bà Thân Thị T, Thân Thị C và Thân Thị Ph là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th, bà T1 nhưng không có ai nộp đơn khởi kiện yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã làm việc (bút lục 441-443), Thông báo số 156/TB-TA ngày 30/7/2021 về việc nộp đơn khởi kiện phản tố, đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, các hợp đồng, giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng hoàn trả lại số tiền sửa chữa nhà, vật kiến trúc và tiền lãi, yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi ông P, bà T, các chị Nguyễn Thị U, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Đan T3 nhưng chị T2, chị T3 không có đơn yêu cầu nên không có căn cứ để giải quyết trong cùng vụ án này. Đối với chị Nguyễn Thị U đã có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập gửi Tòa án đề ngày 09/8/2021. Tòa án cấp sơ thẩm đã Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho chị U 02 lần (Thông báo số 685/TB-TA ngày 16/9/2021 và Thông báo số 714/TB-TA ngày 06/10/2020 nhưng chị U không nộp tiền tạm ứng án phí.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu của bà Thân Thị C, Thân Thị Ph, chị U, chị T3, chị T2 trong vụ án này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Như đã nhận định trên thì Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật. Các nội dung nêu trong đơn kháng cáo là những nội dung đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Đan T3, chị Nguyễn Thị Thanh T2 không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho việc kháng cáo là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Đan T3, chị Nguyễn Thị Thanh T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ông Nguyễn Văn P và bà Thân Thị T là người cao tuổi, đã có đơn đề nghị miễn tạm ứng án phí, án phí phúc thẩm nên miễn án phí phúc thẩm cho ông P, bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Đan T3, chị Nguyễn Thị Thanh T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Điều 217, Điều 219, khoản 2 Điều 223, Điều 343, Điều 353, Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 133, Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015; Mục 17 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 3 Điều 3, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 56, khoản 2 Điều 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 4, Điều 37 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định 17/NĐ-CP ngày 04/3/2010; Khoản 3 Điều 17 Nghị định 62/2017/NĐ – CP ngày 16/5/2017; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với yêu cầu giao tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T phải bàn giao toàn bộ tài sản cho Ngân hàng N để Ngân hàng N bàn giao cho ông Trần Ngọc H, gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, Phường

Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 287m², trong đó có 112m² đất ở tại đô thị thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường quốc lộ 1A(cũ); hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 287m², sử dụng chung: Không m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN770343, số vào sổ H.06490 cấp ngày 02/12/2008, đã chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T ngày 08/12/2008.

- Toàn bộ ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 174, diện tích 287m² nêu trên, ngôi nhà có đặc điểm: Nhà cấp IV; diện tích sàn: 250,7 m²; kết cấu nhà: Móng tường đá chẻ, móng, cột, dầm, sàn BTCT, tường xây gạch, sàn mái BTCT; số tầng: 02 tầng; năm xây dựng 2004; thời hạn được sở hữu: Lâu dài; địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi. Quyền sở hữu nhà ở đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 515272117200501, hồ sơ gốc số: 655/2009/QĐ-UBND.GCN cấp ngày 07/4/2009 cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T.

Ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng 287m² đất được giới hạn bởi các điểm số 17,18,13,14,15,1,2,3,4,5,16,17 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không tách rời của bản án).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc H đối với yêu cầu giao tài sản.

- Buộc Ngân hàng N có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản đã đưa ra bán đấu giá thành theo hiện trạng nêu trên cho ông Trần Ngọc H.

- Ông Trần Ngọc H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận về yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản giữa ông Trần Ngọc H đối với Ngân hàng N như sau: Ngân hàng N phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc H số tiền do chậm giao tài sản nhà đất là 1.303.372.998 đồng (*một tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng*) và tiếp tục trả lãi phát sinh 6,4%/năm trên số tiền 5.554.416.300 đồng kể từ tháng 12/2021 cho đến khi Ngân hàng N giao nhà đất đã bán đấu giá thành cho ông Trần Ngọc H.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng N tương ứng số tiền ông Trần Ngọc H yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại là 1.303.372.998 đồng (*một tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng*) và ông P, bà T phải tiếp tục trả lãi phát sinh 6,4%/năm trên số tiền 5.554.416.300 đồng kể từ

tháng 12/2021 cho đến khi Ngân hàng N nhận được tài sản để bàn giao cho ông Trần Ngọc H.

5. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3, cháu Phùng Thị Tuệ Như cháu Nguyễn Thiện Nhân phải thu dọn đồ đạc, tài sản, dịch chuyển ra khỏi ngôi nhà, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 174, diện tích 287m² (nay là nhà đất số 752 đường Nguyễn Văn Linh, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi để giao nhà đất cho Ngân hàng N và ông Trần Ngọc H.

6. Công ty TNHH MTV Thiết kế in ấn Quảng cáo Lê Quang, các cá nhân, tổ chức có liên quan phải chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh, tháo dỡ toàn bộ bảng hiệu, thu dọn đồ vật, tài sản chuyển ra khỏi tài sản thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Liên Hiệp 2, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là số 752 Nguyễn Văn Linh, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi ngay tại thời điểm xử lý tài sản để thi hành án.

7. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3 phải tháo dỡ một phần nhà tạm lợp tôn do chị U dựng tạm vào tháng 4/2021, một phần hồ cá cảnh nằm trên phần đất thế chấp và một phần mái hiên che tôn nằm trên không gian đất thế chấp thuộc thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 287m² để bàn giao tài sản cho Ngân hàng N và ông Trần Ngọc H.

Đối với phần tài sản vật kiến trúc nằm gắn liền diện tích đất tăng 47,5m² về phía Nam và phía Tây thửa đất 174 và bờ kè núi đá (tường đá) nằm phía sau ngôi nhà bên ngoài diện tích đất thế chấp 287m² theo bản đồ hiện trạng không thuộc tài sản thế chấp đã bán đấu giá thành, các bên không có tranh chấp nên không giải quyết.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T phải thanh toán lại cho Ngân hàng N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá số tiền là 13.000.000 đồng (*mười ba triệu đồng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T.

- Ngân hàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 51.401.190 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp là 20.778.000 đồng (gồm 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0003578 ngày 24/8/2018 và 20.478.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0000239 ngày 17/12/2018) Ngân hàng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi. Ngân hàng N còn phải nộp số tiền 30.323.190 đồng (*ba mươi triệu, ba trăm hai mươi ba nghìn, một trăm chín mươi đồng*).

- Ông Trần Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Ngọc H số tiền tạm ứng án phí 20.928.000 đồng (*hai mươi triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng*) (gồm 300.000 đồng tạm ứng án phí về yêu cầu khởi kiện giao tài sản và 20.628.000 đồng tạm ứng án phí về bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản) ông Trần Ngọc H đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0000094 ngày 22/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

10. Về án phí phúc thẩm:

- Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn P, bà Thân Thị T.

- Chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Đan T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị U, chị T2, chị T3 mỗi người đã nộp 300.000 đồng (do chị U nộp thay chị T3, chị T2), theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000300, 0000301, 0000302 cùng ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Đức Dũng