

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 40/2022/DS-PT

Ngày 17-8-2022

*“V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản  
tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất và yêu  
cầu bồi thường thiệt hại”*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tài Sử

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Danh Đại và ông Lê Văn Hữu

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Thuý là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về việc *“Tranh chấp kiện đòi tài sản tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST, ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R’Lấp, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2022/QĐ-PT ngày 22-6-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2022/QĐ-PT ngày 20/7/2022; giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 - Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã N1, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1: anh Phạm Hoài Q – Có mặt.

Địa chỉ: Số 79, đường A Ma Jhao, phường T5, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

*Bị đơn:* Ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã N1, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Châu H và ông Phan Hồng S, là Luật sư, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn PHS và HN thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Địa chỉ: Phòng 102, 55-57 Nguyễn Văn Giai, phường Đ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Đỗ Văn K (có mặt) và chị Hoàng Thị N (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã N1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T6 – Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: anh Lê Xuân Q – Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp, Chi nhánh Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Chị Hà Bùi Anh T4 và chị Hà Bùi Minh T4 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của chị Hà Bùi Anh T4 và chị Hà Bùi Minh T4: Ông Hà Xuân T2.

Địa chỉ: Thôn 3, xã N1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H3 – Chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Tiến L – Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường 23/3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quốc T7 – Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk R’Lấp – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk R’Lấp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Hồng N5 – Chức vụ : Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quốc T7 – Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk R’Lấp – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Mạnh C – chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Đường YBihAleo, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hà Xuân T2, bà Bùi Thị Kim T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn K.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phạm Hoài Q trình bày:* Anh T và chị T1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CR 211542. Nguồn gốc thửa đất do anh chị là người nhận chuyển nhượng của anh Đỗ Văn K. Trước đó vào ngày 13-02-2018, anh K là người ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BL 834808 diện tích: 498 m<sup>2</sup> . Tài sản trên đất: Nhà hai tầng, kết cấu móng, khung cột, sơn nước, sàn bê tông cốt thép, nền lát đá granit, tường xây gạch bả mattic, sơn nước, trần sơn nước, mái ngói, cầu thang đúc ốp gỗ, tay vịn gỗ, cửa chính và cửa cuốn bằng gỗ: Tầng 01: Gồm sàn nhà làm việc, 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 nhà bếp và nhà vệ sinh; Tầng 2: 01 phòng khách, 03 phòng ngủ, 01 phòng thờ và 01 nhà vệ sinh. Thửa đất và tài sản trên đất nêu trên tọa lạc tại thôn 3, xã N1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Việc mua bán tài sản này được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Nông vào ngày 13-02-2018. Ngày 28-01-2021, anh Đỗ Văn K được cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CR 205481. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, anh K không có nhu cầu sử dụng nên anh K chuyển nhượng anh T, chị T1. Sau đó anh T đến thửa đất với ý định dọn dẹp để ở và kinh doanh, thì ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 không chịu chuyển đi. Mặc dù anh T, chị T1 đã nhiều lần làm văn bản thông báo song ông T2 và bà T3 vẫn cố tình chây ì, không chịu bàn giao tài sản để cho anh T, chị T1 sử dụng.

Nay, anh T và chị T1 yêu cầu Tòa án buộc ông T2 và bà T3 phải bàn giao: QSDĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp cho anh chị.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3: Đối với việc chuyển nhượng giữa anh Đỗ Văn K và ông T, bà T1 không trái quy định của pháp luật nên việc ông T2 và bà T3 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất CR 205481 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích: 498 m<sup>2</sup> là không có căn cứ.

Việc ông T2 và bà T3 cho rằng khôi phục lại giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 834808 ngày 28-02-2013, khi đã bị thu hồi và hoàn tất các thủ tục mua bán tài sản đấu giá, chuyển nhượng và đã cấp mới lại cho những người nhận chuyển nhượng là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, cần phải theo nguyên tắc bảo vệ cho người thứ ba ngay tình. Việc anh K mua bán tài sản thông qua đấu giá tài sản, sau đó chuyển nhượng lại tài sản cho anh T và chị T1, thì anh T và chị T1 thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình. Do vậy, đối với yêu cầu của anh T và chị T1 buộc ông T2 và bà T3 phải thực hiện giao toàn bộ tài sản mà hiện nay ông T2 và bà T3 đang chiếm giữ là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu phản tố của ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ những nội dung phản tố nêu trên của bị đơn.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan anh Đỗ Văn K là yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại số tiền 850.000.000đồng. Thấy rằng, anh K mua bán tài sản với Ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Tuy nhiên đến thời

điểm hiện tại Ngân hàng vẫn không bàn giao được tài sản cho anh K, thì đồng nghĩa với việc Ngân hàng đã vi phạm những nội dung có trong hợp đồng theo quy định tại Điều 584, 585 của Bộ luật dân sự nên anh Đỗ Văn K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp buộc Ngân hàng bồi thường số tiền bị thiệt hại nêu trên là hoàn toàn có căn cứ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn yêu cầu phản tố ngày 06/10/2021 bị đơn trình bày: Đối với Ngân hàng khi bán đấu giá là sai về trình tự, thủ tục bán đấu giá; không tuân thủ đối với hợp đồng thế chấp ngày 01-3-2013 và phụ lục hợp đồng chế chấp ngày 28-5-2014, đấu giá vào năm 2018 nhưng áp dụng kết quả thẩm định giá của năm 2016 là trái quy định pháp luật. Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh Đỗ Văn K. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 là kiện đòi lại đất và tài sản gắn liền trên đất và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2, bà T3 là yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất CR 205481 đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích: 498 m<sup>2</sup>, trong đó có 258,5 m<sup>2</sup> đất ở và 239,5 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác và khôi phục lại giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Hà Xuân T2.

- Anh Hà Xuân T2 là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Hà Bùi Minh T4 và chị Hà Bùi Anh T4 có ý kiến bổ sung: Đề nghị Tòa án xem xét về việc trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và tiền lãi và hỗ trợ cho các bên có liên quan số tiền là 500.000.000đồng, vì tài sản bán đấu giá là nơi ở duy nhất của gia đình tôi qua nhiều thế hệ. Đối với những nội dung khác thì đồng ý với ý kiến của ông Hoan đã trình bày.

- Bà Bùi Thị Kim T3 và ông Phan Hồng S đều thống nhất ý kiến trình bày của ông H và ông T2 nêu trên và đều không cho ý kiến gì thêm.

- Quá trình giải quyết vụ án anh Đỗ Văn K trình bày: Ngày 13-02-2018, sau khi trúng đấu giá anh là người ký Hợp đồng mua bán tài sản với Ngân hàng, các tài sản như nguyên đơn đã trình bày.

Trong quá trình anh tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì con của ông T2 và bà T3 là chị Hà Bùi Minh T4 tiến hành khởi kiện Ngân hàng nên anh không thể tiến hành các thủ tục chuyển quyền sở hữu. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án từ Tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền thì ngày 28-01-2021, anh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CR 205481 đối với toàn bộ tài sản và thửa đất đã trúng đấu giá. Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nữa nên chuyển nhượng cho anh T, chị T1. Việc chuyển nhượng được lập tại Văn phòng Công chứng huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo hồ sơ số: 020428.CN.001 và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ghi nhận về việc chuyển nhượng này. Do đó, đối với yêu cầu của anh T và chị T1 yêu cầu Tòa án buộc ông T2 và bà T3 phải bàn giao các tài sản như đã nêu anh K hoàn toàn đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của anh K: Sau khi trúng đấu giá thì giữa anh với ngân hàng có ký kết Hợp đồng mua bán được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Nông vào ngày 13-02-2018. Theo hợp đồng có ghi thời gian bàn giao tài sản, tuy nhiên hết thời hạn 60 ngày, rất nhiều lần anh đến Ngân hàng, yêu cầu bàn giao tài sản nhưng đến thời điểm hiện tại Ngân hàng vẫn chưa giao được tài sản cho anh thì đồng nghĩa với việc Ngân hàng đã vi phạm các cam kết nội dung có trong Hợp đồng nên anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp buộc Ngân hàng bồi thường số tiền bị thiệt hại 850.000.000đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu ông T2 và bà T3 bàn giao tài sản cho anh T, chị T1.

- *Chị Hoàng Thị N có ý kiến trình bày:* Trong quá trình giải quyết vụ án chị N khai là hoàn toàn đồng ý với ý kiến của anh K không có ý kiến gì bổ sung thêm.

- *Anh Lê Xuân Q trình bày:* Trên cơ sở bán đấu giá tài sản đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Agribank Đắk Nông đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/HĐMB cùng ngày 29-01-2018 với anh Đỗ Văn K. Tuy nhiên, sau đó rất nhiều lần Agribank Đắk Nông tiến hành bàn giao tài sản cho ông K nhưng chủ sở hữu tài sản (ông Hà Xuân T2) không hợp tác và có hành vi chống đối việc bàn giao tài sản. Ngày 05-02-2018, chị Hà Bùi Minh T4 và chị Hà Bùi Anh T4 (con ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3) đã nộp hồ sơ khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và yêu cầu Agribank Đắk Nông bồi thường thiệt hại. Do việc bàn giao tài sản không thành và cơ quan Tòa án đã thụ lý vụ án khởi kiện của chị Anh T4 nên Agribank Đắk Nông đã thông báo tạm hoãn bàn giao tài sản bán đấu giá cho anh Đỗ Văn K; Sau khi ông Đỗ Văn K đã có đơn đề nghị giao giấy tờ về tài sản để anh K tiến hành các thủ tục chuyển quyền sở hữu thì Agribank Đắk Nông đã làm văn bản số 3858/NHNoĐNo-KHDN ngày 03-12-2018 về việc “giao giấy tờ về tài sản cho người mua trúng đấu giá” gửi đến Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa và Cơ quan Tòa án đã yêu cầu Agribank Đắk Nông đợi kết quả giải quyết của Tòa án và căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết theo thẩm quyền. Sau đó, Agribank Đắk Nông đã thông báo nội dung này cho anh K theo văn bản số 4245/NHNoĐNo-KHDN ngày 24-12-2018. Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 21-12-2018 giữa Agribank và ông Đỗ Văn K, bà Hoàng Thị N thì anh K và chị N đã công nhận Agribank Đắk Nông đã thực hiện các biện pháp để bàn giao tài sản nhưng vì lý do khách quan nên việc bàn giao tài sản không thực hiện được. Việc chưa bàn giao được tài sản là do đang có tranh chấp và Tòa án nhân dân thị xã Gia N đang thụ lý vụ án. Ngày 02-05-2019, sau khi có bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì Agribank Đắk Nông cùng với ông Đỗ Văn K và Công ty TNHH MTV Đấu giá Lê Nguyên đã kháng cáo bản án. Ngày 12-9-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của chị Hà Bùi Minh T4. Sau đó

Agribank Đắk Nông đã hai lần tiến hành bàn giao thực địa cho ông K nhưng không thành cho nguyên nhân chính là do ông T2 và bà T3 không phối hợp bàn giao. Ngày 12-11-2019, Agribank Đắk Nông đã gửi Đơn yêu cầu Thi hành án qua Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G để đề nghị hỗ trợ bàn giao tài sản. Tuy nhiên, Cơ quan Thi hành án đã từ chối nhận đơn yêu cầu thi hành án do không thể xác định đúng đối tượng phải thi hành án và được thi hành án. Ngày 14-10-2019 Agribank Đắk Nông đã bàn giao giấy tờ về tài sản để ông K thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã từ chối thực hiện do bà Hà Bùi Minh T4 đã gửi đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục Giám đốc thẩm tại Tòa án nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14-10-2019, Tòa án Nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành văn bản số 1684/TB-TA thông báo rõ không có căn cứ để đề nghị xem xét Giám đốc thẩm nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ đã tiến hành thủ tục sang tên cho anh Đỗ Văn K.

Ý kiến của Agribank Đắk Nông: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bác yêu cầu phản tố của ông Hà Xuân T2, bà Bùi Thị Kim T3; Bác yêu cầu độc lập của anh Đỗ Văn K.

- *Anh Trần Quốc T7 có ý kiến trình bày:* Thừa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498 m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 là có nguồn gốc từ hợp và tách từ một phần của 02 thửa đất: Thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 13 và thửa 218, tờ bản đồ số 13. Các thủ tục được thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định Luật Đất đai.

Về trình tự, thủ tục thực hiện đúng theo quy định tại Điều 19, Nghị định số 84/NĐ-CP, ngày 25-5-2007 của Chính phủ; Về đối tượng sử dụng đất là đúng theo quy định; Hồ sơ trúng đấu giá của anh Đỗ Văn K thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498 m<sup>2</sup> như sau: Ngày 31-12-2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ ra phiếu chuyển thông tin số 5615/PCTTĐC để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngày 03-3-2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ nhận lại được hồ sơ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Ngày 22-10-2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ lập phiếu thẩm định hồ sơ trúng đấu giá của anh Đỗ Văn K. Ngày 28-01-2021 Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận số CR 205481 thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498 m<sup>2</sup> cho anh Đỗ Văn K.

Hồ sơ chuyển nhượng của anh Đỗ Văn K chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498 m<sup>2</sup> như sau: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ tiếp nhận được hồ sơ chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 360/2021 của Văn phòng Công chứng Đ, Đắk Nông. Ngày 29-01-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ ra phiếu chuyển thông tin số 580/PCTTĐC để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Sau khi nhận lại được hồ sơ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Thì

ngày 02-02-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ đã xác nhận chỉnh lý biến động sang tên cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1. Hồ sơ được thực hiện đúng theo quy định của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15 tháng 5 năm 2014, Quy định chi tiết Thi hành một số điều của Luật Đất đai. Hồ sơ cấp đổi của anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 được thực hiện như sau: Ngày 22-02-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ ra phiếu thẩm định hồ sơ để trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông. Ngày 02-3-2021 Sở Tài nguyên và Môi trường ký GCN số CR 211542 thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498 m<sup>2</sup> cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1.

Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T2 và bà T3 là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đồng ý yêu cầu khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 cho ông T2, bà T3. Các nội khác không liên quan đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án nh Đỗ Tiến L có ý kiến trình bày:* Về trình tự thủ tục: Ngày 31-12-2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ lập phiếu chuyển thông tin số 5615/PCTTĐC để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến ngày 03-3-2020 nhận được hồ sơ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Đến ngày 28-01-2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ký giấy chứng nhận số CR 205481 cho anh Đỗ Văn K. Hồ sơ được thực hiện đúng theo quy định của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15-5-2014, hướng dẫn quy định chi tiết Thi hành một số điều của Luật Đất đai. Đối với hồ sơ cấp đổi của anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1: Sau khi thẩm hồ sơ đủ, đúng quy định thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ lập phiếu thẩm định hồ sơ để trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông. Ngày 02-3-2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 211542 cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup>. Như vậy, trình tự, thủ tục hồ sơ trúng đấu giá của anh Đỗ Văn K và hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- *Ông Lê Mạnh C có ý kiến trình bày:* Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo Luật đấu giá tài sản năm 2016. Việc Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên tiến hành bán đấu giá tài sản dựa trên hồ sơ pháp lý của Ngân hàng cung cấp. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản trên cơ sở do Ngân hàng cung cấp, không có nghĩa vụ phải xác minh nguồn gốc tài sản, quyền sử dụng tài sản đấu giá. Hồ sơ Ngân hàng đã tiến hành đầy đủ các thủ tục pháp lý về việc thanh lý tài sản đối với bên thế chấp đã quá hạn trả nợ, nhưng không thực hiện được nghĩa vụ này mà còn có hành vi chây ì khi Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, bản thân người thế chấp cũng đã ký kết các văn bản đồng ý để Ngân hàng thanh lý tài sản nên Ngân hàng mới tiến hành các thủ tục hợp pháp để phía công ty tiến hành đấu giá tài sản

theo quy định. Trước khi tiến hành cuộc đấu giá tài sản công khai tại trụ sở của Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên, Công ty đã tiến hành niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản tại trụ sở của Công ty là nơi tổ chức đấu giá tài sản, tại địa chỉ thửa đất, tại UBND xã Nh, trên đài truyền thanh huyện Đăk R'Lấp, báo trung ương đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ đất tại thôn 3, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử bằng Bản án số 54/2019/DS-PT ngày 12-9-2019. Nay đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 15/2022/DSST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp đã xử: Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 26 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 2 Điều 35, điểm a điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b điểm d khoản 1 Điều 227 và khoản 1 khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự: Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 đối với ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3.

Buộc ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 phản bàn giao cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có diện tích, mô tả cụ thể tài sản, vị T2 kèm theo.

Buộc anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 phải trả cho ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 số tiền 92.089.466 đồng giá trị tài sản phát sinh thêm trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CR 205481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 28/01/2021 thửa đất số 258, tờ bản đồ 07, diện tích 498m<sup>2</sup> đứng tên anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 và yêu cầu khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 834808 ngày 28/02/2013 cho hộ ông Hà Xuân T2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đỗ Văn K buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đăk Nông bồi T4ờng thiệt hại số tiền 850.000.000đồng.

Bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Tại đơn kháng cáo ngày 21/4/2022 và đơn kháng cáo bổ sung ngày 13/4/2022 của ông Hà Xuân T2 và Bùi Thị Kim T3 đã kháng cáo Bản án số 15/2022/DSST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp nội dung: Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp xét xử vụ án là không đúng thẩm quyền theo khoản 1 khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ngân hàng Agribank Chi nhánh tỉnh Đăk Nông, Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên, ông Đỗ Văn K, vợ chồng ông Hoàng Văn T, chị Phan Thị Thanh T1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông có các hành vi trái pháp luật như Giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng khi thế chấp tài sản thì các con Hà Bùi Anh T4 và Hà Bùi Minh T4 trên 18 tuổi nhưng không có ý kiến đồng ý của hai con; hành vi thông đồng, cấu kết trái pháp luật của Agribank-Chi nhánh tỉnh Đắk Nông và Công ty Đấu giá hợp danh Lê Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn K khi đất đang có tranh chấp là không đúng pháp luật.

Ngày 11/5/2022 ông Đỗ Văn K kháng cáo nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đỗ Văn K buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh tỉnh Đắk Nông bồi thường thiệt hại số tiền 850.000.000 đồng là không dung.

Ngày 16/8/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông nhận được đơn của ông Hà Xuân T2 và Bùi Thị Kim T3 xin rút lại toàn bộ nội dung phản tố tại giai đoạn sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đỗ Văn K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn đã nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố tại giai đoạn sơ thẩm, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy yêu cầu phản tố, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị coi từ bỏ kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

Anh Đỗ Văn K kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Đỗ Văn K thì thấy:

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 29/01/2018 thỏa thuận thời hạn giao tài sản không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền; *nếu các bên vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo thỏa*

*thuận trong hợp đồng, trường hợp không có thỏa thuận trong hợp đồng này thì theo quy định của pháp luật.*

Như vậy trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá không thỏa thuận phạt vi phạm mà chỉ đề cập chịu chung trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo pháp luật.

*Căn cứ Điều 584, Điều 585 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại và nguyên tắc bồi thường thiệt hại:*

Người nào thực hiện hành vi trái pháp luật gây ra thiệt hại đến tài sản của người khác thì phải bồi thường. Theo quy định trên thì phải xác định được chủ thể gây thiệt hại, chủ thể gây thiệt hại phải có lỗi, phải có thiệt hại thực tế xảy ra, phải có mối quan hệ nhân quả của hành vi trái pháp luật và hậu quả xảy ra.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, anh K trả đủ tiền ngày 08/3/2018 thì ngày 19/3/2018 Ngân hàng đã bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ và các giấy tờ có liên quan cho anh K để anh K làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Tuy nhiên, do ông Hà Xuân T2, bà Bùi Thị Kim T3 không hợp tác trong việc bàn giao tài sản. Sau đó các con ông T2, bà T3 khởi kiện nên thời gian giao tài sản bị kéo dài. Việc chậm bàn giao tài sản không phải lỗi chủ quan của phía Ngân hàng không hợp tác mà do lỗi khách quan gây nên.

Mặt khác, anh K yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại số tiền 850.000.000 đồng nhưng không chứng minh được thiệt hại thực tế phát sinh từ nội dung gì. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh K là có căn cứ đúng pháp luật.

Tại giai đoạn phúc thẩm anh K không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo và chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát, bác kháng cáo của anh K đối với bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1, khoản 4 Điều 308, Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 2 Điều 217, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 166, Điều 584; Điều 589 của Bộ luật dân sự.

Hủy yêu cầu phản tố của ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 tại Bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông –Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 .

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Đỗ Văn K, đối với Bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 đối với ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3.

- Buộc ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 phải bàn giao cho anh Hoàng Văn T, chị Phan Thị Thanh T1 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 211542 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 02-3-2021 cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích 498m<sup>2</sup> và tài sản trên đất: Nhà hai tầng, kết cấu móng, khung cột, sơn nước, sàn bê tông cốt thép, nền lát đá granit, tường xây gạch bả mattic, sơn nước, trần sơn nước, mái ngói, cầu thang đúc ốp gỗ, tay vịn gỗ, cửa chính và cửa cuốn bằng gỗ: Tầng 01: Gồm sàn nhà làm việc, 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 nhà bếp và nhà vệ sinh; Tầng 2: 01 phòng khách, 03 phòng ngủ, 01 phòng thờ và 01 nhà vệ sinh, tọa lạc tại thôn 3, xã Nhân Cơ, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

- Giao cho anh Hoàng Văn T, chị Phan Thị Thanh T1 được quyền sử dụng: 01 nhà sau: diện tích 36,9m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây gạch, tô trát hai mặt, sơn nước, nền lát gạch men, mái lợp tôn, cửa nhựa lõi thép, chiều cao trung bình 3,7m; Nhà bảo vệ có diện tích 9,12m<sup>2</sup>, chiều cao trung bình 3,2m, mái lợp tôn, xà gồ sắt, tường xây, tô trát hai mặt, sơn nước, cửa đi bằng gỗ, cửa sổ khung sắt kính, nền lát gạch men; Hàng rào phía trước: Xây gạch lửng cao cao 0,8m, trên khung sắt hộp cao 1,2m dài 4,5m; cổng cửa sắt hộp, rộng 1,2m, cao 2,3m; Móng nhà: Đà kiền bê tông cốt thép, cao 30cm, rộng 20cm, tổng chiều dài 56m; Hàm rút: kết cấu xây gạch, nắp đậy bằng bê tông cốt thép, rộng 2,3m dài 2,3m. Cây trồng trên đất: Có 01 cây chùm ngây trồng năm 2016, 02 cây sung cảnh trồng năm 2008, 04 cây cau cảnh trồng năm 2013, 01 cây ổi trồng năm 2015, 04 cây phát tài trồng năm 2015, 01 cây mít tự mọc, 03 cây hoàng Nam trồng năm 2008, 01 cây cau ăn quả trồng năm 2008, 01 cây sương rồng, tài sản nằm trên thửa đất số 258, tờ bản đồ số 07, diện tích: 498 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 3, xã Nhân Cơ, huyện Đắk R'lấp.

- Buộc anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 phải trả cho ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 giá trị những tài sản phát sinh trên đất tổng số tiền là 92.089.466 đồng.

Kể từ ngày ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 còn phải trả cho ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đỗ Văn K đối với yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Nông bồi thường số tiền bị thiệt hại 850.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản: Ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 phải hoàn trả lại cho anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 số tiền 18.007.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18, Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 phải chịu 600.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0004511 ngày 13 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông; ông Hà Xuân T2 và bà Bùi Thị Kim T3 phải tiếp tục nộp số tiền 300.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Buộc anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.604.473 đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0004663 ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Anh Hoàng Văn T và chị Phan Thị Thanh T1 phải tiếp tục nộp số tiền 4.304.473 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Buộc anh Đỗ Văn K phải chịu số tiền 37.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 18.750.000 đồng mà anh Đỗ Văn K đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0008004 ngày 06 tháng 9 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông; anh Đỗ Văn K phải tiếp tục nộp số tiền 18.750.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Hà Xuân T2, bà Bùi Thị Kim T3 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004809 và 0004810 ngày 20 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp.

Anh Đỗ Văn K phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004808 ngày 20/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

*Đã ký và đóng dấu*

**Nguyễn Tài Sử**