

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 432/2022/DS-PT

Ngày 16- 9 – 2022

V/v tranh chấp dân sự hợp đồng mua
tài sản bán đấu giá; Hủy hợp đồng
bán đấu giá tài sản; Hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 16 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2021/TLPT-DS
ngày 30 tháng 06 năm 2021, về việc “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng mua tài
sản bán đấu giá; Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản; Hủy giấy chứng nhận QSD
đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án
nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2021/QĐPT-DS
ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Tấn Th, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 12, Khóm T, phường H, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh
năm 1996.

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của anh Th là Luật sư Võ Thị Băng Gi- Văn
phòng Luật sư Băng Gi thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Ngân hàng TMCP xăng dầu P - Chi nhánh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Nguyễn Văn Ngh, sinh năm: 1967.
2. Nguyễn Thị Minh D, sinh năm: 1972.
3. Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1992.
4. Nguyễn Văn T, sinh năm: 1968 (đã chết).
5. Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm: 1971.
6. Nguyễn Minh Nh, sinh năm: 1997.
7. Nguyễn Minh Tr, sinh năm: 1997.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T: bà Ng, anh Nh, anh Tr

8. Nguyễn Thanh Phụng, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ Tây 3, xã Mỹ Quý, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

9. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T.

Địa chỉ trụ sở: số pp, Phường p, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Trần Tấn Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Trần Tấn T và Người đại diện hợp pháp chị Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Theo thông báo bán đấu giá tài sản số 63/TB-BĐG ngày 09/6/2017 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T, về việc bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn Ngh ở xã MỹQ nên anh Th tham gia đấu giá.

Ngày 19/7/2017, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T tổ chức bán đấu giá tài sản diện tích 850,9m², thửa đất số 3400, loại đất ONT và diện tích 2.465m², thửa đất số 3402, loại đất CLN, tờ bản đồ số 04, xã Mỹ Quý.

Kết quả, anh Trần Tấn T trúng đấu giá tài sản nêu trên với giá 227.500.000 đồng, bên có tài sản là Ngân hàng TMCP xăng dầu P, anh Thịnh giao tiền 02 lần: lần 1 ngày 14/7/2017 nộp 30.000.000 đồng (gọi là tiền đặt cọc), lần 2 ngày 31/7/2017 nộp 197.500.000 đồng; tổng cộng 227.500.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Đồng Tháp (tài liệu nộp tiền kèm theo đơn khởi kiện của anh Th), anh Th không có đi xem tài sản bán đấu giá trước khi đấu giá.

Ngân hàng là bên phải giao tài sản trúng đấu giá cho anh Th, ngày 11/8/2017, Ngân hàng có cùng anh Thịnh đến tại phần đất mà anh Th mua trúng đấu giá, thì anh Th nói sao trên đất có tài sản thì anh Tr (đại diện Ngân hàng) thì trả lời sẽ kêu chủ nhà di dời nên anh Th mới đồng ý ký vào Biên bản bàn giao đất.

Chi phí chuyển quyền sử dụng đất từ ông Ngh cho anh Th thì do anh Th tự đi làm thủ tục và có nộp chi phí, lệ phí theo quy định nhưng bao nhiêu tiền thì chưa xác định được, vì chưa tìm được các phiếu nộp tiền, đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ từ Cơ quan lưu trữ hồ sơ cấp giấy; đến ngày 22/9/2017, anh Th được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thủ tục đấu giá và chuyển quyền sử dụng đất là hợp pháp, nhưng anh Th chưa nhận được đất sử dụng, đất hiện do hộ ông Ngh quản lý, sử dụng.

Anh Th chỉ mua đất, không mua tài sản gắn liền với đất.

Nay, anh Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ngân hàng TMCP xăng dầu P và hộ của ông Ngh có trách nhiệm di dời tài sản (bao gồm nhà, mộ, cây ăn trái...) để giao quyền sử dụng đất diện tích 850,9m², thửa đất số 3400, loại đất ONT và diện tích 2.465m², thửa đất số 3402, loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 04, xã Mỹ Qđê anh Th quản lý, sử dụng.

Vì tiền mua tài sản đấu giá là của anh Th và anh Th đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chỉ yêu cầu Ngân hàng và hộ của ông Ngh có trách nhiệm di dời tài sản và giao quyền sử dụng đất cho anh Th quản lý, sử dụng, không có thỏa thuận gì khác với ông Ngh.

- Bị đơn Ngân hàng TMCP xăng dầu P – Chi nhánh Đồng Tháp trình bày

:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ngh, bà D, anh L:

Ngày 25/01/2016, ông Ngh, bà D có vay 150.000.000 đồng, hạn trả ngày 25/01/2017 (12 tháng), lãi suất vay 10,5%/năm (tương đương 0,83%/tháng), tài sản thế chấp thửa đất số 3400 diện tích 850,9m² và thửa đất số 3402 diện tích 2.465m². Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là tự nguyện, có định giá tài sản, có thẩm định tài sản thế chấp. Theo Điều 4 của hợp đồng thế chấp có ghi “*Bên nhận thế chấp được toàn quyền sử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong những trường hợp dưới đây: a. Khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ; ...*”. Sau khi vay, đến hạn ông Ngh, bà D vi phạm hợp đồng, qua nhiều lần tác động việc trả nợ nhưng ông Ngh, bà D không tự nguyện thực hiện nên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp bằng hình thức bán đấu giá.

Đối với yêu cầu của anh Th:

Ngày 09/6/2017, Ngân hàng ký hợp đồng số 194/2017 với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T, về việc bán đấu giá tài sản, trong đó có thửa đất số 3400 và 3402 của ông Nguyễn Văn Ngh. Ngân hàng đã thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký, đã giao tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th nhận (có biên bản), việc di dời tài sản trên đất không thuộc trách nhiệm của Ngân hàng, vì tài sản trên đất không có thế chấp tại Ngân hàng. Còn việc anh Th cho rằng đại diện Ngân hàng có hứa di dời tài sản là không có.

Do đó, không đồng ý yêu cầu của anh Th và của ông Ngh, bà D, anh L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ngh và người

đại diện theo ủy quyền của bà D, anh L trình bày:

Ngày 22/01/2016, có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu P- Chi nhánh Đồng Tháp số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nhớ số thửa đất, mục đích vay tiền kinh doanh, làm ăn thất bại không có trả nên bỏ đi nơi khác làm ăn, việc Ngân hàng phát mãi tài sản ông Ngh không biết.

Nguồn gốc đất của ông bà để lại, trên đất có tài sản là nhà ở, kết cấu nhà khung cây, lợp ngói (nhà cổ xưa), cây ăn trái, 05 cái mộ (mộ ông ngoại, mộ bà ngoại, mộ cha, mộ mẹ, mộ Nguyễn Thị Gi).

Do không còn chỗ ở nào khác. Nay, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 194/2017 giữa Ngân hàng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản t; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 3400 và 3402 tên Trần Tấn Th; ông trả nợ vay Ngân hàng vốn và lãi theo Hợp đồng tín dụng.

Việc nội dung trong hợp đồng có ghi “Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ...” thì ông không biết, vì không có đọc cho ông nghe, vì ông thiếu nợ thì phải trả nợ.

Ông chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thế chấp tài sản trên đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay thì Cán bộ Ngân hàng không có kiểm tra hiện trạng đất và ông cũng không có nói cho Ngân hàng biết là trên đất có tài sản.

Còn lệ phí, chi phí chuyển quyền sử dụng đất của anh Th đã nộp mà hôm nay chưa xác định được bao nhiêu tiền, nếu xác định được số tiền thì ông hoàn lại một phần cho anh Th, nhưng số tiền bao nhiêu thì chưa xác định.

Do đó, ông không đồng ý yêu cầu của anh Th là di dời tài sản giao quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản t trình bày:

Ngày 09/6/2017, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T có ký Hợp đồng số 194/2017 với Ngân hàng TMCP xăng dầu P – Chi nhánh Đồng Tháp, về việc bán đấu giá tài sản, trong đó có thửa đất số 3400 và 3402 của ông Nguyễn Văn Ng.

Ngày 19/7/2017, Trung tâm có tổ chức phiên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng số 194/2017 ngày 09/6/2017. Tr tự, thủ tục tiến hành đấu giá đúng theo thỏa thuận và quy định của pháp luật. Do đó, không đồng ý yêu cầu của ông Ngh về việc hủy hợp đồng số 194/2017 ngày 09/6/2017.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T: Bà Nguyễn Thị Thanh Ng, anh Nguyễn Minh Nh và Nguyễn Minh Tr trình bày:

Theo văn bản ghi ý kiến thể hiện: Khi đo đạc đất tranh chấp giữa anh Th và ông Ngh thì anh Th xác định ranh không đúng vị trí ranh đất của ông T giáp với ông Ngh. Khi được Tòa án Thông báo là kết quả đo đạc có một phần đất và một

phần nhà (nhà để phân, thuốc) gia đình đang sử dụng có trong kết quả đo đạc, nhưng gia đình xác nhận là không tranh chấp ranh và tài sản với anh Th. Tòa án xem xét giải quyết, nếu buộc di dời tài sản thì di dời và giao đất cho anh Th theo quyết định của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Ph trình bày:

Anh có thuê cây ăn trái của ông Ngh, thuê hàng năm, mỗi năm giá 5.000.000 đồng và thanh toán tiền hàng năm, không có lập hợp đồng. Nay được Tòa án thông báo phần đất có tranh chấp thì anh chỉ có yêu cầu là được thu hoạch xong mùa trái cây thì anh giao đất theo Quyết định của Tòa án. Nếu đất này của ông Ngh thì anh tiếp tục thỏa thuận thuê cây ăn trái với ông Ngh. Anh không có ý kiến và không có yêu cầu gì cho quyền lợi của anh trong vụ kiện này.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T quyết định:

Căn cứ Điều 299, 303, 304, 307 Bộ luật dân sự;

Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L, về việc hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 194/2017 ngày 09/6/2017 giữa Ngân hàng TMCP xăng dầu P- Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản t và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3400 và 3402, tờ bản đồ số 4, xã MỹQ.

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Trần Tấn Th, nhưng không buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L di dời tài sản giao quyền sử dụng đất cho anh Th sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng thửa đất số 3400 và 3402, tờ bản đồ số 4, xã Mỹ Q cho anh Trần Tấn Th 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

Ông Nguyễn Văn Ngh có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chi phí tố tụng cho anh Trần Tấn Th 5.410.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Ngh phải chịu chi phí tố tụng 300.000 đồng (đã nộp và chi xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh

Nguyễn Hoàng L có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 24.300.000 đồng (trong đó : 24.000.000 đồng của số tiền 500.000.000 đồng ; 300.000 đồng không chấp nhận yêu cầu của ông Ngh, bà D, anh L). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BH/2018/ 0006814 ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th. Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L phải nộp thêm 24.000.000 đồng.

Hoàn trả lại cho anh Trần Tấn Th tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BH/2017/ 0007653 ngày 21/3/2019 số tiền 300.000 đồng, số BI/2019/ 0006276 ngày 02/7/2020 số tiền 300.000 đồng, số BI/2019/ 0006456 ngày 21/9/2020 số tiền 11.340.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm anh Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị L, Luật sư Băng Gi, ông Ngh có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Chị L trình bày: Anh Th thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo là anh Th yêu cầu giao lại cho ông Ngh phần đất lối đi ra mộ chiều ngang 2m; phần đất mộ phía sau diện tích 275m² để ông Ngh di dời nhà ra phía sau. Phần còn lại ông Ngh phải giao cho hộ ông Ngh. Nếu không thể giao đất thì buộc hộ ông Ngh, chị D trả giá trị đất cho anh là 1.000.000.000 đồng vì đất khi anh Th nhận chuyển nhượng là không có lộ lớn nay đã làm mở rộng lộ và thời gian nhận mua đất đến nay đã lâu mà chưa nhận được đất là thiệt hại cho anh Th.

Luật sư Băng Gi trình bày: Anh Th là người mua đất ngay tình từ hợp đồng bán đấu giá và đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên yêu cầu giao đất cho anh là đúng hợp đồng thỏa thuận và quy định pháp luật. Nếu không giao đất đề nghị anh Ngh, chị D trả cho anh Th số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận lại đất.

Ông Ngh trình bày: Anh đồng ý trả diện tích đất anh Th đã mua theo hợp đồng đấu giá. Tuy nhiên về giá đất anh đồng ý trả cho anh Th theo giá của Hội đồng định giá của tỉnh đã định.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Th. Buộc ông Ngh, bà D, anh L trả cho anh Th số tiền đất thửa 3400, 3402 là 1.000.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng không có ai khiếu nại, yêu cầu thay đổi, bổ sung vấn đề gì.

[2] Về tranh chấp hợp đồng Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP xăng dầu P- Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp với hộ ông Ngh vào ngày 25/01/2016 là tự nguyện và đúng theo pháp luật, đến hạn trả tiền vốn và lãi thì hộ ông Ngh không thực hiện nên đã vi phạm nghĩa vụ. Theo Điều 4 của hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Ngh, bà D sẽ thực hiện việc bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 24/01/2017 Ngân hàng đã có biên bản làm việc với bà D (vợ ông Ngh) ; bà D cam kết đến ngày 15/02/2017 sẽ trả nợ nhưng không thực hiện nên Ngân hàng tiến hành các thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng pháp luật. Trình tự, thủ tục tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp là đúng theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ, về việc bán đấu giá tài sản và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th là đúng theo pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Ngh, bà D, anh L về việc hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3400 và thửa 3402, tờ bản đồ số 4, xã Mỹ Q tên Trần Tấn Th.

[3] Xét yêu cầu của anh Th về việc giao đất: Ngân hàng và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản T đã thực hiện nghĩa vụ là giao quyền sử dụng đất cho anh T tại Biên bản ngày 11/8/2017, có chữ ký của anh Th nên không chấp nhận yêu cầu của anh Th về nội dung này.

Anh Th là người mua được tài sản đấu giá, trình tự thủ tục đúng quy định, đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh Th chưa sử dụng đất, do trên đất có tài sản gắn liền với đất nên phát sinh tranh chấp. Nhưng trước khi tiến hành đấu giá tài sản anh Th có xem xét hiện trạng tài sản, anh Th biết trên đất có nhà và tài sản khác nhưng không có chứng cứ chứng minh là Ngân hàng hẹn sẽ kê chủ đất di dời nhà và tài sản.

Do trên diện tích thửa đất số 3400 có 02 căn nhà của ông Ngh ; thửa 3402 có 05 mộ đá người thân của ông Ngh và nhiều cây trồng ăn trái nên không thể buộc hộ ông Ngh di dời tài sản để giao quyền sử dụng đất cho anh Th quản lý, sử dụng. Đồng thời, hiện nay hộ ông Ngh không còn chỗ ở nào khác, nên buộc hộ ông Ngh có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho Th là phù hợp ; đất hộ ông Ngh đang sử dụng đất nên không xem xét.

[4] Đối với việc tiến hành bán tài sản bảo đảm thông qua tổ chức đấu giá để thu hồi nợ mà bên nhận thế chấp không tiến hành thỏa thuận giá hoặc thông qua tổ chức đấu giá lại mà áp dụng giá định giá cho vay là có phần thiệt hại về quyền lợi của hộ ông Ngh. Vì theo Điều 4 của Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 22/01/2016 có ghi *“Việc định giá tài sản này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay”*. Nhưng, kết quả định giá của Hội đồng định giá vào thời điểm phát mãi tài sản (tháng 6/2017) là 251.426.000 đồng, chênh lệch 27.384.000 đồng thì không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của hộ ông Ngh và hộ ông Ngh cũng không có khiếu nại về giá nên không xem xét.

[5] Theo biên bản định giá tài sản của năm 2020 thì tổng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 3400 và 3402 là 477.258.000 đồng. ông Ngh tự nguyện trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh Th là 500.000.000 đồng. Chị L đại diện anh Th yêu cầu trả 1.000.000.000 đồng không chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận. Việc tự nguyện của ông Ngh là có lợi cho anh Th nên chấp nhận.

- Anh Th trả giá trị mua tài sản đấu giá theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông Ngh, bà D, anh L trả giá trị theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[6] Do đó, ông Ngh, bà D, anh L có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh Trần Tấn Th là 500.000.000 đồng. Ông Ngh, bà D, anh L tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 850,9m², thửa đất số 3400, loại đất ONT và diện tích 2.465m², thửa đất số 3402, loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 04, xã Mỹ Q.

[7] Đề nghị UBND huyện Th thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Th. Ông Ngh có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[8] Sau khi xét xử sơ thẩm anh Th kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngoài nhận định qua các căn cứ của Tòa án cấp sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu của các đương sự ra. Qua xem xét anh Th kháng cáo yêu cầu giao lại cho ông Ngh phần đất lối đi ra mộ chiều ngang 2m; phần đất mộ phía sau tổng diện tích 275m² để ông Ngh di dời nhà ra phía sau. Phần đất còn lại hộ ông Ngh phải giao cho anh Th. Xét yêu cầu này của anh Th đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét toàn diện nhưng không thể chấp nhận được; anh Th kháng cáo yêu cầu giao đất cho anh; anh chừa lại 275m² cho ông Ngh sử dụng qua xem xét thực tế đất xét thấy không thể chấp nhận yêu cầu này của anh Th.

Xét anh Th yêu cầu nếu không giao đất thì buộc ông Ngh, chị D trả giá trị đất cho anh là 1.000.000.000 đồng. Ông Ngh đồng ý trả diện tích đất anh Th đã mua theo hợp đồng đấu giá; về giá đất thì đồng ý trả cho anh Th theo giá hội đồng định giá của Tỉnh đã định.

Xét anh Th đất khi nhận chuyển nhượng là không có lộ lớn nay đã làm mở rộng lộ và thời gian nhận mua đất đến nay đã lâu mà chưa nhận được đất là thiệt hại cho anh Th. Về thời gian định giá của Tòa án cấp sơ thẩm năm 2020 đã lâu; thời điểm định giá gần phần đất tranh chấp không việc có chuyển nhượng nên không áp giá theo giá thị trường, mà áp giá đất theo quyết định Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định. Xét anh Th là người mua đất ngay tình từ hợp đồng bán đấu giá và đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Anh Th yêu cầu định giá đất lại; ông Ngh cũng đồng ý trả giá trị đất theo giá đã định cho anh Th nên chấp nhận yêu cầu này. Theo giá đã được định giá lại và việc phân loại đất các bên thống nhất phân loại vị trí như sau:

Đất ở vị trí 1 giá 975.000 đồng/1m² x 451,1m² = 439.822.500 đồng

Đất ở vị trí 2 giá 682.500 đồng/1m² x 399,8m² = 272.863.500 đồng

Đất cây lâu năm giá $125.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 \times 2.465\text{m}^2 = 308.125.000 \text{ đồng}$

Tổng cộng: 1.020.811.000 đồng.

Như vậy anh Th yêu cầu gia đình ông Ngh trả số tiền chỉ có 1.000.000.000 đồng là có lợi cho gia đình ông Ngh nên công nhận sự tự nguyện này. Buộc gia đình ông Ngh trả cho anh Th số tiền 1.000.000.000 đồng.

Do đó đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm,

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí dân sự: Do chấp nhận một phần kháng cáo; sửa bản án sơ thẩm nên sửa phần các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định và không phải chịu án phí án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa Án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trần Tấn Th;
- Công nhận sự tự nguyện anh Trần Tấn Th.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L, về việc hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 194/2017 ngày 09/6/2017 giữa Ngân hàng TMCP xăng dầu P- Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3400 và 3402, tờ bản đồ số 4, xã Mỹ Q.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Trần Tấn Th, nhưng không buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L di dời tài sản giao quyền sử dụng đất cho anh Th sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng thửa đất số 3400 và 3402, tờ bản đồ số 4, xã Mỹ Q cho anh Trần Tấn Th 1.000.000.000 đồng .

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Ông Nguyễn Văn Ngh có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4/ Về án phí chi phí, dân sự sơ thẩm:

- Chi phí dân sự sơ thẩm : Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chi phí tố tụng cho anh Trần Tấn Th 5.410.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Ngh phải chịu chi phí tố tụng 300.000 đồng (đã nộp và chi xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm : Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 42.300.000 đồng (trong đó : 42.000.000 đồng của số tiền 1.000.000.000 đồng ; 300.000 đồng không chấp nhận yêu cầu của ông Ngh, bà D, anh L). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BH/2018/ 0006814 ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th. Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Nguyễn Thị Minh D, anh Nguyễn Hoàng L phải nộp thêm 42.000.000 đồng

Hoàn trả lại cho anh Trần Tấn Th tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BH/2017/ 0007653 ngày 21/3/2019 số tiền 300.000 đồng, số BI/2019/ 0006276 ngày 02/7/2020 số tiền 300.000 đồng, số BI/2019/ 0006456 ngày 21/9/2020 số tiền 11.340.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th.

5/ Án phí, chi phí dân sự phúc thẩm:

- Chi phí dân sự phúc thẩm: Anh Th tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.000.000 đồng. (đã nộp và chi xong).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Tấn Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Th được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0014901 ngày 20/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án Tỉnh (Phòng KTNV&THA);
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(đã ký)

Đinh Chí Tâm

