

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 92/2020/DS-PT

Ngày: 13-8-2020

V/v Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản  
mua trúng đấu giá và đòi bồi thường  
thiệt hại

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Vân

*Các Thẩm phán:*

Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Kim Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản mua trúng đấu giá và đòi bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2020/QĐ-PT ngày 10/6/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 234/TB-PT ngày 04/8/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Cẩm L, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: HTM, Phường 1, BL, Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần E

Trụ sở: Tầng số 8, LTT, phường BN, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q, chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ông Mai Văn X, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP E – Chi nhánh Đà Lạt (*theo văn bản ủy quyền số 268/2018/EIB-TGD ngày 28/12/2018 của Tổng giám đốc*).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Lê Quang M1, chức vụ Giám đốc phòng giao dịch BL. Địa chỉ: Số 11 đường ĐT, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (*theo văn bản ủy quyền số 55/2020/EIB-ĐL/UQ ngày 14/02/2020 và văn bản ủy quyền số 258/2020/EIB-ĐL/UQ ngày 14/7/2020 của Giám đốc Ngân hàng TMCP E – Chi nhánh Đà Lạt*).

- Bà Nguyễn Thị Hồng Th, chức vụ: Phó phòng Quản lý nợ có vấn đề - Khối quản lý rủi ro (*theo văn bản ủy quyền số 04/2020/EIB/UQ-TGD ngày 15/7/2020 của Quyền Tổng giám đốc E*).

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

3.1 Ông Lộ Văn M2, sinh năm 1954 và bà Đinh Thị L1, sinh năm 1957; Chị Lộ Thị Thùy V, sinh năm 1981.

Đồng trú tại địa chỉ: Số nhà 02 đường NTT, xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Ông Lê Nam Thái D, sinh năm: 1967 và bà Hà Thị Tuyết M3, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Số nhà 21 đường LTP, phường B'Lao, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà M3: Ông Nguyễn Kh, sinh năm 1974. Địa chỉ: số 124 đường TP, phường LS, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Ông Văn T, sinh năm: 1960 và bà Hà Thị Thanh Ng, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Số nhà 803 đường TP phường B, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.4 Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Quốc Lộ 20, xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.5 Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh LĐ.

Địa chỉ: Số nhà 52 đường PDP, TP. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn T- Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh K, sinh năm 1974 - Chức vụ đấu giá viên.

3.6 UBND xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hoàng T - chức vụ Chủ tịch UBND xã Lộc Châu thành phố Bảo Lộc.

3.7 Văn phòng công chứng Lê Trung K1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung K1 - chức vụ Trưởng văn phòng Công chứng. Địa chỉ: Số 24 đường LTT, Phường 2, TP. BL, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần E – bị đơn.

(Bà L, ông M, bà Th, ông M1 có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa, riêng văn phòng công chứng Lê Trung K có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### *1. Theo đơn khởi kiện và lời khai của bà Trần Thị Cẩm L trình bày:*

Vào ngày 31/8/2012 bà L có tham gia mua đấu giá tài sản tại phòng giao dịch E tại số 11 đường ĐT, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Bà L đã mua trúng tài sản thông qua bán đấu giá là diện tích đất 381m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây (*chưa được cấp giấy CNQSH nhà*) thuộc thửa đất số 235 tờ bản đồ số H.181.I.A tại xã LC, thị xã BL nay là thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, với giá là 650.000.000đ. Sau khi mua trúng đấu giá nhà và đất nêu trên bà L đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Ngân hàng nhưng vẫn chưa nhận được tài sản đã mua trúng đấu giá.

Nay bà L yêu cầu Ngân Hàng E giao tài sản là diện tích đất 381m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây (*chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà*) tại thửa đất số 235 tờ bản đồ số H.181.I.A tại xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng cho bà. Nếu Ngân hàng không giao được tài sản nêu trên thì Ngân hàng E phải bồi thường cho bà L số tiền nhà và đất theo kết quả định giá tài sản ngày 28/3/2018 là 3.058.418.000đ. Ngoài ra bà L còn yêu cầu Ngân hàng bồi thường cho bà L thiệt hại khoản tiền chi phí thuê nhà là 220.000.000đ; theo hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/4/2012 cho đến ngày 30/3/2015 và Hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/4/2015 cho đến hết năm 2017. Ngoài ra bà L không yêu cầu gì khác.

### *2. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E ông Lê Quang M1 trình bày:*

Ngày 01/8/2011, Ngân hàng E có ký hợp đồng tín dụng cho ông Văn T và bà Hà Thị Thanh Ng vay số tiền là 2.000.000.000đ khi vay tiền ông T, bà Ng mượn tài sản của ông D và bà M3 để thế chấp. Ông D và bà M3 bảo lãnh cho khoản vay này bằng tài sản thế chấp là diện tích đất 381m<sup>2</sup> và 01 căn nhà trên đất (*chưa được cấp giấy CNQSH nhà*) thuộc thửa đất số 235 tờ bản đồ số H.181.I.A tại xã LC, thành phố BL. Trong quá trình vay vốn do ông T, bà Ng không có khả năng trả nợ, đến ngày 01/8/2012 ông D và bà M3 chủ sở hữu tài sản, người bảo lãnh đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để bán thu hồi khoản nợ vay của ông T và bà Ng. Ngân hàng E thông qua Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh LĐ bán tài sản này để thu hồi nợ. Trung tâm bán đấu giá tài sản tiến hành bán đấu giá theo trình tự của pháp luật, thì đến ngày 31/8/2012 bà Trần Thị Cẩm L là người mua trúng đấu giá tài sản nêu trên. Bà L đã nộp đủ cho Ngân hàng E 650.000.000đ. Đến ngày 18/09/2012 bà L được sang tên tài sản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ngân hàng làm thủ tục bàn giao tài sản cho bà L thì có ông Lộ Văn M2 và bà Đinh Thị L1 đang ở trong căn nhà này không chịu giao tài sản. Ngân

hàng có phối hợp với UBND xã LC để yêu cầu ông M2, bà L1 bàn giao tài sản nhưng ông M2, bà L1 không hợp tác, nên đến nay Ngân hàng vẫn chưa giao được tài sản là căn nhà và diện tích đất nêu trên cho bà L. Nay Ngân hàng E khởi kiện yêu cầu ông M2 và bà L1 phải giao tài sản chiếm giữ không có căn cứ pháp luật, nếu được Tòa án chấp nhận thì Ngân hàng đồng ý giao tài sản trên cho bà L. Nếu không được chấp nhận, Ngân hàng không giao được tài sản trên cho bà L thì mọi khoản thiệt hại mà bà L yêu cầu bồi thường hợp lý thì Ngân hàng sẽ chấp nhận. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp nêu trên theo quy định của pháp luật. Nay Ngân hàng còn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lộ Văn M2 và bà Đinh Thị L1 phải giao lại tài sản đang chiếm hữu bất hợp pháp nêu trên để Ngân hàng giao cho bà Trần Thị Cẩm L. Ngoài ra Ngân hàng không yêu cầu gì khác.

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

*3.1. Đại diện theo ủy quyền của Trung Tâm bán đấu giá ông Nguyễn Danh K trình bày:* Ngày 17/8/2012 Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG ngày 17/8/2012 với Ngân hàng thương mại cổ phần E chi nhánh Đà Lạt, phòng giao dịch Bảo Lộc. Trung tâm bán đấu giá đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010. Vì vậy Trung tâm bán đấu giá không đồng ý với yêu cầu của ông M2, bà L1, chị V, của ông D và bà M3 là yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG ngày 17/8/2012. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L, bảo vệ người mua trúng tài sản bán đấu giá ngay tình theo quy định của pháp luật.

*3.2. Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà M3 là ông Nguyễn Kh trình bày:* Ngày 29/7/2011 ông Lê Nam Thái D và bà Hà Thị Tuyết M3 có dùng tài sản của mình là diện tích đất 381m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 235 tờ bản đồ số H.181.I.A tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng để bảo lãnh cho ông T và bà Ng, chỉ bảo lãnh cho khoản tiền vay là 200.000.000đ. Đến hạn trả nợ thì ông T, bà Ng không trả được khoản tiền trên cho Ngân hàng, Ngân hàng E yêu cầu ông D và bà M3 bàn giao tài sản để Ngân hàng bán thu hồi nợ, ông D và bà M3 đồng ý ký biên bản bàn giao tài sản trên để Ngân hàng bán vào ngày 01/8/2012; trong biên bản bàn giao hai bên có thỏa thuận giao bán tài sản trên là 15 ngày nhưng Ngân hàng và Trung tâm bán đấu giá thực hiện mới có 14 ngày; trong biên bản niêm yết thông báo không đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật, thời gian thông báo bán tài sản trên là ngày 01/9/2012 nhưng Ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản trên vào ngày 31/8/2012 (*bán trước 1 ngày*). Trong thông báo bán đấu giá ghi địa điểm bán đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá tại Đà Lạt, nhưng Ngân hàng

và Trung tâm bán đấu giá lại tổ chức một địa điểm khác tại Bảo Lộc mà không thông báo cho người có tài sản là ông D và bà M3 biết để đến chuộc lại tài sản. Ngân hàng đã bán tài sản của ông D và bà M3 trước ngày thông báo nên ông D và bà M3 đã không chuộc lại được tài sản của mình theo quy định pháp luật. Trong hợp đồng bán đấu giá giữa Ngân hàng E và Trung tâm bán đấu giá thời gian đăng ký mua tài sản đến ngày 30/09/2012 nhưng Ngân hàng và Trung Tâm bán đấu giá đã bán tài sản trên vào ngày 31/8/2012 trước 1 tháng. Mặt khác, tài sản trên Ngân hàng E bán không đúng giá trị thật tại thời điểm bán đấu giá, gây thiệt hại cho chủ sở hữu tài sản là ông D và bà M3. Chính vì việc bán đấu giá tài sản không đúng theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định nên ông D và bà M3 yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá và buộc Ngân hàng E trả lại tài sản cho ông D và bà M3. Ngoài ra ông D và bà M3 không yêu cầu gì khác.

*3.3. Ông Lê Văn M2, bà Đinh Thị L1, chị Lê Thị Thùy V trình bày:*

Vào năm 2002 vợ chồng ông ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L bán diện tích đất 381m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 235 tờ bản đồ số H.181.I.A tại xã LC, thị xã BL, tỉnh Lâm Đồng, trên đất có 01 căn nhà, vợ chồng ông M2 không ủy quyền cho bà L bán căn nhà này. Bà L sử dụng giấy ủy quyền bán nhà và đất của vợ chồng ông cho vợ chồng ông Lê Nam Thái D, bà Hà Thị Tuyết M3. Ông D và bà M3 mang tài sản này đi bảo lãnh thế chấp cho Ngân hàng E, nay Ngân hàng bán tài sản này cho bà Trần Thị Cẩm L. Nhưng từ khi ủy quyền cho bà L đến nay vợ chồng con cái của ông M2 vẫn ở trên căn nhà và đất nêu trên. Ông M2, bà L1 và chị V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/11/2002 được lập giữa vợ chồng ông và bà L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 190/CN ngày 13/5/2005 giữa bà L và ông D bà M3; Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG ngày 17/8/2012 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh LD và bà L. Ông không đồng ý giao nhà và đất theo yêu cầu của Ngân hàng E và cho rằng vợ và con ông vẫn sinh sống trong căn nhà và diện tích đất nói trên từ năm 1999 cho đến nay. Bản thân ông thường xuyên đi làm ăn xa thỉnh thoảng mới về nhà, hàng năm vợ chồng ông vẫn đóng thuế nhà, đất đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông M2, bà L1 và chị V không có yêu cầu gì khác.

3.4. Văn phòng công chứng Lê Trung K1; UBND xã LC, thành phố Bảo Lộc đều cho rằng mình đã thực hiện hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thủ tục, trình tự mà pháp luật quy định. Nay ông M2 và bà L1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc đã xử:

1. Tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG của Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh LD bị vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp về Quyền đòi lại tài sản mua trúng đấu giá và đòi bồi thường thiệt hại*” giữa nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm L đối với bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần E (gọi tắt là Ngân hàng E) như sau:

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần E phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Cẩm L 2.887.000.000đ. Buộc bà L phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng E 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ 0658897 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp ngày 30/8/1999.

2. Xử bác yêu cầu đòi lại tài sản của Ngân hàng thương mại cổ phần E đối với ông Lộ Văn M2 và bà Đinh Thị L1.

3. Xử bác yêu cầu về đòi bồi thường thiệt hại đối với căn nhà diện tích 286m<sup>2</sup> trị giá là 383.918.000đ của bà Trần Thị Cẩm L.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông M2 và bà L1 đối với các yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền ngày 27/11/2002 giữa ông M2, bà L1 và bà Nguyễn Thị L2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 190/CN ngày 13/5/2005 giữa bà L2 và ông Lê Nam Thái D, bà Hà Thị Tuyết M3; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG ngày 17/8/2012 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh LD và bà Trần Thị Cẩm L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 03/02/2020 bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần E có đơn kháng cáo với nội dung:

1. Công nhận Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG ngày 17/8/2012 ký kết giữa Phòng giao dịch E Bảo Lộc và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản LD có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận bà Trần Thị Cẩm L là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất 381m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại LC, BL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04017 QSĐĐ/279/QĐUB do UBND thị xã Bảo Lộc cấp ngày 30/8/1999, cập nhật biến động sang tên bà Trần Thị Cẩm L ngày 18/9/2012 buộc ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1 bàn giao tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất 381m<sup>2</sup> và tài sản trên đất thuộc xã LC, Bảo Lộc cho bà Trần Thị Cẩm L.

Trường hợp Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG ngày 17/8/2012 vô hiệu, đề nghị Tòa án tuyên tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 052aH-2011/EIB-DL/TCTS ngày 29/7/2011, đăng ký GDBĐ ngày 01/08/2011

được ký kết giữa ông Lê Nam Thái D, bà Hà Thị Tuyết M3 và Ngân hàng E chỉ có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 574.000.000đ theo đúng hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Bị đơn Ngân hàng E vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung thêm yêu cầu buộc ông M2, bà L1 có trách nhiệm bàn giao tài sản cho bà L do ông M2, bà L1 đang chiếm hữu bất hợp pháp đối với tài sản trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M2 cho rằng không chuyển nhượng tài sản trên cho bà L2, việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là không đúng theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Xuất phát từ việc bà L mua trúng tài sản bán đấu giá của Ngân hàng thương mại cổ phần E nhưng không được bàn giao tài sản, bà L khởi kiện yêu cầu Ngân hàng E bàn giao tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm xác định *“Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản mua trúng đấu giá và đòi bồi thường thiệt hại”* là có căn cứ nhưng chưa đầy đủ, do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng E với ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1 và yêu cầu khởi kiện của ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1, ông Lê Nam Thái D, bà Hà Thị Tuyết M3 đối với Ngân hàng E nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp quyền đòi lại tài sản mua trúng đấu giá và đòi bồi thường thiệt hại; Tranh chấp đòi lại tài sản; Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị L1, chị Lộ Thị Thùy V, ông Lê Nam Thái D, bà Hà Thị Tuyết M3, ông Văn T, bà Hà Thị Thanh Ng, bà Nguyễn Thị L2, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh LD,

Ủy ban nhân dân xã LC, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng, Văn phòng công chứng Lê Trung K1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện: diện tích đất 381m<sup>2</sup> thuộc thửa 235, tờ bản đồ số H.181.IA, trên đất có một căn nhà tại xã LC, thị xã Bảo Lộc (*nay là thành phố Bảo Lộc*), tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc của hộ ông Lộ Văn M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/8/1999, trên đất có 01 căn nhà diện tích 286m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Ngày 27/11/2002, vợ chồng ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1 lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L2 ký kết hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 13/5/2005 bà L2 đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền trên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ ông M2 cho vợ chồng ông Lê Nam Thái D và bà Hà Thị Tuyết M3 với giá 180.000.000đ. Ngày 29/7/2011 ông D, bà M3 dùng tài sản trên để bảo lãnh cho ông Văn T, bà Hà Thị Thanh Ng vay số tiền 200.000.000đ tại Ngân hàng E. Do ông T, bà Ng vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nên ngày 01/8/2012 ông D, bà M3 đồng ý bàn giao tài sản để Ngân hàng bán đấu giá thu hồi nợ. Ngày 17/8/2012 Ngân hàng ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 345/2012/HĐBĐG với Trung tâm bán đấu giá tài sản LĐ. Ngày 31/8/2012 Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh LĐ căn cứ hợp đồng 345/2012/HĐBĐG tiến hành bán đấu giá tài sản, người mua được tài sản là bà Trần Thị Cẩm L theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 71/2012/HDMB ngày 31/8/2012. Ngày 18/9/2012 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên nhưng Ngân hàng chưa bàn giao tài sản cho bà L do vợ chồng ông M2, bà L1 đang quản lý, sử dụng nhà và đất kể trên.

[2.2] Khi xảy ra tranh chấp vợ chồng ông M2, bà L1 thừa nhận vào ngày 27/11/2002 ông bà có lập hợp đồng ủy quyền cho bà L2 được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông M2; thời hạn ủy quyền kể từ ngày 27/11/2002 đến khi xong công việc ủy quyền. Tuy nhiên, theo hợp đồng ủy quyền thì ông bà chỉ ủy quyền cho bà L2 bán diện tích 381m<sup>2</sup> đất, nhưng ngày 13/5/2005 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà M3 thì bà L2 chuyển nhượng luôn cả nhà và đất là thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền. Hơn nữa, bà L2 chưa thanh toán tiền chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông M2, bà L1 nên giữa ông M2, bà L1 và bà L2 có xảy ra tranh chấp. Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án ông M2, bà L1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/11/2002 giữa vợ chồng ông M2, bà L1 với bà



Nguyễn Thị L2; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 190/CN ngày 13/5/2005 giữa bà L2 và vợ chồng ông D, bà M3. Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1.

Bà L2 cho rằng Giấy ủy quyền được lập giữa vợ chồng ông M2, bà L1 theo sự thỏa thuận của hai bên là có nhà trên đất, không phải bà L2 tự ý bán. Hơn nữa giữa bà L2 và vợ chồng ông M2, bà L1 có ghi giấy tay bán cho bà căn nhà với giá 200.000.000đ vào ngày 09/5/2003, bà đã giao được 135.000.000đ phần còn lại thì khi giao nhà bên mua sẽ trả hết phần còn lại (BL 55). Lời khai của bà L2 phù hợp với chứng cứ là “*giấy bán nhà*” ngày 09/5/2003 viết tay của ông M2, bà L1 do Ủy ban nhân dân xã LC cung cấp, nội dung ông M2, bà L1 “*đồng ý bán căn nhà số 600 cho chị Nguyễn Thị L2 căn nhà tọa lạc tại bản đồ số H 118.IA đường TP, xã LC, thị xã BL với số tiền tạm tính là 200.000.000đ. Tôi đã nhận trước 135.000.000đ nếu trong hạn là 12 tháng tôi trả được số tiền đặt cọc trên và lãi suất 2,2%/tháng thì chị L2 phải trả lại hồ sơ căn nhà cho gia đình tôi như đã thỏa thuận. Nếu quá thời hạn quy định kể từ ngày 09/5/2003 thì chị L2 có quyền mua căn nhà trên và có trách nhiệm trả lại số tiền còn lại...*”(BL 113). Đồng thời, theo lời khai của bà Ng là do ông M2, bà L1 nợ tiền Ngân hàng nên ông M2, bà L1 kêu người đến bán nhà thì bà L2 đã mua căn nhà này thông qua hợp đồng ủy quyền, có giấy mua bán và nhận tiền giữa ông M2 và bà L2 nên bà L2 mới có thể bán lại cho ông D, bà M3 (BL 54). Do đó, có căn cứ xem xét lời trình bày của bà L2 về việc nhận chuyển nhượng tài sản của ông M2, bà L1. Hơn nữa, tại phiên toà phúc thẩm ngày 16/7/2020 ông M2 thừa nhận có vay tiền của bà L2 nên mới làm hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ để làm rõ hợp đồng ủy quyền ngày 27/11/2002 giữa ông M2, bà L1 và bà L2; có hay không việc chuyển nhượng giữa ông M2, bà L1 và bà L2 theo “*giấy bán nhà*” viết tay ngày 09/5/2003 của ông M2, bà L1; việc giao nhận tiền giữa các bên như thế nào và việc chuyển nhượng có phải để che dấu một giao dịch khác hay không để giải quyết tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M2, bà L1 và bà L2. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông M2 và việc bà L2 yêu cầu áp dụng thời hiệu và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm, ...*” để đình chỉ yêu cầu độc lập của ông M2, bà L1 là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1 và bà Nguyễn Thị L2 là căn cứ để giải quyết tranh chấp giữa Ngân hàng E với ông Lộ Văn M2, bà Đinh Thị L1, tranh chấp giữa ông Lê Nam Thái D, bà Hà Thị Tuyết M3 với Ngân hàng E và tranh

chấp giữa Ngân hàng E với bà Trần Thị Cẩm L. Đồng thời, về áp dụng pháp luật thì việc chuyển nhượng tài sản của hộ ông M2 được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 chưa có hiệu lực pháp luật nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là chưa chính xác nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

[2.3] Ông D, bà M3 nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên từ năm 2005 nhưng thực tế chưa nhận được tài sản từ ông M2, bà L1, nhưng năm 2011 ông D, bà M3 dùng tài sản là nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà để thế chấp bảo lãnh cho ông Văn T, bà Hà Thị Thanh Ng vay số tiền 200.000.000đ tại Ngân hàng, khi Ngân hàng E nhận thế chấp tài sản nêu trên đã không thẩm tra, xác minh tình trạng tài sản trên có phải của ông D và bà M3 hay không, ai là người đang quản lý tài sản này, tài sản trên có tranh chấp hay không. Khi bàn giao tài sản để bán đấu giá, Ngân hàng cũng không nhận được tài sản trên từ ông D, bà M3. Dẫn đến khi bà L mua trúng đấu giá tài sản vào ngày 31/8/2012 nhưng Ngân hàng không bàn giao tài sản cho bà Trần Thị Cẩm L được. Trong khi đó hộ ông M2, bà L1 vẫn quản lý sử dụng tài sản từ năm 1999 đến nay. Như vậy các đương sự mua bán, thế chấp, bàn giao tài sản tất cả chỉ thể hiện trên giấy tờ, việc mua bán nêu trên không đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ để xác định trách nhiệm cũng như xác định lỗi dẫn đến việc không bàn giao tài sản trúng đấu giá cho bà Trần Thị Cẩm L, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền bà L mua trúng đấu giá tài sản là bao nhiêu và được thanh toán như thế nào để làm căn cứ giải quyết bồi thường là thiếu sót. Xét việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Từ những phân tích trên cần hủy Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của Ngân hàng E.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần E số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0016674 ngày 17/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc thụ lý, giải quyết lại vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LD (1);
- TAND TP. Bảo Lộc (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (9);
- Lưu AV – HS (3).

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

**Lê Thị Vân**