

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 32/2021/DS-GĐT

Ngày 02-6-2021

Vụ án: “*Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn, ông Trương Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình T; địa chỉ số n, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ hội sở: K, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V [theo nội dung *Giấy ủy quyền* số 312/UQ-VCB-PC ngày 18/6/2018 Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần V và nội dung *Giấy ủy quyền* số 359/UQ-ĐLA-KHBL ngày 07/5/2020 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Đắk Lắk) là **ông Cao Ngọc N** - Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ, Ngân hàng Thương mại cổ phần V, Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Đắk Lắk (trước đây là Trung tâm dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk); địa chỉ: G, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.2. Ông Phạm Văn Q và bà Trương Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Doanh nghiệp tư nhân Thương mại T; địa chỉ: phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

3.4. Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN THẤY:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Trần Đình T trình bày:

Ông là người trúng mua Đ theo *Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB* ngày 15/12/2017 và *Phụ lục hợp đồng* ngày 28/12/2017 do Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk (nay là Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Đắk Lắk) tổ chức đấu giá. Bên có tài sản đấu giá là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là V Đắk Lắk). Các tài sản đấu giá gồm quyền sử dụng 04 thửa đất có tổng diện tích 13.350m², trên đất có một số tài sản thuộc *Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn*, địa chỉ tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại T.

Ông đã chuyển đủ tiền mua tài sản 8.381.000.000 đồng và ngày 17/01/2018 đã nhận tài sản và các giấy tờ liên quan. Tuy nhiên, khi Ông nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký biến động thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thông báo quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AI 782000 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 không được thực hiện việc đăng ký biến động sang tên hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vì quyền sử dụng thửa đất này được UBND tỉnh giao cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại T thực hiện *Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn* nên được miễn nộp tiền sử dụng đất. Doanh nghiệp T không triển khai thực hiện Dự án thì Nhà nước sẽ tiến hành thu hồi đất, nếu Ông muốn đăng ký biến động sang tên hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất và đăng ký thành lập Doanh nghiệp thực hiện có ngành nghề kinh doanh thực hiện Dự án như Doanh nghiệp T. Ông chỉ là cá nhân mua tài sản đấu giá và mặc dù chỉ quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AI 782000 ngày 22/01/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk không được chỉnh lý, sang tên nhưng đây là thửa đất có diện tích lớn nhất 9.694m²/13.350m², do đó, tháng 11/2018 Ông và V Đắk Lắk thống nhất hủy kết quả đấu giá nhưng sau đó V thay đổi không đồng ý nữa. Vì không thể đăng ký biến động sang tên đất nên Ông phải thuê ông Phạm Văn Q, bà Trương Thị L trông coi với giá thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng.

Nay, Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy *Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB* ngày 15/12/2017 và *Phụ lục hợp đồng* ngày 28/12/2017 và buộc V hoàn trả Ông số tiền mua tài sản đấu giá đã nộp

8.381.000.000 đồng và yêu cầu trả lãi đối với số tiền 1.617.000.000 đồng giao ngày 12/12/2017 và số tiền 6.764.000.000 đồng giao ngày 09/01/2018 đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định của pháp luật, theo tính toán của phía ông T là 1.500.712.210 đồng.

- Bị đơn là V Đắc Lắc trình bày:

V ủy quyền cho Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk tiến hành bán đấu giá tài sản. Khoản 1 Điều 10 **Quy chế cuộc đấu giá** ban hành ngày 21/11/2017 quy định: “*Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về tin, giá trị, chất lượng tài sản đấu giá cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá*”; ông T khi đăng ký tham gia mua tài sản đấu giá đã đồng ý với nội dung **Thông báo Đ** và **Quy chế cuộc đấu giá** ngày 21/11/2017; cuộc đấu giá có 27 người tham gia là công khai minh bạch; ông T trúng mua đấu giá đã ký **Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB** ngày 15/12/2017 được công chứng cùng ngày 15/12/2017. Đối chiếu quy định tại Điều 22 (về hủy kết quả đấu giá) của **Quy chế cuộc đấu giá** thì không phát sinh sự kiện thuộc trường hợp phải hủy kết quả đấu giá. Người trúng mua đấu giá đã nộp đủ tiền mua đấu giá là 8.381.000.000 đồng, V Đắc Lắc đã xóa thế chấp và bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá và bàn giao tài sản trên thực địa có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Vì các lý do trên, V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng bán đấu giá của ông T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan là Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk (nay là Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Đắk Lắk) và Văn phòng công chứng Đ trình bày:* Việc tổ chức bán đấu giá và công chứng việc Đ thực hiện công khai, minh bạch, đúng pháp luật về đấu giá và pháp luật về công chứng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Văn Q và bà Trương Thị L trình bày: Ngày 17/01/2018 Ông Bà ký hợp đồng không kỳ hạn nhận trông coi đất và tài sản trên đất cho ông T với giá 5.000.000 đồng/tháng, trả tiền hàng tháng nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Tính trình bày:* Bà là chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại T, đất mà Doanh nghiệp T được UBND tỉnh Đắk Lắk giao để thực hiện *Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn* nên được miễn tiền sử dụng đất. Do Doanh nghiệp T vay tiền V không có khả năng thanh toán nên phải bàn giao tài sản thế chấp cho V Đắc Lắc xử lý thu hồi nợ. Theo Bà thì giá bán đấu giá 8,3 tỷ đồng là thấp so với giá thị trường, việc V Đắc Lắc và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk bán tài sản cho cá nhân không đủ điều kiện thành lập Doanh nghiệp có ngành nghề sản xuất kinh doanh để sử dụng

đất làm *Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn* là sai, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS- ST ngày 21/10/2019, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 351, 357, 385, 423 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng các Điều 175, 189 của Luật Đất đai; Áp dụng cả Điều 48, 72 của Luật Đấu giá tài sản; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình T.

Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 giữa Trung tâm Dịch vụ Đ – S tỉnh Đắk Lắk, ông Trần Đình T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 15/12/2017.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải hoàn trả cho ông Trần Đình T số tiền 8.381.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 1.500.712.210 đồng, tổng cộng 9.881.712.210 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự 2015.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình T về yêu cầu Ngân hàng TMCP V phải bồi thường thiệt hại cho ông T phải thuê người trông coi, giữ gìn tài sản trên đất số tiền 105.000.000 đồng.

Ông Trần Đình T có trách nhiệm giao trả Ngân hàng TMCP V bao gồm các tài sản sau:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694 m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 189219 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 thuộc thửa đất số 121a, tờ bản đồ số 74, diện tích 556m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 189220 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009

thuộc thửa đất số 123a, tờ bản đồ số 74, diện tích 304m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản thứ bốn: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 189221 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 thuộc thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.796 m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản trên đất: Toàn bộ tài sản trên đất thuộc Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn được đầu tư xây dựng trên các thửa đất nêu trên (Theo biên bản bàn giao tài sản ngày 17/1/2018) giữa ông Trần Đình T và Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Đắk Lắk) có cùng địa chỉ tại xã E, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP V phải chịu 2.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Trần Đình T số tiền 2.500.000 đồng sau khi thu được của Ngân hàng TMCP V.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đình T phải chịu 5.250.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 58.942.050 đồng ông T đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số AA/2017/0012075 ngày 21/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thì ông Trần Đình T được nhận lại 53.692.050 đồng.

Ngân hàng TMCP V phải chịu 117.881.000 đồng.

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, người phải thi hành án 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, 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.

- Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 19/11/2019, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị một phần bản án sơ thẩm nhưng ngày 08/5/2020 đã rút kháng nghị.

V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DSPT ngày 15/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 28/12/2017 giữa Trung tâm bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk, ông Trần Đình T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 15/12/2017 và yêu cầu trả lại số tiền 8.381.000.000 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Đình T yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải trả tiền lãi là 1.500.721.210 đồng (là tiền lãi tính từ ngày 12/12/2017 đến ngày 21/10/2019).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

- Ngày 13/10/2020, ông Trần Đình T có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DSPT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tại Quyết định số 47/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/4/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DSPT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DSPT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của TAND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với nhận định:

Theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá - S tỉnh Đắk Lắk tổ chức bán đấu giá, giữa bên có tài sản đấu giá là Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Đắk Lắk với người mua tài sản đấu giá là ông Trần Đình T, giá trị hợp đồng là 8.381.000.000 đồng. Tài sản trúng đấu giá là 13.350m² đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc dự án khu nhà nghỉ, sân vườn được đầu tư xây dựng trên đất, cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm, đến ngày 19/9/2057, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (được miễn tiền sử dụng đất theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP), tọa lạc tại xã Ea Đê, huyện Krông Búk (nay là phường Đ, thị xã B) tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại T.

2. Thửa đất số 121a, tờ bản đồ số 74, diện tích 556m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm, đến ngày 10/10/2058, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Ea Đê, huyện Krông Búk (nay là phường Đ, thị xã B) tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AO 189219 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại T.

3. Thừa đất số 123a, tờ bản đồ số 74, diện tích 304m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm, đến ngày 10/10/2058, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Ea Đê, huyện Krông Búk (nay là phường Đ, thị xã B) tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 189220 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại T.

4. Thừa đất số 101a, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.796m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm, đến ngày 10/10/2058, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Ea Đê, huyện Krông Búk (nay là phường Đ, thị xã B) tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 189221 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại T.

Ngày 09/01/2018, ông Trần Đình T chuyển cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 8.381.000.000đ. Ngày 17/01/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Đắk Lắk bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản bán đấu giá cho ông Trần Đình T. Ông T nộp toàn bộ hồ sơ trúng đấu giá và các giấy tờ liên quan cho Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên đối với các quyền sử dụng đất và tài sản trúng đấu giá nêu trên, nhưng không thực hiện được.

Tại Công văn số 543/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 02/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, xác định: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 thuộc thửa đất 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh không thực hiện đăng ký biến động sang tên hay cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được. Lý do là quyền sử dụng đất này do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk giao cho doanh nghiệp T để thực hiện dự án khu nhà nghỉ, sân vườn... được miễn 100% tiền sử dụng đất. Sau khi xem xét hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình T thấy: Ông T chưa có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên là chưa đúng quy định pháp luật.

Tại Công văn số 1842/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk khẳng định: Người mua tài sản trúng đấu giá đối với quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 nêu trên, phải đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật Đất đai thì mới được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã

được xác định trong dự án. Ông T chưa có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư, không có năng lực tài chính. Do vậy không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án (vi phạm khoản 2 Điều 189 Luật đất đai).

Tại điểm đ khoản 3 Điều 5 của Quy chế cuộc đấu giá ngày 21/11/2017 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, điểm đ khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, quy định: “Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó thì không được đăng ký tham gia đấu giá.

Khoản 2 Điều 189 Luật Đất đai, quy định: “Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây: Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư”. Như vậy, theo quy định trên thì ông T không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m² nêu trên. Tuy nhiên, Trung tâm dịch vụ đấu giá không giải thích quy định của pháp luật cho ông T biết mà vẫn cho ông T đăng ký tham gia đấu giá là không đúng đối tượng.

Tại các Thông báo Đ và Biên bản về việc Đ đều thể hiện: “Tài sản đấu giá gồm: Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”. Như vậy, đối với quyền sử dụng đất này tại các thông báo không thể hiện đất được miễn tiền sử dụng đất theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Trung tâm bán đấu giá không cung cấp đầy đủ thông tin, không giải thích cho người mua đấu giá biết về điều kiện mua tài sản đấu giá. Vì vậy, người mua đấu giá không nắm rõ thông tin dẫn đến không thực hiện được việc đăng ký biến động sang tên và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Từ phân tích trên nhận thấy, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk tổ chức bán đấu giá, giữa bên có tài sản đấu giá là Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Đắk Lắk với người mua tài sản đấu giá là ông Trần Đình T đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai; điểm đ khoản 3 Điều 5 Quy chế cuộc đấu giá ngày 21/11/2017 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản; điểm đ khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Đình T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DSST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Trần Đình T; hủy Hợp đồng mua bán đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 giữa

Trung tâm bán đấu giá - S tỉnh Đắk Lắk, ông Trần Đình T và Ngân hàng thương mại cổ phần V được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 15/12/2017; buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải hoàn trả cho ông Trần Đình T số tiền 8.381.000.000 đồng tiền gốc và 1.497.515.049 đồng tiền lãi, là có căn cứ và đúng pháp luật.

Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DSPT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 và phụ lục Hợp đồng ngày 28/12/2017 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, ông Trần Đình T và Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Đắk Lắk được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 15/12/2017 và yêu cầu trả lại số tiền 8.381.000.000 đồng, là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Đình T.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 47/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trên cơ sở **Dự án Khu nhà nghỉ sân vườn giai đoạn 1, giai đoạn 2** do Doanh nghiệp tư nhân Thương mại T trình, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành các Quyết định cho Doanh nghiệp T thuê đất (bút lục 122), cụ thể: (i). Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 19/9/2007 giao thửa đất số 122, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện K, diện tích 9.694m², mục đích sử dụng đất cơ sở kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm đến ngày 19/9/2057 có “*Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ*”; (ii). Quyết định số 2672/QĐ-UBND ngày 10/10/2008 giao 3.656m² tại các thửa số 123^a diện tích 304m², thửa số 101a diện tích 2796m² và thửa số 121a diện tích 556m² đều thuộc tờ bản đồ số 74, xã E, huyện K, loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm đến ngày 10/10/2058 có “*Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất*” và Doanh nghiệp T đã trả tiền thuê đất một lần.

[2] Nội dung *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AI 782000 mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Doanh nghiệp T ngày 22/01/2008 ghi Doanh nghiệp có quyền sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm, đến ngày 19/9/2057 với “*nguồn*

gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ”. Nội dung các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các số seri AO 189219, AO 189220, AO 189221 mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Doanh nghiệp T cùng ngày 20/01/2009 ghi Doanh nghiệp T có quyền sử dụng các thửa đất số 121a diện tích 556m², thửa số 123a diện tích 304m², thửa số 101a diện tích 2.796m² đều là loại đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 50 năm, đến ngày 10/10/2058 với “nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”.

[3] Theo *Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá* số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 (b1 121) do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá - S tỉnh Đắk Lắk (nay là Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Đắk Lắk) tổ chức bán đấu giá, giữa bên có tài sản đấu giá là V Đắk Lắk với người trúng mua tài sản đấu giá là ông Trần Đình T, giá trị hợp đồng là 8.381.000.000 đồng, tài sản trúng mua đấu giá là một số hạng mục thuộc *Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn* gắn liền tổng diện tích đất 13.350m² đất ghi tại 04 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nêu tại mục [2] nêu trên. Ngày 09/01/2018, ông T đã chuyển cho V Đắk Lắk 8.381.000.000 đồng và ngày 17/01/2018 được bàn giao tài sản và các giấy tờ có liên quan, ông T nộp toàn bộ hồ sơ trúng đấu giá và các giấy tờ có liên quan cho Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên ông T nhưng không thực hiện được.

[4] Tại **Công văn** số 543/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 02/11/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk xác định: “*Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh không thực hiện đăng ký biến động sang tên hay cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được vì quyền sử dụng thửa đất này do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk giao cho doanh nghiệp T để thực hiện dự án khu nhà nghỉ, sân vườn... được miễn 100% tiền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thấy ông T chưa có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 thể hiện tài sản bán đấu giá thứ nhất là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 cấp ngày 22/01/2008, diện tích 9.694m² (miễn 100% tiền sử dụng đất) là chưa đúng quy định của pháp luật đất đai...*”(b1 1220). Tại **Công văn** số 1842/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk khẳng định: Người mua tài sản trúng đấu giá đối với quyền sử dụng đất tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AI 782000 nêu trên, phải đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật Đất đai thì mới được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án. Ông T chưa có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có

ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư, không có năng lực tài chính, do vậy không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án (b1 156).

[5] Điểm đ khoản 3 Điều 5 của **Quy chế cuộc đấu giá** ngày 21/11/2017 (b1 83-85) của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk (nay là Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Đắk Lắk); điểm đ khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, quy định: “*Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó thì không được đăng ký tham gia đấu giá*”. Khoản 2 Điều 189 Luật Đất đai quy định: “*Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây: Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư*”. Tại **Thông báo Đ** ngày 21/11/2017 (b1 86), Trung Tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk thông báo đặc điểm tài sản bán đấu giá: “*Tài sản đấu giá gồm: Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất*”.

[6] Từ tài liệu dẫn chứng tại các mục nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy: [6.1]. Ông T không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m² nhưng Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk không giải thích quy định của pháp luật cho ông T biết mà vẫn chấp nhận cho ông T đăng ký tham gia đấu giá là thực hiện không đúng quy định của pháp luật; [6.2]. Mặt khác, tại **Thông báo Đ** ngày 21/11/2017 Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk cũng không thông báo đặc điểm thửa đất tài sản bán đấu giá (thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694m²) là đất “*Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn*” nên “*được miễn 100% tiền sử dụng đất theo Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ*”, dẫn đến người đăng ký mua tài sản đấu giá bị nhầm lẫn nên giao dịch mua tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự 2015; [6.3]. Vì những lý do trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy *Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB* ngày 15/12/2017 do Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá – S tỉnh Đắk Lắk tổ chức bán đấu giá, giữa bên có tài sản đấu giá là V Đắk Lắk với người mua tài sản đấu giá là ông Trần Đình T, buộc V là có cơ sở, đúng pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên thực hiện hoàn tất *Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá* là không đúng pháp luật ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 47/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 07/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[7] Do *Hợp đồng mua bán đấu giá số 794/2017/HĐMB* ngày 15/12/2017 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc V hoàn trả ông T số tiền đã nhận 8.381.000.000

đồng là đúng pháp luật. Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu V bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi của số tiền 8.381.000.000 đồng đã giao cho V (giao 1.617.000.000 đồng vào ngày 12/12/2017 và giao 6.764.000.000 đồng vào ngày 09/01/2018), Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy do Bên tổ chức bán đấu giá (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá - S tỉnh Đắk Lắk) và Bên có tài sản đấu giá (V Đắk Lắk) không thông báo và giải thích quy định của pháp luật khi bán đấu giá nên ông T bị nhầm lẫn khi tham gia mua đấu giá tài sản. Tại **Đơn khởi kiện** đề ngày 04/3/2019 (bl 04) ông T trình bày “...vào tháng 11 năm 2018 tôi và Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Đắk Lắk đã thống nhất thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá các tài sản trên nhưng sau đó phía Ngân hàng lại không đồng ý nữa” và V thừa nhận có đồng ý hủy hợp đồng bán đấu giá theo đề nghị của ông T nhưng sau nghĩ mình không sai nên không đồng ý nữa (bl 261). Như vậy, phải xác định sau khi không được chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất trúng mua đấu giá thì ông T mới biết mình bị nhầm lẫn khi tham gia mua đấu giá nên tháng 11 năm 2018 ông T chính thức yêu cầu và V Đắk Lắk đồng ý trả lại tiền nhưng sau không trả là thời điểm V Đắk Lắk chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền để buộc V trả lãi đến khi xét xử sơ thẩm cho ông T theo quy định tại các Điều 351, 357, 385, 423, 468 của Bộ luật dân sự 2015 mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc V trả ông T tiền lãi tính từ ngày 12/12/2017 đối với khoản tiền 1.617.000.000 đồng (trong khi ngày 09/01/2018 ông T còn giao tiếp 6.764.000.000 đồng) và tính từ ngày 09/01/2018 đối với khoản tiền 6.764.000.000 đồng đều là không đúng, do đó, cấp giám đốc thẩm tính lại số tiền lãi V phải trả ông T. Bộ luật dân sự 2015 quy định: “**Điều 357. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:** 1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này. **Điều 468. Lãi suất:** 1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực. 2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”; do đó, mức lãi suất 0,83%/tháng mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng để tính lãi buộc V trả ông T là đúng. Cấp giám đốc thẩm tính lại tiền lãi V

phải trả ông T như sau: $8.381.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 11 \text{ tháng} 21 \text{ ngày}$ (từ tháng 11/2018 đến ngày 21/10/2019) = 813.878.910 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tính lại như sau:

[8.1] Ông Trần Đình T phải chịu: $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (1.500.712.210 \text{ đồng} - 813.878.910 \text{ đồng}) = 47.473.332 \text{ đồng}$ và $5\% \times 105.000.000 \text{ đồng} = 5.250.000 \text{ đồng}$; tổng cộng ông T phải chịu 52.723.332 đồng.

[8.2] V phải chịu: $112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times (9.194.878.910 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng}) = 117.194.000 \text{ đồng}$.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Cấp giám đốc thẩm sửa toàn bộ bản án phúc thẩm nên hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho bên kháng cáo (V).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343 và Điều 347 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 47/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DSPT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 351, 357, 385, 423, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng các Điều 175, 189 của Luật Đất đai; Áp dụng các Điều 48, 72 của Luật Đấu giá tài sản; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình T, hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 794/2017/HĐMB ngày 15/12/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 28/12/2017 giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá - S tỉnh Đắk Lắk (nay là Trung tâm Dịch vụ Đ tỉnh Đắk Lắk); ông Trần Đình T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh Đắk Lắk, được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 15/12/2017.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải hoàn trả ông Trần Đình T 8.381.000.000 đồng và 813.878.910 đồng tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, tổng cộng phải trả 9.194.878.910 đồng (chín tỷ, một trăm chín bốn triệu, tám trăm bảy tám ngàn, chín trăm mười đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự 2015.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình T yêu cầu Ngân hàng TMCP V phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 105.000.000 đồng là khoản tiền ông T phải thuê người trông coi, gìn giữ đất và tài sản trên đất.

3. Ông Trần Đình T có trách nhiệm giao trả Ngân hàng TMCP V bao gồm các tài sản sau:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 782000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2008 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 74, diện tích 9.694 m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 189219 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 thuộc thửa đất số 121a, tờ bản đồ số 74, diện tích 556m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 189220 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 thuộc thửa đất số 123a, tờ bản đồ số 74, diện tích 304m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Tài sản thứ bốn: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 189221 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2009 thuộc thửa đất số 101a, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.796 m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

(Trường hợp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hư hỏng hoặc thất lạc thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V – Chi nhánh Đắk Lắk có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại).

Tài sản trên đất: Toàn bộ tài sản trên đất thuộc Dự án khu nhà nghỉ, sân vườn được đầu tư xây dựng trên các thửa đất nêu trên *(Theo biên bản bàn giao tài sản ngày 17/1/2018) giữa ông Trần Đình T và Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Đắk Lắk* có cùng địa chỉ tại xã E, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk).

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, người phải thi hành án 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, 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.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP V phải chịu 2.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Trần Đình T số tiền 2.500.000 đồng sau khi thu được của Ngân hàng TMCP V.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đình T phải chịu 52.723.332 đồng, khấu trừ vào số tiền 58.942.050 đồng ông T đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2017/0012075 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thì ông Trần Đình T được nhận lại 6.218.718 đồng.

Ngân hàng TMCP V phải chịu 117.194.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2019/0005239 ngày 12/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Kim Nhân