

Bản án số: 64/2022/DS-PT

Ngày: 18-8-2022

Về việc: Tranh chấp HĐ bán đấu giá
tài sản, Yêu cầu bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 và ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2022/TLPT-DS ngày 17-6-2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 21-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐ-PT ngày 20-7-2022, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 27/2022/QĐ-TA ngày 09-8-2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Hồng L1, sinh năm 1972; địa chỉ: Đường P, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng L2, sinh năm 1983; địa chỉ: Đường N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*có mặt*).

2. Bị đơn: Công ty TNHH một thành viên Q; địa chỉ: Đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình L3 – Tổng Giám đốc (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Võ Thị Mai H, sinh năm 1981 (*có mặt*);

- Ông Lê Đình T1, sinh năm 1969 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ Đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Lưu Thị Hồng L1 thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 09-12-2003, bà Lưu Thị Hồng L1 mua đấu giá của Công ty TNHH một thành viên Q (viết tắt là Công ty Q) diện tích đất 15.463m² thuộc thửa đất số 54A+55+56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V, với giá 3.665.000.000đ, tương đương 237.017đ/m². Bà L1 và Công ty Q ký Văn bản bán đấu giá tài sản cùng ngày 09-12-2003.

Khi mua đấu giá thì diện tích đất 15.463m² gồm có 02 lô: Lô 2E có diện tích 5.463m² thuộc thửa số 55+56/56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V và lô 10.000m² thuộc thửa số 54A, tờ bản đồ 37, Phường M, thành phố V. Bà L1 đã thanh toán đủ số tiền 3.665.000.000đ cho Công ty Q và bà L1 đã nhận bàn giao đủ diện tích đất và mốc giới theo sơ đồ đo đạc.

Ngày 05-11-2004, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N668951 đối với diện tích 15.463m² thuộc thửa số 54A+56 cho bà Lưu Thị Hồng L1.

Sau đó, bà L1 có chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho một số cá nhân khác và sử dụng đất ổn định từ năm 2004 đến năm 2006.

Năm 2006, bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu bà L1 trả lại diện tích chồng lấn đất của bà S trong diện tích 15.463m² mà bà L1 đã mua đấu giá. Ngày 06-09-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bản án số 85/2019/DS-PT về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lưu Thị Hồng L1, tuyên “Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N668951 ngày 05-11-2004 thuộc thửa 54A+56, tờ bản đồ 37, Phường M, thành phố V mà UBND thành phố V cấp cho bà Lưu Thị Hồng L1 đứng tên đối với diện tích 928,6m² đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S thuộc các lô đất sau: Lô C3 diện tích 164,9m², lô C2 diện tích 212m², lô C1 diện tích 28,7m², lô C diện tích 99,9m², lô P2 diện tích 17m², lô N2 diện tích 44,2m², lô H2 diện tích 21,1m², lô G2 diện tích 20,2m², lô E4 diện tích 19,6m², lô E2 diện tích 37,6m², lô E1 diện tích 74,1m², lô E5 diện tích 35,8m², lô G1 diện tích 35,3m², lô H1 diện tích 35,3m², lô N1 diện tích 68,5m², lô M diện tích 11,3m², lô P diện tích 3,1m² theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 08-8-2019 kèm theo Bản án.

Bản án phúc thẩm số 85 ngày 06-09-2019 nêu trên đang có hiệu lực pháp luật, đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V thi hành theo Quyết định số 1796/QĐ-CCTHADS ngày 30-6-2021. Đến thời điểm hiện tại, chưa có quyết định, văn bản nào hủy, sửa đối với bản án trên. Như vậy, bà L1 không còn quyền sử dụng đất đối với diện tích 928,6m² vì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S, làm ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1. Bà L1 đã nhiều lần yêu cầu Công ty Q trả lại số tiền bà L1 đã trả mua diện tích đất 928,6m² và bồi thường thiệt hại nhưng Công ty Q không trả.

Do đó, bà L1 xác định diện tích đất mà Công ty Q bán cho bà L1 còn thiếu là 928,6m² là hoàn toàn có cơ sở pháp luật và là tình tiết không cần phải chứng minh. Bà L1 không yêu cầu giải quyết đối với những sự kiện, tình tiết đã được bản án phúc thẩm giải quyết. Bà L1 chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 bị vô hiệu đối với diện tích 928,6m² đất nay thuộc quyền sử dụng của bà S.

Bà L1 yêu cầu Công ty Q trả lại cho bà L1 số tiền gốc tại thời điểm mua đấu giá tương ứng với diện tích đất còn thiếu và bồi thường thiệt hại giá trị đất tại thời điểm tháng 09 năm 2019 khi bản án phúc thẩm số 85/2019/DS-PT ngày 06-09-2019 có hiệu lực pháp luật. Cụ thể:

- Hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 do vô hiệu một phần đối với diện tích đất 928,6m² mà bà L1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S do Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003.

- Buộc Công ty Q trả cho bà L1 số tiền gốc tương ứng với diện tích đất còn thiếu là $237.017\text{đ}/\text{m}^2 \times 928,6\text{m}^2 = 220.094.350\text{đ}$;

- Buộc Công ty Q phải bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch do Văn bản bán đấu giá vô hiệu đối với diện tích đất 928,6m² là 7.546.792.050đ.

Thiệt hại này được tính theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 08-8-2019 kèm theo Bản án phúc thẩm số 85 ngày 06-9-2019, gồm:

1. Đối với diện tích đất 376,9m² thuộc lô C2, C3 đã được Cơ quan có thẩm quyền thu hồi ngày 18-01-2017 và ngày 27-10-2020, nên bà L1 xác định thiệt hại bằng số tiền Nhà nước đã bồi thường, hỗ trợ là $2.158.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 376,9\text{m}^2 = 813.350.200\text{đ}$.

2. Đối với diện tích đất 28,9m² thuộc lô C1 đã có Thông báo thu hồi đất ngày 01-09-2020 của UBND thành phố V để thực hiện công trình đường quy hoạch A4, Phường M, thành phố V, nên bà L1 xác định thiệt hại theo số tiền Nhà nước quy định theo Quyết định số 3520 ngày 23-11-2020 là $3.216.000\text{đ} \times 28,7\text{m}^2 = 92.299.200\text{đ}$.

3. Đối với diện tích đất 523m² thuộc các lô C + N2 + H2 + G2 + E4 + E2 + E1 + E5 + G1 + H1 + N1 + M + P + P2, bà L1 yêu cầu theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá số 241221/CT-SP của Công ty TNHH Thẩm định giá và đào tạo S là $13.119.000\text{đ} \times 523\text{m}^2 = 6.861.237.000\text{đ}$.

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng diện tích 928,6m² xác định đến thời điểm tháng 9-2019 là 7.766.886.000đ, trừ tiền gốc 220.094.350đ thì giá trị chênh lệch so với giá trị tại thời điểm bán đấu giá là 7.546.792.050đ.

Bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Q thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 2000, Công ty Q được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao diện tích 15.463m² thuộc thửa đất số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V để quản lý, khai thác, phát mại thu hồi nợ, theo Bản án hình sự phúc thẩm số 05/HSPT ngày 12-01-2000 của Tòa án Phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ E-M.

Công ty Q đã bán đấu giá 15.463m², trong đó lô 2E là 5.463m², lô liền kề phía sau lô 2E là 10.000 m² cho bà L1 và hai bên ký Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003.

Diễn biến đấu giá, tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị S với bà L1, kết quả xét xử tranh chấp này buộc bà L1 trả đất cho bà S đúng như trình bày của nguyên đơn. Công ty Q không đồng ý với kết quả xét xử tranh chấp giữa bà S với bà L1 và đã có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xem xét kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm. Tuy nhiên 2 cơ quan này có văn bản trả lời không kháng nghị giám đốc thẩm vụ án trên.

Công ty Q không đồng ý với nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà L1 vì: Ngày 28-04-2004 và 27-05-2004, hai bên bàn giao tài sản theo sơ đồ đo vẽ, cắm mốc thực địa. Việc đo vẽ, cắm mốc thực địa do các cơ quan có thẩm quyền thực hiện. Năm 2004, bà L1 đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.463m² đất mua đấu giá.

Công ty Q yêu cầu Tòa án đưa các cơ quan chức năng liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án này để làm rõ các vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm trong vụ án bà S khởi kiện bà L1 trước đây đã không thực hiện gồm: Ủy ban nhân dân thành phố V; Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố V.

Công ty Q đề nghị Tòa án xem xét thấu đáo những ý kiến của Công ty Q, ra quyết định bác đơn khởi kiện của bà L1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 21-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Hồng L1 về việc tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Công ty

TNHH một thành viên Q.

+ Hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất 928,6m² mà bà L1 đã mua đấu giá nay thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S.

+ Buộc Công ty TNHH một thành viên Q phải trả lại cho bà L1 tổng số tiền là 7.766.886.400đ, trong đó tiền trả lại cho bà L1 tương ứng với diện tích 928,6m² tại thời điểm mua đấu giá là 220.094.350đ và tiền bồi thường thiệt hại là 7.546.792.050đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 26-4-2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do quyết định của Bản án sơ thẩm là thiếu khách quan, chưa phù hợp với diễn biến sự việc, Tòa án chưa xem xét thấu đáo tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm và đưa các cơ quan chức năng của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xác định trách nhiệm trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung 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 Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

- Đối với yêu cầu tuyên hủy Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 giữa bà L1 và Công ty Q đối với diện tích 928,6m²:

Căn cứ Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 giữa bà L1 và Công ty Q thì bà L1 trúng đấu giá tổng diện tích đất là 15.463m² với giá 3.665.000.000đ. Ngày 05-11-2004, UBND thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 cho bà Lưu Thị Hồng L1, diện tích 15.463m² thuộc thửa số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V. Năm 2006 bà Nguyễn Thị S khởi kiện bà L1 yêu cầu trả lại diện tích chồng lấn đất của bà S trong diện tích 15.463m² nêu trên. Bản án số 85 ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định diện tích đất 928,6m² là thuộc quyền sử dụng của bà S nên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05-11-2004 cấp cho bà L1. Vì vậy trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 giữa bà L1 và Công ty Q đối với diện tích 928,6m² là phù hợp với quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự 1995.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Q phải trả trị giá của diện tích 928,6m² đất tương đương 220.094.350đ là phù hợp với giá trúng đấu giá 237.017đ/m².

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L1 buộc Công ty Q phải bồi thường thiệt hại cho bà L1 số tiền 7.546.792.050đ thì cần xác định lỗi của các bên trong việc giao kết Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất bị thiếu là 928,6m² để làm căn cứ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tại thời điểm năm 2003, Công ty Q chỉ là đơn vị được Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phối hợp với Trung tâm đo đạc bản đồ nhận bàn giao diện tích đất 15.463m² để bán đấu giá thu hồi nợ theo Bản án hình sự số 05 ngày 12-01-2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bà L1 trúng đấu giá thì Công ty Q đã bàn giao, cắm mốc đất giao cho bà L1 như khi được giao đất. Như vậy, Công ty Q nhận bàn giao diện tích đất 15.463m² và giao cho bà L1 trên cơ sở xác định diện tích, lập sơ đồ và các cột mốc của cơ quan chức năng. Đồng thời, UBND thành phố V cũng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1, diện tích 15.463m² thuộc thửa số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V. Vì vậy, để xác định được lỗi của Công ty Q trong việc bán đấu giá cho bà L1 bị thiếu thì cần thiết phải đưa các cơ quan chuyên môn như Thi hành án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; UBND Phường M và UBND thành phố V để làm rõ lý do thiếu đất và lý do cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 chồng lấn lên đất của bà S dẫn đến Văn bản bán đấu giá tài sản giữa Công ty Q và bà L1 bị vô hiệu một phần đất 928,6m². Do đó, bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa các cơ quan này vào tham gia tố tụng là thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở, vấn đề này không thể khắc phục được ở phiên tòa phúc thẩm.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về kháng cáo của Công ty Q như sau:

[1] Ngày 13-12-2002 và ngày 07-4-2003, Công ty Q được cơ quan Thi hành án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức giao diện tích đất 15.463m² thuộc thửa đất số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V để quản lý, khai thác, phát mại thu hồi nợ theo Bản án hình sự phúc thẩm số 05/HSPT ngày 12-01-2000 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh (*BL 183-185 tập 8*).

[2] Ngày 09-12-2003, Công ty Q tổ chức bán đấu giá 02 lô đất, tổng diện tích là 15.463m², cụ thể: Lô 2E diện tích 5.463m², số thửa 55+56/56 (có sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa ngày 14-11-2003 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở địa chính tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu) và lô 10.000m² thuộc thửa 54A, cùng thuộc tờ bản đồ 37, Phường M, thành phố V (có sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa ngày 02-4-2002 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Bà L1 là người mua trúng đấu giá với giá 3.665.000.000đ và đã thanh toán đủ số tiền cho Công ty Q, đồng thời nhận bàn giao đủ diện tích đất, mốc giới theo sơ đồ đo đạc (BL 117-123, 126, 127 tập 6).

[3] Ngày 05-11-2004, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số N 668951, trên cơ sở hồ sơ đất trúng đấu giá nêu trên cho bà Lưu Thị Hồng L1 đối với diện tích 15.463m², thuộc thửa số 54A+56, tờ bản đồ số 37, Phường M, thành phố V (BL 186-203 tập 8).

[4] Bà L1 và Công ty Q đều xác nhận diện tích đất bà L1 được giao khi trúng đấu giá chính là diện tích đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu nêu trên cho bà L1 và giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị S trong Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 06-9-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Bản án số 85). Theo Bản án số 85 đã tuyên thì có 928,6m² đất trong tổng số 15.463m² đất của bà L1 nêu trên chồng lấn sang diện tích đất của bà S nên bà L1 phải trả lại cho bà S (BL 38 tập 1; 163 tập 6; 76-100 tập 5).

[5] Tại Bản sơ đồ vị trí thửa đất tổng thể ngày 28-5-2019 và Bản sơ đồ vị trí chi tiết ngày 08-8-2019 đối với phần đất bà S tranh chấp với bà L1, có lồng ghép với các sơ đồ vị trí cắm mốc thực địa khi bàn giao đất cho bà L1 và bàn giao đất cho bà T2, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập phục vụ việc giải quyết tranh chấp (BL 505, 506, 523 tập 18), đã thể hiện rõ ranh giới phía Đông Nam của đất bà L1 được giao sau khi trúng đấu giá trùng với ranh giới đất khi bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo các bản sơ đồ này thì ranh giới phía Đông Nam của đất bà L1 lấn sang diện tích đất của bà S là 928,6m², gồm các lô đất có ký hiệu E1, E2, E4, E5, G1, G2, H1, H2, N1, N2, P, P2, M, C, C1, C2, C3. Diện tích đất 928,6m² này chính là diện tích đất bà L1 bị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 05-11-2004 để trả lại đất cho bà S theo Bản án số 85 nêu trên.

[6] Như vậy, việc bà L1 bị thiệt hại là có thật, đã được chứng minh bằng Bản án số 85 có hiệu lực pháp luật, là tình tiết đương nhiên nay không cần chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà L1 có yêu cầu hoàn trả tiền đã thanh toán nhưng không được quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[7] Nguyên nhân đất bị chồng lấn đã được làm rõ tại Bản án số 85. Theo đó, quyền sử dụng đất của bà S đã được xác định bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 35/DSST ngày 29-9-1995 có hiệu lực pháp luật, có sơ đồ vị trí cụ thể kèm theo. Nhưng sau đó khi Công ty Q bán đấu giá đất liền kề, bà L1 trúng đấu giá và bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì đã bị chồng lên một phần đất thuộc quyền sử dụng của bà S, do việc áp hệ tọa độ mới có sai lệch ranh đất so với thực tế sử dụng đất. Khu

vực này không chỉ có đất bị đơn giao cho bà L1 bị lệch ranh mà còn có những thửa đất trên bản đồ đều bị lệch ranh về phía Đông Nam, nên chồng lên ranh đất thực tế sử dụng của các hộ dân. Cụ thể là trường hợp Tòa án nhân dân thành phố V và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết tranh chấp của bà Phạm Thị Kim T2 với bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Q (cũng là bị đơn trong vụ án này). Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DSPT ngày 07-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật thì bà T2 mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất của bị đơn và một phần diện tích đất bà T2 trúng đấu giá lệch ranh về phía Đông Nam, chồng lên đất của ông Nguyễn K đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất từ năm 1999 là 256,4m², nhưng cơ quan có thẩm quyền phát hiện ra và không cấp 256,4m² đất này vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2. Do vậy, đất bà T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị chồng lấn với ranh đất ông K, nhưng Công ty Q phải trả lại và bồi thường thiệt hại phần diện tích đất bị thiếu cho bà T2 (*BL 527 tập 18*).

[8] Công ty Q cho rằng mình không có lỗi vì bị đơn bán đấu giá và giao quyền sử dụng đất cho bà L1 đúng như trước đó bị đơn được các cơ quan chức năng bàn giao. Xét thấy Công ty Q là tổ chức được nhận tài sản do được thu hồi tài sản thế chấp để tự xử lý thu hồi nợ của khách vay không trả được nợ. Do vậy, khi được giao tài sản là quyền sử dụng đất thì Công ty có các quyền và nghĩa vụ tương đương như người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật. Theo khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 4 Điều 693; khoản 3 Điều 709 Bộ luật Dân sự 1995 thì Công ty Q có quyền và cũng là nghĩa vụ xác định diện tích, vị trí, ranh giới quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình, có quyền yêu cầu người lấn chiếm trả lại quyền sử dụng đất cho mình và khi chuyển quyền sử dụng đất cho người khác thì phải đảm bảo giao đúng vị trí, ranh giới và không bị tranh chấp. Tuy nhiên, Công ty Q được giao đất nhưng không tự mình tìm hiểu, xác nhận mốc ranh giới với các hộ sử dụng đất liền kề, nên không phát hiện ra diện tích đất có sự chồng lấn. Trên cơ sở đó thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và giao ranh mốc đất cho người mua không đúng với thực tế, dẫn đến thiệt hại cho người mua trúng đấu giá do phải trả lại một phần quyền sử dụng đất cho người khác.

[9] Căn cứ vào các tình tiết đã nêu trên thì lỗi trực tiếp với người mua đấu giá là của Công ty Q. Bà L1 nhận quyền sử dụng đất từ người bán đấu giá là Công ty Q, trả tiền trực tiếp cho Công ty Q, còn các cơ quan chức năng thực hiện các công việc đo vẽ, cắm mốc ranh đất cũng là để phục vụ cho việc Công ty Q giao quyền sử dụng đất cho bà L1. Do đó, bà L1 không có cơ sở để yêu cầu các cơ quan chức năng phải trả lại tiền và bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu người trực tiếp bán đấu giá đất cho bà là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng Công ty Q yêu cầu Tòa án đưa Ủy ban nhân dân thành phố V; Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố V vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách những người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan, để làm rõ trách nhiệm của việc bàn giao đất cho Công ty Q chồng lấn vào phần đất thuộc quyền sử dụng của bà S là không liên quan đến yêu cầu của bà L1 đối với Công ty Q. Tại Tòa án cấp sơ thẩm Công ty Q không xác định rõ yêu cầu các cơ quan này phải bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các cơ quan nêu trên vào tham gia vụ án là phù hợp, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án này. Nếu Công ty Q có căn cứ xác định các cơ quan này có lỗi gây thiệt hại hoặc đối tượng nào khác sử dụng đất chồng lấn vào đất Công ty Q được giao thì có quyền xác định rõ yêu cầu để giải quyết bằng vụ án khác.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 giữa bà Lưu Thị Hồng L1 và Công ty TNHH một thành viên Q đủ căn cứ để vô hiệu một phần liên quan đến diện tích đất 928,6m² theo Điều 137 và 144 của Bộ luật Dân sự 1995.

[11] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 là có căn cứ. Trên cơ sở đó Công ty Q phải hoàn trả tiền đã nhận tương đương với 928,6m² đất và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà L1 như sau:

[11.1] Theo Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 thì bà L1 trúng đấu giá 15.463m² đất với số tiền 3.665.000.000đ, trị giá 237.017đ/m² ($3.665.000.000\text{đ} : 15.463\text{m}^2 = 237.017\text{đ}$). Do đó tại thời điểm bán đấu giá thì 928,6m² đất x 237.017đ/m² = 220.094.000đ tính chẵn, Công ty Q phải hoàn trả 220.094.000đ cho bà L1 là đúng quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995.

[11.2] Về yêu cầu Công ty Q phải bồi thường thiệt hại của 928,6m² đất do giá đất chênh lệch tăng lên so với thời điểm đấu giá quyền sử dụng đất, thấy rằng: Căn cứ vào khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995 và tiểu mục c2, c3 mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại cụ thể của 928,6m² đất được tính như sau:

Bà L1 yêu cầu thời điểm tính thiệt hại khi Bản án số 85 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật vào tháng 9 năm 2019 là phù hợp. Đồng thời do diện tích đất 928,6m² có một phần đã thu hồi để làm trường học và đường giao thông nên bà L1 yêu cầu xác định giá đất tăng lên đúng bằng mức giá đất Nhà nước bồi thường cho vị trí đất này; còn lại phần đất không thu hồi thì xác định theo giá thị trường là có căn cứ. Diện tích đất bị thiếu theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 08-8-2019. Cụ thể như sau:

- Diện tích đất đã có giá Nhà nước bồi thường gồm:

+ Lô C2, C3 diện tích 376,9m² (theo Quyết định 291 ngày 18-01-2017 và Quyết định 5389 ngày 27-10-2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V), giá 2.158.000đ/m², thành tiền là 813.350.200đ.

+ Lô C1 diện tích 28,7m² (Quyết định số 3520 ngày 23-11-2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V), giá 3.216.000đ/m², thành tiền là 92.299.200đ.

- Diện tích đất xác định theo giá thị trường gồm các lô C + N2 + H2 + G2 + E4 + E2 + E1 + E5 + G1 + H1 + N1 + M + P + P2, diện tích 523m². Diện tích đất này Tòa án cấp sơ thẩm đã cho thành lập Hội đồng định giá nhưng do Hội đồng không định giá ngược lại được ở thời điểm tháng 9 năm 2019, đồng thời Công ty Q không đồng ý bồi thường thiệt hại nên không đưa ra giá và đề nghị Tòa án thực hiện theo quy định pháp luật. Vì thế theo yêu cầu của bà L1, Tòa án đã yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định và Đào tạo S là công ty có chức năng thẩm định giá thực hiện việc thẩm định giá. Theo kết quả thẩm định giá thì giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm tháng 9 năm 2019 là 13.119.000đồng/m², do đó 523m² đất có tổng trị giá 6.861.237.000đ.

[11.3] Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng đất 928,6m² đến thời điểm yêu cầu là 7.766.886.400đ (813.350.200đ + 92.299.200đ + 6.861.237.000đ). Do đó, giá trị đất chênh lệch tăng thêm (được tính là thiệt hại) của 928,6m² đất tại thời điểm yêu cầu so với giá bà L1 mua đấu giá tính chẵn là 7.546.792.000đ (7.766.886.400đ - 220.094.350đ).

[12] Theo đó, Công ty Q phải trả cho bà L1 tổng cộng là 7.766.886.000đ tính chẵn, trong đó trả lại cho bà L1 220.094.350đ tương ứng với diện tích 928,6m² và bồi thường thiệt hại là 7.546.792.400đ.

[13] Về chi phí thẩm định giá, trích lục hồ sơ, định giá là 27.716.000đ. Bà L1 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Q phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ đối với yêu cầu của bà L1 được chấp nhận tuyên vô hiệu một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất 928,6m² và án phí có giá ngạch là 115.766.886đ đối với số tiền 7.766.886.400đ phải trả cho bà L1. Tổng cộng phải chịu là 116.066.886đ.

- Bà L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí.

[15] Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Công ty Q phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 137, 144, 146, Khoản 3 Điều 709 Bộ luật Dân sự 1995; tiểu mục c2, c3 mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 21-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lưu Thị Hồng L1 về việc tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Q.

1.1. Vô hiệu một phần Văn bản bán đấu giá tài sản ngày 09-12-2003 đối với diện tích đất 928,6m² mà bà L1 đã mua đấu giá nay thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S, theo Sơ đồ vị trí lập ngày 08-08-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

1.2. Công ty TNHH một thành viên Q phải trả cho bà L1 tổng số tiền 7.766.886.000đ (*Bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi sáu ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí thẩm định giá, trích lục hồ sơ, định giá là 27.716.000đ (*Hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười sáu ngàn đồng*). Bà Lưu Thị Hồng L1 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH một thành viên Q phải chịu 116.066.886đ (*Một trăm mười sáu triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn, tám trăm tám mươi sáu đồng*).

- Bà Lưu Thị Hồng L1 không phải chịu, được trả lại số tiền 66.400.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai số 0007148 ngày 03-11-2020 và biên lai số 0001690 ngày 18-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH một thành viên Q phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0002326 ngày 05-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty TNHH một thành viên Q đã nộp xong.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18-8-2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ