

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 70/2021/DS-PT
Ngày: 31-3-2021.
V/v tranh chấp yêu cầu hủy
kết quả bán đấu giá tài sản và
thanh toán phí tổn

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ;

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 và 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2020/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2019/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 357/2020/QĐPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Khu phố a, thị trấn t, huyện Tân Biên, tỉnh T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T: Ông Nguyễn Quốc K – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn: TT DV BDG TS tỉnh T; Địa chỉ: Số A, đường T, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L – Phó Giám đốc phụ trách.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lý: Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm: 1978; cư trú tại: Số A, đường T, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây

Ninh, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Phạm Văn T2, sinh năm 1934; Địa chỉ: KP a, TT Tân B, huyện T, tỉnh T.

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1963; Địa chỉ: KP a, TT Tân B, huyện T, tỉnh T.

3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cụ T2, bà H, bà H1: Ông Phạm Văn T3, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 27-5-2020, 30-9-2013), có mặt.

4. Ông Phạm Văn T3, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

5. Ông Trần Văn H3, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh T. Có mặt.

6. Bà Lê Ngọc H4, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh T, có mặt.

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Chí T3; Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Tài: Ông Nguyễn Quốc K – Phó Chi cục trưởng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20-10-2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 31-7-2013, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T, ông Nguyễn Quốc K trình bày:*

Theo quyết định tại Bản án số 53/2009/HN-ST ngày 16-9-2009 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử: Giao bà Phạm Thị H được nhận 01 diện tích đất thực tế 384 m² (6 m x 64 m) có tứ cận: Đông giáp lộ 22B dài 06m; Tây giáp đất cụ T2 dài 6 m; Nam giáp đất cụ T2 dài 64 m, Bắc giáp đất cụ T2 dài 64 m, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên do UBND huyện Tân Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01441 ngày 31-3-2003 đứng tên Phạm Thị H. Trên đất xây 01 căn nhà cấp 2B, diện

tích (5 m x 19,5 m) + (5 m x 11,4 m). Bà Phạm Thị H có trách nhiệm giao lại cho Ông Trần Văn H3 giá trị tài sản chung chênh lệch là 336.799.229 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên (sau đây viết tắt là Chi cục THADS) đã ra Quyết định thi hành án, ấn định thời gian tự nguyện thi hành án nhưng bà H không tự nguyện thi hành và đồng ý giao tài sản nhà đất cho Chi cục THADS bán đấu giá để thi hành án. Ngày 15-4-2010, Chi cục THADS đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà của bà H được nhận theo bản án để đảm bảo việc thi hành án. Chi cục đã đưa tài sản kê biên của bà H ra thẩm định, bán đấu giá theo luật định.

Chi cục THADS (sau đây gọi tắt là Chi cục THADS) có ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với TT DV BDG TS tỉnh T (sau đây viết tắt là Trung tâm DVBDGTS) để bán đấu giá nhà và đất của bà Phạm Thị H. Ngày 23-02-2012, Trung tâm tổ chức bán đấu giá và Ông Trần Văn H3 là người trúng giá với giá trúng là: 690.900.000 đồng. Trung tâm trừ chi phí bán đấu giá 13.863.500đ, còn lại chuyển vào tài khoản cho Chi cục THADS số tiền 677.063.500 đồng vào ngày 12-3-2020. Khi tiến hành giao tài sản đấu giá cho ông H3 thì gia đình cụ T2 yêu cầu khảo sát lại tất cả các phần đất đã cho các con cụ thì phát hiện căn nhà bà H xây dựng sai so với vị trí thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là lấn sang phần đất của cụ T2 với chiều ngang 3,74 m x dài 15,8 m. Vì vậy, Chi cục THADS Tân Biên không tiến hành giao được tài sản cho ông H3. Nguyên nhân khi kê biên tài sản, Chi cục THADS Tân Biên không phát hiện ra nhà bà H xây dựng sai so với vị trí đất vì Hội đồng kê biên tài sản căn cứ vào bản án của Tòa án có sự chứng kiến của cụ T2 và cụ T2 cũng không có ý kiến gì. Vì vậy Chi cục không giao được nhà, đất cho ông H3 là lý do khách quan, Chi cục THADS Tân Biên không thể biết được nhà xây dựng sai vị trí đất.

Nay ông K - Chấp hành viên Chi cục THADS Huyện Tân Biên là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23-02-2012 của TT DV BDG TS tỉnh T đối với tài sản bán đấu giá của bà H.

Về hậu quả của việc hủy kết quả bán đấu giá ông K yêu cầu TT DV BDG TS tỉnh T trả lại cho Chi cục THADS chi phí bán đấu giá tài sản là 13.863.500 đồng. Chi cục THADS trả lại tiền trúng đấu giá nhà đất cho ông H3 là 690.900.000 đồng.

- Bị đơn, TT DV BDG TS tỉnh T người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

TT DV BDG TS tỉnh T (gọi tắt là Trung tâm) có ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 205/HĐ-BDG ngày 20-10-2010 với Chi cục THADS để bán đấu giá

nhà và đất của bà Phạm Thị H tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và Phụ lục hợp đồng số 500/PL-HĐUQ ngày 01-12-2011. Ngày 23-02-2012, Trung tâm tổ chức bán đấu giá, có 03 người tham gia đấu giá là ông Phạm Văn T3, Ông Trần Văn H3, ông Trần Văn H4. Ông H3 là người trúng giá với giá trúng là: 690.900.000đ. Trung tâm trừ chi phí bán đấu giá 13.863.500đ còn lại chuyển vào tài khoản cho Chi cục THADS Tân Biên số tiền 677.036.500đ vào ngày 12-3-2012.

TT DV BDG TS tỉnh T đồng ý hủy kết quả bán đấu giá nhà đất của bà Phạm Thị H. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản không đồng ý trả lại chi phí bán đấu giá 13.863.500 do số tiền này Trung tâm đã nộp vào ngân sách nhà nước và Trung tâm tổ chức bán đấu giá đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục THADS – người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Quốc K trình bày:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 23-2-2012. Chi cục THADS có đơn rút yêu cầu độc lập về việc “Tranh chấp đòi tài sản” với bà Phạm Thị H, sau này sẽ khởi kiện lại ở một vụ án khác.

2. Ông Trần Văn H3 và bà Lê Ngọc H4 trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Ông H3 và bà H trước đây là vợ chồng. Năm 2003, cụ T2 (cha ruột bà H) có cho vợ chồng ông 01 phần đất ngang 06m x dài 64m để xây nhà. Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 419 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01441 ngày 31-3-2003 đứng tên bà Phạm Thị H.

Năm 2009, ông và bà H ly hôn, bà Phạm Thị H được nhận nhà đất trên và có trách nhiệm giao lại cho Ông Trần Văn H3 giá trị tài sản chung chênh lệch là 336.799.229 đồng; trả cho bà Nguyễn Thị Quýt 66.895.000đ; trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Nhung số tiền 149.454.000 đồng. Do bà H không tự nguyện thi hành án nên Chi cục THADS đã ra Quyết định kê biên tài sản để bán đấu giá và ông H3 mua trúng đấu giá với giá 690.900.000 đồng và đã nộp đủ tiền nhưng đến nay Chi cục THADS vẫn chưa giao được tài sản trúng đấu giá cho ông H3 vì cụ T2 có tranh chấp. Nay ra Tòa, ông H3 và bà H4 không đồng ý hủy kết quả bán đấu giá, ông H3 yêu cầu Chi cục THADS phải giao nhà, đất là tài sản trúng đấu giá cho ông. Bà H4 trình bày nếu hủy kết quả bán đấu giá bà H4 đề nghị được nhận lại giá trị nhà đất hiện nay.

3. Bà Phạm Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn T3 trình bày:

Trước đây bà H và ông H3 là vợ chồng. Cụ T2 cha bà cho đất cho mỗi người con ngang 6m. Sau khi cụ T2 làm giấy cho đất năm 2003, bà H mới xây

nhà, bà không nhớ có cán bộ địa chính xuống đo đạc không. Việc xây nhà do ông H3 tiến hành xây dựng trên đất trống. Thời điểm xây nhà, ông H3 thấy đất trống thì xây dựng, bà H không quan tâm có xây dựng đúng vị trí hay không.

Năm 2009, vợ chồng ly hôn tài sản nhà đất trên giao cho bà H và bà H có trách nhiệm giao lại cho Ông Trần Văn H3 giá trị tài sản chung chênh lệch là 336.799.229đ; trả cho bà Nguyễn Thị Quýt 66.895.000đ; Trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Nhung số tiền 149.454.000 đồng.

Nếu có căn cứ nhà xây dựng sai so với vị trí đất, không giao được tài sản cho ông H3 thì bà H chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

4. Cụ Phạm Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền của cụ T2 –ông Phạm Văn T3 trình bày:

Cụ T2 được UBND huyện Tân Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.602m² thuộc 0036, 0038, 0038 tờ bản đồ số 0048 tọa lạc tại khu Phố 4, thị trấn Tân Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 773896 cấp ngày 11-6-2003. Năm 2003, cụ T2 có cho bà H diện tích đất ngang 06 x dài 64m để xây dựng nhà. Cụ T2 không chỉ vị trí xây dựng nhà mà chỉ lên UBND Thị trấn Tân Biên làm giấy cho đất cho bà H. Khi làm giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng cán bộ địa chính có xuống đo đạc để cắt thửa trên bản đồ địa chính nhưng không có cắm mốc. Sau khi cụ T2 làm thủ tục cho đất xong, bà H mới xây dựng nhà. Trước khi cụ T2 cho đất bà H có làm giấy cho đất cho các con. Phần đất giáp ranh với ông Hiếu, bà Liên đã xây dựng nhà đã từ lâu, không nhớ rõ cụ thể thời gian, nhưng trước khi bà H xây dựng nhà. Từ ranh đất nhà bà Liên tới ranh nhà bà H khoảng hơn 10m. Giáp rông nhà bà H có trại hòm của cụ T2 xây dựng năm 2004.

Nguyên nhân nhà bà H xây dựng sai so với vị trí đất là lỗi của ông H3, bà H khi xây dựng nhà không yêu cầu cán bộ địa chính xuống xác định vị trí đất.

Nay ra Tòa, cụ T2 xác định nhà bà H xây dựng sai thửa và lấn qua đất nhà ông nên yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại thì sau này cụ T2 sẽ khởi kiện theo quy định pháp luật, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

5. Ông Phạm Văn T3 và bà Phạm Thị Hồng trình bày:

Năm 2004, ông T3 kết hôn với bà H1 (con cụ T2). Trước khi kết hôn bà H1 được cụ T2 xây dựng cho căn nhà trên diện tích 6m đất ngang giáp ranh đất bà H và cụ T2. Giáp ranh đất bà H là có mái che bằng tole ngang 01 m rồi đến căn nhà của bà H1 do cụ T2 xây có chiều ngang 5,4m, rồi đến đất cụ T2. Giữa đất của bà H1, ông T3 với đất bà H và cụ T2 không còn đất trống. Vợ chồng ông T3, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 với diện tích 08 m ngang. Khi cán bộ địa chính đo đạc cấp giấy đất cho ông bà có biết hiện trạng đất như trên nhưng cụ T2 nói cứ đo từ nhà bà H sang phía cụ T2 đủ 08 m ngang. Mặc dù có lấn vào phần ô vãng nhà cụ T2 nhưng cụ T2 vẫn yêu cầu cán bộ địa chính đo đạc và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà ngang 08 m đất. Ông T3, bà H1 xác định phần đất của ông bà không lấn qua đất

của bà H mà chồng lần sang nhà đất của cụ T2.

Ông T3, bà H1 đồng ý hủy kết quả bán đấu giá tài sản nhà đất của bà Phạm Thị H. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại thì sau này ông, bà sẽ khởi kiện theo quy định pháp luật, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 137, 411, 456, 457, 458, 459 Bộ luật dân sự 2005; Điều 46, 71, 73, 89, 94, 98, 100, 101, 102, 111 Luật thi hành án dân sự năm 2008; Điều 38 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước 2009; Nghị định số 17/2010/NĐ - CP ngày 04-3-2010 của Chính phủ về bán đấu giá; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với TT DV BDG TS tỉnh T về việc “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản”.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số: 205/HĐUQ-BDG ngày 20-10-2010 giữa Chi cục Thi hành án huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tây Ninh và Phụ lục hợp đồng số 500/PL-HĐUQ ngày 01-12-2011 là vô hiệu.

Tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 07/HĐMB-TTĐVBĐG ngày 23-02-2012 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tây Ninh, bên ủy quyền bán đấu giá Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh với người mua được tài sản đấu giá Ông Trần Văn H3 đối với diện tích đất 384m² thuộc thửa 97 tờ bản đồ số 46 đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh do bà Phạm Thị H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc đòi lại số tiền 13.863.500 đồng từ TT DV BDG TS tỉnh T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc hoàn trả cho bà H4, ông H3 số tiền mua trúng đấu giá tài sản là 690.900.000 đồng.

Buộc Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Văn H3, bà Lê Ngọc H4 số tiền đã nộp mua tài sản là 690.900.000 (Sáu trăm chín mươi triệu chín trăm nghìn) đồng và 1.204.912.500 (Một tỷ hai trăm lẻ bốn triệu chín trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng tiền giá trị tài sản chênh lệch. Tổng cộng, Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Văn H3 và bà Lê Ngọc H4 số tiền 1.895.812.500 (Một tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu tám trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng.

Buộc Ông Trần Văn H3 và bà Lê Ngọc H4 giao lại toàn bộ diện tích đất 384m² thuộc thửa 97 tờ bản đồ số 46 đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh do Ông Trần Văn H3, bà Lê Ngọc H4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 1844580 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21-7-2016 cho Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh tạm quản lý. Đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp quốc lộ 22B dài 06m;
- + Tây giáp đất ông Phạm Văn T2 dài 06m;
- + Nam giáp đất ông Phạm Văn T2 dài 54m;
- + Bắc giáp đất ông Phạm Văn T2 dài 54m.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Văn H3, bà Lê Ngọc H4 thửa đất số 97, tờ bản đồ số 46, số CD 1844580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21-7-2016.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 10 năm 2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 06-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh theo hướng hủy đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại; sửa án phí và quan hệ pháp luật tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS, có bổ sung tại phiên tòa về xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh và ý kiến bổ sung của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trong kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu trả số tiền 13.863.5000 đồng – Chi phí bán đấu giá, với lý do khi kê biên tài sản, Chi cục THADS Tân Biên không phát hiện ra nhà bà H xây dựng sai so với vị trí đất do đó Chi cục không giao được nhà, đất cho ông H3.

Căn cứ theo quy định tại Điều 102 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014):

“1. Việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản; trường hợp kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy thì việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản.

3. Việc xử lý hậu quả và bồi thường thiệt hại do kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy được giải quyết theo quy định của pháp luật.”

Nguyên đơn xác định việc trình tự thủ tục bán đấu giá của TT DV BDG TS tỉnh T đã thực hiện là đúng trình tự thủ tục quy định của Luật bán đấu giá, việc khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá là do không thể tiến hành bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá vì có sự sai sót trong quá trình kê biên tài sản, nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *“Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và và thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”*.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *“Tranh chấp về kết quả bán đấu giá”* là chưa chính xác, do đó có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh về việc điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Để thực hiện việc thi hành Bản án Hôn nhân và gia đình số: 53/2009/HNGĐ-ST của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, đối với người phải thi hành án là bà Phạm Thị H, tài sản để thi hành án là phần đất diện tích thực tế là 384 m² (6m x 64m), thửa đất số 97, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 01 căn nhà cấp 2B, Chi cục THADS đã kê biên tài sản trên và tiến hành các trình tự xử lý kê biên, sau đó ký Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số: 205/HDDUQ-BDG ngày 20-10-2010 với TT DV BDG TS tỉnh T. Người mua trúng đấu giá là Ông Trần Văn H3 với giá 690.900.000 đồng, tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 07/HĐMB-TTĐVBĐGTS ngày 23-02-2012. Trong quá trình bàn giao tài sản cho ông H3 thì không thể tiến hành, do tài sản của bà H là căn nhà trên đất xây dựng sai vị trí với thửa đất, cụ thể nhà của bà H được xây dựng trên 03 thửa đất là thửa 97 của bà H, thửa 36 của cụ T2 và thửa 204 của ông T3, tình trạng này

Chi cục THADS không thể khắc phục được, việc duy trì kết quả bán đấu giá trên cũng không phù hợp thực tế sử dụng nhà đất. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Căn cứ vào Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Do vi phạm Điều 1 của Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 07/HĐMB-TTĐVBĐG ngày 23-02-2012, về tài sản không đúng thực tế sử dụng nên hợp đồng mua bán trên là vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 07/HĐMB-TTĐVBĐG ngày 23-02-2012 là không chính xác, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Việc không tiến hành bàn giao được tài sản cho người mua trúng đấu giá xuất phát từ thủ tục kê biên tài sản không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất của người phải thi hành án, nguyên đơn cũng đã thừa nhận lỗi do Chấp hành viên, TT DV BĐG TS tỉnh T đã thực hiện đúng trình tự thủ tục bán đấu giá, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do Chấp hành viên là phù hợp, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Trung tâm trả số tiền 13.863.500 đồng, chi phí đấu giá là có căn cứ.

[2.5] Từ hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là vô hiệu do tài sản nêu trên không phù hợp với thực tế sử dụng nhà đất theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng dẫn đến yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hợp đồng ủy quyền bán đấu giá vô hiệu, quyền lợi của ông H3, bà H4 mua trúng đấu giá, giao tiền mua trúng đấu giá đầy đủ nhưng chưa nhận được tài sản đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H3, bà H4. Thiệt hại này là chuỗi hành vi từ việc kê biên sai của Chấp hành viên, thủ tục bán đấu giá và mua bán đấu giá không thực hiện được. Theo khoản 3 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự và khoản 2 Điều 48 của Nghị định 17/2010/NĐ-CP quy định về việc hủy kết quả bán đấu giá nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật nhưng quy định chung chưa cụ thể về trách nhiệm bồi thường.

[2.6] Yêu cầu của ông H3 và bà H4 yêu cầu trả lại giá trị nhà đất theo hiện nay nhận thấy: Ông H3 và bà H4 bị thiệt hại từ Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá là hợp đồng dân sự, hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên việc xác định lỗi yêu cầu bồi thường sẽ được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, việc tách trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Cơ quan Thi hành án dân sự ra để bồi thường theo Luật Trách nhiệm bồi thường thiệt hại Nhà nước sẽ kéo dài vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của người bị thiệt hại, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H3, bà H4 nhận lại giá trị nhà đất thực tế là có cơ sở. Giá trị chênh lệch do với thời điểm ông H3 mua trúng đấu giá chênh lệch 1.204.912.500 đồng, theo Biên bản định giá tài sản, ngày 23-7-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, buộc Chi cục Thành án dân sự huyện Tân Biên hoàn trả cho ông H3, bà H4 là đúng quy định pháp luật, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc hủy và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại và tách vụ án giải quyết theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường thiệt hại Nhà nước.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại không buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về hủy kết quả bán đấu giá là không đúng quy định. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đồng ý hủy kết quả bán đấu giá hoàn trả lại cho người mua trúng đấu giá ông H3, bà H4 số tiền mua trúng đấu giá là 690.900.000 đồng, việc Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền này không phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại số tiền 13.863.5000 đồng – Chi phí bán đấu giá (yêu cầu thanh toán phí tổn) không được chấp nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tính án phí sơ thẩm cho Chi cục THADS là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định của pháp luật mà phải tính án phí đối với nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện của họ không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại án phí dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh theo Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20-10-2020.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

2. Căn cứ các Điều 137, 411, 456, 457, 458, 459 Bộ luật dân sự 2005; Điều 46, 71, 73, 89, 94, 98, 100, 101, 102, 111 Luật thi hành án dân sự năm 2008; Điều 7, 38 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước 2009; Nghị định số 17/2010/NĐ - CP ngày 04-3-2010 của Chính phủ về bán đấu giá; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với TT DV BDG TS tỉnh T về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc đòi lại số tiền 13.863.500 đồng từ TT DV BDG TS tỉnh T

2.3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số: 205/HĐUQ-BĐG ngày 20-10-2010 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tây Ninh và Phụ lục hợp đồng số 500/PL-HĐUQ ngày 01-12-2011 là vô hiệu.

2.4. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 07/HĐMB-TTĐVBĐG ngày 23-02-2012 giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tây Ninh, bên ủy quyền bán đấu giá Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh với người mua được tài sản đấu giá Ông Trần Văn H3 đối với diện tích đất 384m² thuộc thửa 97 tờ bản đồ số 46 đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh do bà Phạm Thị H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

2.5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Văn H3, bà Lê Ngọc H4 số tiền đã nộp mua tài sản là 690.900.000 (Sáu trăm chín mươi triệu chín trăm nghìn) đồng.

2.6. Ông Trần Văn H3 và bà Lê Ngọc H4 có nghĩa vụ giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 384 m², thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh do Ông Trần Văn H3, bà Lê Ngọc H4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 1844580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21-7-2016 cho Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh tạm quản lý. Đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp quốc lộ 22B dài 06m;
- + Tây giáp đất ông Phạm Văn T2 dài 06m;
- + Nam giáp đất ông Phạm Văn T2 dài 54m;
- + Bắc giáp đất ông Phạm Văn T2 dài 54m.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Văn H3, bà Lê Ngọc H4 thửa đất số 97, tờ bản đồ số 46, số CD 1844580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21-7-2016.

2.7. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh có nghĩa vụ bồi thường cho Ông Trần Văn H3 và bà Lê Ngọc H4 số tiền 1.204.912.500 (Một tỷ, hai trăm lẻ bốn triệu, chín trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng tiền giá trị tài sản chênh lệch.

Tổng cộng, Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Văn H3 và bà Lê Ngọc H4 số tiền (690.900.000 đồng + 1.204.912.500 đồng) là 1.895.812.500 (Một tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu tám trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

2.8. Chi phí tố tụng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh phải chịu 1.000.000 (Một triệu) đồng. Đã nộp xong.

2.9. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh đối với bà Phạm Thị H về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Hoàn trả cho Chi cục THADS, tỉnh Tây Ninh số tiền tạm ứng án phí 18.318.000 (Mười tám triệu ba trăm mười tám nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0006626 ngày 26-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chi cục THADS được quyền khởi kiện lại vụ án “Tranh chấp đòi tài sản” theo quy định pháp luật.

2.10. Án phí dân sự sơ thẩm :

- TT DV BDG TS tỉnh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 693.175 (sáu trăm chín mươi ba nghìn, một trăm bảy mươi lăm) đồng về yêu cầu thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Chi cục THADS phải chịu 48.147.375 (bốn mươi tám triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm bảy mươi lăm) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0004814 ngày 06-8-2013, Chi cục THADS còn phải nộp 47.947.375 (bốn mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm bảy mươi lăm) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Sang

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Tuấn Vũ

Nguyễn Thanh Minh Châu

Trần Thị Kim Sang